



Jaarverslag 2024

Voor u ligt het jaarverslag 2024 van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH). De FAH is het samenwerkingsverband van huurderskoepels van de Amsterdamse woningcorporaties.

De FAH komt op voor de belangen van de ruim 160.000 huurders van corporatiewoningen in Amsterdam. De huurderskoepels van zes Amsterdamse woningcorporaties werken samen om de rol van belangenbehartiger en de inzet voor de (toekomstige) huurders te versterken. Door de bundeling van krachten heeft de FAH meer invloed in de gesprekken met de Gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). De FAH streeft ernaar om in een vroeg stadium invloed op beleidsthema's te hebben en daar de huurdersbelangen in te brengen. Wij blijven de samenwerking zoeken om ieder jaar weer ontwikkeling te boeken.

Naast de bovenstaande partijen zijn de belangrijkste samenwerkingspartners van de FAH de aangesloten huurderskoepels en andere groepen huurders. De missie van de FAH blijft: "Stel de huurder centraal".

In 2024 hebben we er veel gesproken met politici en ambtenaren van de gemeente, directeuren en beleidsmedewerkers van woningcorporaties en AFWC en actieve bewoners(groepen) in de stad.

Hieronder volgt het overzicht van deze overleggen.

Prestatieafspraken 2024 – 2027

Voor dit onderwerp gaan we nog even terug naar 2023. Op 20 juli 2023 is de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) door de gemeenteraad aangenomen met een aantal moties van de gemeenteraad aangenomen. Een van de moties was om de verkoop van sociale huurwoningen alleen mogelijk te maken onder de *Nee, tenzij-bepaling*. Het college wilde de voorwaarde van individuele huurcontracten bij kamerverhuur intrekken, om zo een drempel voor kamerverhuur weg te nemen en meer woonplekken te creëren. Door de brede oproep om deze voorwaarde te behouden, blijft deze ongewijzigd. Daarnaast heeft de gemeente naar aanleiding van de inspraak aangegeven dat er met de corporaties gesprekken komen om de hindernissen voor woningruil weg te nemen.

Het proces om tot nieuwe prestatieafspraken te komen heeft een heel jaar geduurd. Gemeente, AFWC en de FAH zijn vanaf maart 2023 aan de slag gegaan met *Stel de huurder centraal in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting* van de FAH en het

conceptsamenwerkingsvoorstel van de corporaties.

In 2023 is er bijna elke maand één Bestuurlijk Overleg (BO) gehouden. Bij een BO zijn de wethouders en ambtenaren van de gemeente, de directeur/bestuurder van alle corporaties en een delegatie van de Federatie Amsterdamse huurderskoepels, die bestaat uit een bestuurder per huurderskoepel en de voorzitter van Arcade aanwezig.

De achterbanraadpleging startte nadat er in het bestuurlijk overleg overeenstemming was bereikt over het hele pakket van afspraken van het onderhandelakkoord voor de prestatieafspraken 2024-2027. Het bestuur van de FAH heeft uiteindelijk besloten de afspraken te ondertekenen. Twee lastige punten waren de betaalbaarheid en de verkoop van sociale huurwoningen. Vervolgens hebben de besturen van alle huurderskoepels met het akkoord ingestemd.

Gezamenlijk hebben de huurders, corporaties en de gemeente de afspraken 'aan de stad' uitgelegd tijdens een bijeenkomst op 31 januari 2024 in Pakhuis de Zwijger. Hiervoor waren naast de huurderskoepels groepen als HNA, FHCS, Red Amsterdam Noord en Stop de verkoop uitgenodigd. Namens gemeente, corporaties en FAH voerden respectievelijk wethouder Reinier van Dantzig, Anne-Jo Visser, directeur van de AFWC, Cees Fenenga het woord. De bijeenkomst verliep in een goede sfeer.

Op 14 maart 2024 hebben de onderhandelaars in de Kolenkitbuurt **Samen werken aan de volkshuisvesting, Amsterdamse prestatieafspraken 2024 – 2027** ondertekend.



Bewonersraad Rochdale (BWR)

Het is betreuenswaardig dat de Raad van Bestuur begin 2024 het vertrouwen in de Bewonersraad Rochdale (BWR) op heeft moeten zeggen.

Tot nu toe is er veel ondernomen maar er is nog geen vervangende huurderskoepel opgericht en ook niet aangesloten bij de FAH. De FAH blijft zich echter óók inzetten voor de huurders van Rochdale en draagt daar waar kan bij aan de totstandkoming van een huurdersvertegenwoordiging die passend is voor een grote corporatie van onze stad.

Wat is er voor de huurders bereikt?

Er is veel meer aandacht voor transparantie, gezamenlijke monitoring en bespreken van de ontwikkelingen in de stad en wat we er samen aan gaan doen. De FAH heeft meer aandacht gevraagd voor communicatie met en participatie van de huurders. Dat staat een aantal malen expliciet in de teksten. De rol van de FAH en huurderskoepels is versterkt, omdat beide aan veel meer overleggen deelnemen. Bovendien zijn FAH en de huurderskoepels nu betrokken bij de uitvoering van de 99 afspraken.

Je zou kunnen zeggen dat de FAH op de bovenstaande punten een cultuurverandering voor elkaar heeft gekregen. We staan voor een periode van vier jaar waar wij ook als huurders(koepels) de vinger aan de pols kunnen houden.

Uitwerking prestatieafspraken

In de prestatieafspraken zijn 99 afspraken gemaakt. Het is een enorme klus om deze ook allemaal uit te voeren. Bij veel uitvoeringsafspraken is de FAH nauw betrokken. Een deel is al in 2024 gerealiseerd, maar aan veel afspraken wordt vanaf 2025 gewerkt.

Gemaakte afspraken

- Programmeringsgesprek
De rol van de individuele huurderskoepels is versterkt doordat elke corporatie jaarlijks met de huurderskoepel en gemeente een programmeringsgesprek heeft, waarin de corporatie een toelichting geeft over hun programmering en de planning daarvan.
- Energiebesparende maatregelen EFG-labels
De gemeente en corporaties werken samen om woningen die over twee jaar of nog later verbeterd worden en/of een hoog warmteverbruik hebben te voorzien van energiebesparende maatregelen. De bewoners van die woningen krijgen energieadvies en de huurderskoepels worden daarbij betrokken.
Bij het wegwerken van het achterstallig onderhoud ligt de nadruk op isolatie. De corporaties geven aan de koepels inzage in welke woningen de komende vier jaar worden aangepakt.
- Schimmelwoningen
Op 1 november 2023 is de gezamenlijk aanpak vocht & schimmel van start gegaan. Niemand zou meer in deze woningen moeten wonen en daarom pakken de gemeente en de corporaties deze problematiek met de hoogste prioriteit aan.
De FAH en de huurderkoepels zijn bij de evaluatie betrokken. De huurderskoepels hebben de huurders van de corporaties erop gewezen schimmel te melden, zodat er eindelijk vanuit het onderzoek een goed beeld kan ontstaan.
De FAH blijft van mening dat huurders huurkorting zouden moeten krijgen als er schimmel in de woning is.
- Nieuwbouw
Jaarlijks voeren de gemeente, corporaties en de FAH een gesprek over de ontwikkelingen in de stad rondom nieuwbouw. Deze partijen bespreken of de gekozen koers nog past bij de behoeftes van de stad. We beschouwen daarbij het aantal, de

differentiatie in oppervlak en de doelgroep waarvoor de woningen in aanbouw zijn genomen op gemeentelijke, transformatie- en corporatielocaties bestemd zijn en of die passen bij de vraag van de stad.

Corporaties en de gemeente maken mensen en middelen vrij voor de bouw van sociale huurwoningen. De beoogde nieuwbouwproductie van sociale huurwoningen ligt in de komende periode op een ambitieus niveau. De verwachting is dat er jaarlijks tussen de 1.900 en 2.500 sociale huurwoningen gebouwd zullen worden. In juni van elk jaar bespreken partijen in het bestuurlijk overleg de monitor met de resultaten van de nieuwbouw.

- Verkoop

Corporaties rapporteren jaarlijks transparant over de woningen die ze hebben verkocht. Het afwegingskader uit de prestatieafspraken vormt hiervoor de basis. Hierover voeren de drie partijen een bestuurlijk gesprek, waarin partijen met elkaar de diepte opzoeken, per corporatie en voor de corporaties gezamenlijk.

De 3 partijen volgen van 2024 tot en met 2027 nauwlettend de verkopen van woningen en de afwegingen die gemaakt worden. Daarbij kijken ze ook de effecten op de verschillende gebieden van de stad.

Als de gevolgen van de keuzes niet wenselijk zijn of als de financiële omstandigheden in hoge mate veranderen door beslissingen van een nieuwe regering, kunnen we de afspraken voor het daaropvolgende jaar aanpassen.

In de drie gebieden van de stad waar het percentage sociale huur tussen de 31 en 40 procent is, blijft het aantal woningen in de vier jaar van de prestatieafspraken minimaal gelijk. Daarnaast is er in 16 recente nieuwbouw- en transformatie-gebieden een verkoopverbod.

Corporaties verkopen niet meer woningen dan noodzakelijk is om de nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad te realiseren. Aan de hand van de behaalde resultaten wordt hierop bijgestuurd. Als bijvoorbeeld de realisatie van de nieuwbouw en/of de verduurzaming achter blijft, wordt ook het aantal toegestane verkopen van woningen naar beneden bijgesteld.

- Betaalbaarheid

De corporaties gaan in gesprek met de hun Amsterdamse huurderskoepel over de mogelijkheid van lastenverlichting voor de huurders. Hierbij zoeken zij naar manieren om de huurders die het hardst geraakt worden door een huurverhoging te ontzien, bijvoorbeeld via de servicekosten of met een huurbevrozing voor groepen huurders, het aftoppen van huurverhoging of maatwerk wanneer mensen alsnog in de knel komen.

- Woningzoekenden en doelgroepen

Tenminste 50% van de middeldure huurwoningen wordt met voorrang aangeboden aan huishoudens die in de regio Amsterdam een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten.

Minimaal 50 procent van de jaarlijkse verhuringen van sociale huurwoningen gaat naar de reguliere woningzoekenden. Daarnaast wordt 30 procent van de verhuurde woningen toegekend aan kwetsbare groepen (Programma Huisvesting Kwetsbare groepen), 15 procent van de jaarlijkse verhuringen aan stadsvernieuwingsurgente en 5 procent is voor individueel maatwerk van de corporatie.

Vanaf 2024 worden de huurderskoepels betrokken bij Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen en de uitwerking van de woonzorganalyse.

WERKGROEPEN OVER SPECIFIEKE ONDERWERPEN

In werkgroepen waar gesproken wordt over onderwerpen van de prestatieafspraken zitten naast vertegenwoordigers van de gemeente, corporaties en AFWC, ook vertegenwoordigers van de huurders zitting. Dit is geregeld via de FAH.

- **Werkgroep Voorrangsregelingen**

In deze werkgroep wordt het systeem van voorrangsregels geëvalueerd en herijkt. Dit moet gereed zijn ultimo 2025.

- **Werkgroep Doorstroming**

Alle maatregelen die mogelijk zijn om doorstroming te bevorderen worden bekeken en zo effectief mogelijk ingezet. Dit leidt tot een gezamenlijk aanpak doorstroming die in 2025 gereed is.

Wat de FAH betreft mag bij doorstroming nooit sprake mag zijn van dwang. Het moet huurders aantrekkelijk zijn om te verhuizen. Ze moeten verleid worden. Een term die door de FAH voor het eerst is gebruikt en nu gemeengoed is geworden.

Na de eerste versie van een plan van aanpak voor de zomervakantie van 2024 is er nu een tweede versie.

Aanvankelijk was weinig van de ingebrachte kritiek van de FAH overgenomen. Met name de suggestie dat dwang mogelijk kan zijn, moest er wat betreft de FAH uit. Het probleem was dat er zonder de FAH door gemeente en corporaties gewerkt werd aan het plan van aanpak. Het grootst was het probleem dat in het plan van aanpak stond dat verhuizen 'afdwingbaar' wordt. Ook is er sprake van een 'woonrecht' in plaats van huurrecht (een huurcontract). Het lijkt erop dat de huurders met een wooncontract geen keuze heeft of hij/zij de woning uit wilt of niet.

Op 31 oktober 2024 had de FAH een overleg over de laatste versie van het Plan van Aanpak en is een principe overeenstemming bereikt over de voorliggende tekst.

In een directieoverleg kort daarna echter bleek dat de gemeente haar eigen plan van aanpak niet goed meer vond.

In het Bestuurlijk Overleg van 20 november 2024 werd door de gemeente een procesvoorstel voor een andere route om tot een betere doorstroming te komen gepresenteerd. Daarna vond er geen informatie-uitwisseling meer plaats met de FAH vanuit de gemeente. Dat is besproken op het Directie Overleg van 25 november. Pas op 18 december 2025 vond er een eerste gesprek plaats met de gemeente. In januari 2025 heeft een bestuurlijk gesprek hierover met wethouder Pels plaatsgevonden.

- **Werkgroep doelgroepenmix Flexwoningen**

Voor gemengde complexen en de nog te realiseren flexwoningen op verschillende locaties bepalen de gemeente, corporaties en de huurders in overleg en rekening houdend met de eisen vanuit het Rijk, per complex het percentage kwetsbare doelgroepen, waarvan in ieder geval minimaal 30 procent statushouders is. De komende periode worden, door de gemeente, woningcorporaties en huurders, de uitgangspunten voor de doelgroepenmix verder uitgewerkt en vastgesteld.

De flexwoningen worden voor 10 tot 15 jaar gebouwd. De FAH vindt de contracten die huurders daar krijgen een belangrijk onderwerp. Deze contracten stoppen als de omgevingsvergunning voor het gebied afloopt. Doordat de corporaties zelf besluiten welke contracten de bewoners krijgen, zijn er veel verschillende contracten. Tot nu toe worden de woningen aan alle groepen huurders toegekend. Wij willen graag inzicht in de verschillende soorten lopende contracten..

Er zijn in 2024 drie bijeenkomsten geweest van de werkgroep Flexlocaties. De FAH heeft bereikt dat de contracten in de tekst van het voorstel zijn opgenomen. Er is nog een verschil

van inzicht over de keuze van de locatie. Bij de *Stad van Intussen* (een initiatief van enkele jaren geleden) ging het over het bouwen van flexwoningen op corporatiegrond. Daar heeft de FAH wel meegesproken over de locatiekeuze. Nu het om gemeentegrond gaat wil gemeentelijke dienst Grond en Ontwikkeling dat niet.

Over het wel of niet meenemen van wacht-, start-, zoek- en situatiepunten in WoningNet/ Mijn DĀK verschillen de meningen. De FAH vindt verder dat er niet alleen tweekamerwoningen maar ook voldoende grotere flexwoningen gebouwd moeten worden. Het overleg wordt in 2025 voortgezet.

- **Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG)**

We onderzochten de wijze waarop de huurderskoepels te betrekken zijn bij het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen en bij de uitwerking van de woonzorganalyse.

Vanzelfsprekend is dit een afweging samen met de zorginstellingen die bij deze trajecten aan tafel zitten. Dit jaar is het voor het eerst dat de FAH zowel in de werkgroep als in het bestuurlijk overleg betrokken is bij de PHKG.

Er is een groot tekort aan woningen. Bewoners met een urgentieverklaring moeten nu gemiddeld twee jaar wachten totdat ze een woning vinden. De gemeente scherpte de regels aan zonder overleg met zorgpartijen en FAH. Tijdelijke woningen op tijdelijk locaties lijken de oplossing voor huisvesting van kwetsbare groepen op korte termijn. De FAH heeft kanttekeningen geplaatst bij tijdelijke woningen als oplossing voor statushouders, mensen in kwetsbare situaties of daklozen. Zo is voor statushouders zekerheid hebben van het grootste belang. Het steeds weer moeten verhuizen verhoogt de stress.

Daarnaast blijft het van belang dat niet alleen mensen met voorrang en urgenties een woning krijgen. Ook moeten er woningen beschikbaar komen voor de 'gewone' huurders, zonder urgentie of voorrang, die jaren op de wachtlijst staan zonder uitzicht op een woning. Aan hen worden nog nauwelijks woningen toegewezen.

In de werkgroep PHKG is gesproken over de geweldsincidenten in de stad. Corporaties willen niet 'zomaar' meer mensen plaatsen in wijken waar al veel problemen zijn. Een van de problemen is dat bij voorheen begeleid wonen personen die door de 'omklapwoningen' in aanmerking komen voor een regulier huurcontract, alle zorg wegvalt als het contract wordt omgezet. Er zijn te weinig 'time-out'-woningen voor mensen die tijdelijk weer meer zorg nodig hebben.

- **Werkgroep Gezamenlijke Aanpak Vocht & schimmel (GAV&S)**

De FAH is lid van deze werkgroep. Een extern bureau heeft gegevens van de corporaties verzameld ten behoeve van de eerste evaluatie in mei 2024. Uit het onderzoek blijkt dat meer dan 60% van de vocht- en schimmelproblemen een constructieve oorzaak hebben, bijvoorbeeld een inpandige natte cel / badkamer in plaats van een natte cel aan de raamzijde, en dus niets te maken hebben met huurdersgedrag. Deze term zal op aandringen van de FAH ook niet meer gebruikt worden.

Uit de onderzoeksgegevens bleek dat veel corporaties nog geen data kunnen delen, terwijl in september 2024 aan de gemeenteraad moest gerapporteerd worden. Corporaties hebben een eigen rapporteringssysteem en er worden verschillende keuzes gemaakt. Het is een erg dure operatie. Stichting !WOON heeft een memo gestuurd met voorbeelden van wat er fout gaat, waar de corporaties niet op gereageerd hebben. Voor huurders is het van belang om te weten hoe groot het probleem is.

Nieuwe, urgente kwaliteitsproblematiek wordt bestuurlijk (met wethouders en directeurs) besproken. Daarbij wordt bepaald of een aanpak nodig is en hoe dit wordt opgepakt. Dat gebeurde bij aanpak van loden leidingen en met een gezamenlijke schimmelaanpak.

Op 14 oktober 2024 heeft wethouder De Jager een raadsinformatiebrief gestuurd.

De belangrijkste conclusies waren:

- 1) Het was niet mogelijk om de afgesproken data over de oorzaken en oplossingen uit de bestaande ICT-systemen te halen, omdat deze hier niet op ingericht waren. Dat betekent dat voor sommige corporaties ook niet alle data met terugwerkende kracht te achterhalen zijn. ICT en registratie zijn inmiddels verbeterd.
- 2) Het nazorgtraject is later opgestart dan oorspronkelijk bedoeld door het grote aantal meldingen, maar is inmiddels vrijwel overal goed op orde. Aan het eind van dit jaar is het nazorgtraject volledig op orde.
- 3) De corporaties ondervonden een capaciteitsprobleem om woningen met een schimmelmelding tijdig te bezoeken. In de afgelopen periode is daarom meer personeel opgeleid en ingezet, waardoor meldingen zichtbaar sneller opgepakt worden.
- 4) Huisbezoek wordt binnen twee weken uitgevoerd. Een volgende evaluatie wordt aangekondigd in maart of april 2025.

- **Werkgroep atelierwoningen**

De afspraak over de ijzeren voorraad van 293 atelierwoningen wordt voortgezet. De corporaties zorgen ervoor dat deze ijzeren voorraad de komende jaren minimaal behouden blijft. Daarnaast zijn er inmiddels al zo'n 100 kunstenaarswoningen van de Amsterdamse corporaties die via de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA) worden toegewezen.

In 2024 wordt aan een nieuwe, aangepaste beschrijving van de werkwijze van corporaties en gemeente via CAWA én aan de definitie van atelier- en kunstenaarswoningen gewerkt. Daarbij worden afspraken gemaakt over het toepassen van verschillende soorten contracten.

- **Platform Herhuisvesting**

De gang van zaken rond herhuisvesting en alle regels daarvan worden in het platform besproken. De FAH heeft deelgenomen aan de vergaderingen van het Platform Herhuisvesting.

De Huisvestingsverordening wordt aangepast zodat vanaf 1 januari 2024 18-23-jarigen bij herhuisvesting meegerekend kunnen worden met het huishouden.

Er is onduidelijkheid over de regels van het nieuwe puntensysteem van WoningNet/ Mijn DĀK en wat dat betekent voor sv-urgenten.

- **Werkgroep Passendheidscriteria herhuisvesting**

Deze werkgroep bespreekt het punt dat de passendheidscriteria niet altijd passen bij de woonruimteverdeling zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening 2024.

- **Werkgroep Jongerenhuisvesting**

De problemen rond jongerenhuisvesting worden hier besproken. Het jongerencontact is verbeterd en versterkt. De inzet van de corporaties was: geen afspraken. Alle afspraken, die nu zijn gemaakt, zijn er dankzij de huurders en gemeente. Zo wordt daar waar het jongerencontract niet passend is, dit ook niet toegepast.

De woningen, verhuurd met een jongerencontract, zijn in principe maximaal 40 m² binnen de Ring A10 (exclusief stadsdeel Noord) en maximaal 50 m² buiten de Ring A10 (inclusief stadsdeel Noord), op basis van Woning WaarderingsSysteem.

Maximaal 5 procent van de toegewezen woningen die opnieuw verhuurd worden met een jongerencontract mogen groter dan deze grenzen zijn. We streven naar een redelijke spreiding over de stad. Jaarlijks monitoren we het aantal aan jongeren toegewezen woningen met en zonder jongerencontract.

Evaluatie Gateway

Bij de start van het maken van de prestatieafspraken heeft het bureau Gateway een onderzoek gedaan naar het proces en daaruit is het voorstel voor het gebruik van een

methode in drie fases naar voren gekomen, de BOB-methode.

De drie besluitvormingsfasen van deze methode zijn 1) Beeldvorming, 2) Oordeelsvorming en 3) Besluitvorming.

Over deze methode en hoe deze is ervaren door de deelnemers heeft een evaluatie plaatsgevonden in september en oktober 2024. Deze evaluatie is ook uitgevoerd door Gateway. Met een aantal van de deelnemers aan de onderhandelingen zijn door Gateway gesprekken gevoerd en is een rapport uitgebracht. Het Gateway Review Rapport is besproken in het directieoverleg en daarna in het bestuurlijk overleg van 20 november. In het BO is afgesproken dat de aanbevelingen van de evaluatie zullen worden overgenomen. Deze uitwerking zal ambtelijk plaatsvinden.

- **Financieel ijkpunt**

Het financieel ijkpunt laat de financiële effecten zijn van de voorgenomen plannen van de corporaties voor de komende vijf jaar. Het valt op dat er minder op woningproductie wordt ingezet en meer op het terugdringen EFG-labels. De vraag is of de gepresenteerde aantallen gehaald worden. Het financieel ijkpunt is besproken op het BO van 20 juni 2024.

- **Monitor**

De monitor geeft de realisatie van de prestatieafspraken van de afgelopen vier jaar weer. Van de afgesproken 10.000 woningen zijn er 6.500 gerealiseerd. Die 10.000 was een verdubbeling van het aantal in de jaren daarvoor en bij het maken van de afspraak werd niet verwacht dat het gehaald zou worden. Opvalt dat de woningen, die gerealiseerd zijn, kleiner gebouwd werden.

- **Stadswarmte**

Warm Amsterdam heeft in bestuursvergadering van 11 januari 2024 een presentatie gegeven over de stand van zaken van de aansluiting op het warmtenet in buurten. Warm Amsterdam is een samenwerkingsverband tussen de Amsterdamse woningcorporaties, warmtebedrijven Vattenfall en Westpoort Warmte en de Gemeente Amsterdam. Samen hebben zij in 2021 een mantelovereenkomst ondertekend met als doel om 110.000 woningen aan te sluiten op stadswarmte, waarvan 10.000 woningen vóór 1 januari 2027 (tranches 1 + 2).

In maart 2024 is deze samenwerking afgebroken om twee redenen afgebroken. De redenen waren hogere kosten van de stadswarmte én omdat niet duidelijk werd wie deze kosten ging dekken.

Deze uitkomst is voor alle betrokken partijen en ook voor de landelijke warmtetransitie in het algemeen een groot probleem.

In de eerste tranche van 4 buurten is een aantal lessen geleerd die meegenomen worden in de tweede tranche van 13 buurten. Zo is men nu al begonnen met het organiseren van de participatie in de buurten van de tweede tranche.

In de tweede helft van 2023 bleek steeds meer dat Warm Amsterdam onder druk kwam te staan omdat Vattenfall dreigde de tarieven te verhogen en stadswarmte daarmee voor huurders veel duurder zou worden. In die periode kreeg de FAH al berichten over hoge verhogingen van de energie/servicekosten in situaties met stadswarmte en blokverwarming. Op 1 januari 2024 heeft Vattenfall de tarieven voor stadswarmte enorm verhoogd. Het vastrechtstarief voor warmte is voor het eerst sinds jaren vastgesteld op het maximaal toegestane ACM-tarief. De jarenlang geldende "Vattenfall-korting" kwam hiermee te vervallen. Dit betekent dat aansluitingen meer kosten en huurders ongeveer € 16,- per maand meer kwijt zijn aan warmte dan vorig jaar.

De FAH heeft in februari een brief geschreven aan de wethouder. Het besluit van Vattenfall leidt bij bewoners tot zorgen over de betaalbaarheid. Niet alleen mensen die op warmte aangesloten zijn worden geconfronteerd met deze hogere kosten, ook bewoners die over

gaan stappen of hierover een besluit moeten nemen (in combinatie met een renovatievoorstel) nemen dit mee in hun afwegingen. De hogere vastrechtkosten hebben daardoor een negatieve invloed op het draagvlak voor warmte.

Het uitgangspunt was altijd “niet meer dan anders” of wel stadswarmte mocht niet meer kosten dan andere manieren van verwarmen. De FAH roept in de brief op dat huurders niet in de knel mogen komen. Daarnaast vraagt de FAH aan de wethouders om de FAH en andere bewoners te betrekken bij het zoeken naar de oplossingen.

Op 10 juni heeft de FAH nog een brief aan de wethouder geschreven over dit onderwerp. De FAH reageert daarin op de raadsbrief van 26 maart en geeft aan dat de voorgestelde compensatieregeling te beperkt is.

Naar aanleiding van de laatste brief heeft een delegatie van de FAH kort daarna een gesprek gehad met de wethouder. De FAH heeft aangegeven dat er voor alle betrokkenen twee belangrijke opgaven zijn om de energietransitie op gang te houden:

1. Zorg dat alle huurders die aangesloten zijn op warmtenet zeker niet meer, liever juist minder vastrecht betalen dan het vastrecht op gas. Dit vraagt om aanpassing van de verschillende regelingen die nu bij projecten afgesproken zijn voor Amsterdam. Landelijk vraagt dit om eerlijke afspraken over de hoogte van het vastrecht dat huurders moeten betalen.
2. Maak bewoners uitdrukkelijk deelgenoot van de energietransitie om vertrouwen te winnen en te komen tot een breed draagvlak. Dit vraagt van gemeente en andere betrokken partijen om bewoners bij de keuze voor het voorkeursalternatief voor hun buurt te betrekken. Informeer bewoners/ huurders vroegtijdig over de keuze uit de alternatieven voor een complex en betrek hen bij de afwegingen om tot deze keuze te komen. Dit vraagt van corporaties om de transitie expliciet een agendapunt te maken in besprekingen over renovatie of aanpassing van een complex.

De FAH heeft verder kenbaar gemaakt dat de regeling van de compensatievergoeding, niet alleen geldt voor de tweeduizend woningen geldt waarvoor de afspraak is gemaakt. De compensatieregeling zou volgens de FAH moeten gelden voor iedereen die met hogere warmtekosten te maken heeft. Er is immers altijd gezegd dat stadswarmte niet duurder zou zijn dan aardgas.

In de bestuursvergadering van 1 februari 2024 heeft Hielke Ploeg van !WOON een korte toelichting gegeven over de ontstane problemen met warmtetarieven. Er zijn niet alleen grote verschillen in afspraken met bestaande warmtenetten, maar ook tussen de nieuw aangelegde. Dit komt omdat per project naar oplossingen is gezocht. Door de stijging van de tarieven is de gewenste energietransitie niet meer te verkopen. Het betekent vooral overlast en hogere kosten. Het voorstel is om dit in het BO te bespreken.

Na de opheffing van Warm Amsterdam in het voorjaar, heeft in september 2024 een evaluatie plaatsgevonden. Er is de tijd genomen om leerervaringen uit het programma op te halen en duidelijkheid te geven over de toekomst van de warmtetransitie voor bestaande woningen in Amsterdam. Warm Amsterdam gaat verder als Netwerk Collectieve Warmte. De FAH maakt deel uit van het kernteam en het directieoverleg.

In de bestuursvergadering van 12 december 2024 hebben de programmamanager Nabil Tanouti en juristen Josephine Paulussen en Jan Bakker van het warmteprogramma van de gemeente een presentatie geven over de stand van zaken.

- **Wonen en zorg**

De regering wil de regie nemen op passende woonruimte voor ouderen door woningbouw te versnellen, ouderen beter te informeren en te ontzorgen bij verhuizing om zo de doorstroming te verbeteren en een leefomgeving te creëren die uitnodigt tot bewegen en

ontmoeten. In dit programma ontbreekt een rol voor de huurders.

Een nieuwe ontwikkeling is het label *zorgwoning*. De FAH maakt zich daar zorgen over. Als een woning dat label krijgt, wordt deze verhuurd aan een zorgpartner en zal deze niet meer via WoningNet/ Mijn DĀK toegewezen. Daardoor wordt de woning onttrokken aan sociale woningvoorraad.

De FAH pleit ervoor dat voorgenomen besluiten over zorgwoningen met de huurderskoepels besproken worden en dat er om advies gevraagd wordt. De FAH signaleert dat nadelige gevolgen voor de inwonende, langstlevende partner/mantelzorger, die alleen in de zorgwoning overblijft, voorkomen moeten worden.

- **ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) en VpB (vennootschapsbelasting)**

Op 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Sinds 2014 gold deze belastingmaatregel voor alle verhuurders die meer dan 50 woningen bezitten. De afdracht van miljarden heeft lange tijd de investeringsruimte van Amsterdamse woningcorporaties beperkt. Als gevolg hiervan konden er aanzienlijk minder (sociale) huurwoningen gebouwd worden dan anders in de afgelopen tien jaar mogelijk was geweest.

Hoewel de verhuurderheffing is verdwenen, hebben woningcorporaties nu te maken met een tweetal snel stijgende belastingen: de vennootschapsbelasting (VpB) en de ATAD. De vennootschapsbelasting die corporaties betalen is weliswaar niet nieuw, maar sinds 2023 explosief gestegen.

De *Anti Tax Avoidance Directive* (ATAD) is een Europese maatregel om internationale belastingontwijking terug te dringen. De toepassing van deze belastingen voor woningcorporaties is onlogisch. De winst die corporaties maken eindigt namelijk uitsluitend in volkshuisvestelijke investeringen. De ATAD is vooral bedoeld voor organisaties die winsten naar andere landen kunnen verplaatsen om hun belastingdruk te verlagen. Hiervan is bij Nederlandse woningcorporaties vanzelfsprekend geen sprake. De FAH heeft een notitie over dit onderwerp opgesteld.

OVERLEGGEN

Positie huurders in vve's

In de prestatieafspraken is een afspraak gemaakt over de rol van huurders in gemengde vve's. Afspraak 1.3 luidt: Tussen corporaties, huurderskoepels en gemeente is afgesproken om in 2024 met elkaar de kaders van een vve-proces uit te werken, waarbij ook de rol van huurders goed is opgenomen.

Corporaties, huurderskoepels en gemeente werken de kaders van een goed vve-proces uit. Kenmerken van dit vve-proces zijn: 1) veel aandacht is voor de rol van huurders in vve-complexen. 2) Vve's moeten in staat worden gesteld om het gebouw te verbeteren en verduurzamen. 3) De 3 partijen werken er samen aan om bij zoveel mogelijk vve's met EFG-labels een verduurzamingsplan te initiëren. Dit is onderdeel van het programmeringsgesprek.

In een notitie heeft de FAH een voorstel gedaan voor een aantal participatiemodellen met verschillende reikwijdten. Een aantal punten zijn:

1. Deelnemen van huurders(vertegenwoordigers) aan de technische of verduurzamingscommissie.
2. Het delen van alle beschikbare vergaderstukken met de huurders(vertegenwoordigers).
3. Als er een bewonerscommissie is zal het overleg met de BC plaatsvinden.
4. De bewonerscommissie uitnodigen als toehoorder bij de ALV van de vve.
5. De corporatie geeft aan de bewonerscommissie een mandaat om in de vve-vergadering over verduurzamingspunten het gesprek aan te gaan met de andere eigenaren. De mandatering zal van te voren goed besproken zijn tussen de corporatie en de BC.

Het overleg over dit voorstel van de FAH is begin 2025 van start gegaan.

Lang Leven Thuis-flats

De FAH heeft zitting in de klankbordgroep LLT-flats en wordt op de hoogte gehouden van ontwikkelingen. Er zijn bewonerscoaches die het verschil moeten gaan maken. De FAH was ook betrokken bij een onderzoek van de Hogeschool van Amsterdam waarbij behoorlijk wat bewonerscoaches aanwezig waren

In het verslagjaar zijn bestaande complexen voor ouderen omgevormd naar Lang Leven Thuis-flats. Met dit onderwerp doen verschillende corporaties ervaringen op en de bewoners worden in de ontwikkelingen meegenomen. Er zijn afspraken gemaakt tussen corporaties en zorgpartijen, over het leveren van zorg in de flat, in combinatie met welzijnsorganisaties voor het verzorgen van sociaal-culturele invulling. Het idee is dat zorg aan huis geleverd wordt als dat nodig is, zodat mensen niet hoeven te verhuizen. Voor de zorg is een goede mix van zorgvragende en zorgdragende mensen nodig.

Kwartaaloverleg AFWC

De FAH overlegt 1 maal per kwartaal met het AFWC over onderwerpen die op dat moment actueel zijn rond de samenwerking tussen AFWC en de FAH. Hierbij ging het bijvoorbeeld over de financiële situatie van de FAH en de zorgen rond de huurdersparticipatie van Rochdale-huurders.

Werkgroep Kaderafspraken

In 2020 hebben de FAH, AFWC en gemeente aanvullende afspraken gemaakt over de rol van huurders bij renovatie. Deze afspraken onder de noemer Kaderafspraken bieden een betere positie voor huurder dan bij wet geregeld. De evaluatie van de huidige kaderafspraken is in het verslagjaar van start gegaan. In verschillende werkgroepen over specifieke onderdelen worden vanaf de zomer van het verslagjaar plenaire bijeenkomsten voorbereid. In alle werkgroepen zijn gemeente corporaties en huurders vertegenwoordigd. Het was wel al duidelijk dat de corporaties duurzaamheid het liefst uit de kaderafspraken willen. Er is gesproken over het verkorte proces en de duurzaamheidstrajecten. Afgesproken is dat er een versneld traject komt voor deze processen met een eerste bijeenkomst in augustus, een tweede in oktober en een derde begin december.

Het proces wordt strategisch begeleid door Anatal Perlin. Bij de kaderafspraken wordt de FAH ondersteund door een Kevin van Beek van !WOON.

Nationaal Sociaal Statuut (NSS)

Het NSS gaat niet de plaats van de Amsterdamse Kaderafspraken innemen. Het NSS en de Amsterdamse kaderafspraken zijn door adviseur van !WOON en de FAH vergeleken. Zeker voor gemeenten waar geen kaderafspraken zijn is de NSS een verbetering. In de 1^e fase van renovatie is de NSS beter dan de kaderafspraken. Het advies van !WOON is ook besproken in het Woonbondoverleg met de G10 (een overleg van de 10 grootste huurdersorganisaties).

Consultatie instemmings- en initiatiefrecht

In 2024 heeft een consultatie plaatsgevonden over het wijzigen van instemmings- en initiatiefrecht bij verduurzaming en renovatie. De FAH heeft een reactie ingezonden. Het betreft een wetsvoorstel om de invloed van huurders door het inperken van het instemmingsrecht terug te brengen. In het wetsvoorstel moet 35% van de huurders instemmen. Nu is dat 70% van het totaal aantal huurders. Waarbij de huurders die niet stemmen tellen als 'nee'-stemmers.

Individuele huurders of groepen huurders mogen initiatief nemen, maar ook in een vve moet de verhuurder of eigenaar hier iets mee doen.

Tijdelijke contracten en tijdelijke woningen

De FAH is van mening dat tijdelijke huurcontracten de huurders nauwelijks perspectief geven en hen veel onzekerheid en stress brengen. Om vergelijkbare redenen is de FAH geen voorstander van tijdelijke woningen. De grote woningnood en de snellere bouw maken het bouwen van tijdelijke woningen acceptabel. Een noodzakelijke voorwaarde is dat huurders van flexwoningen een regulier contract krijgen. Het zal een contract voor bepaalde tijd moeten worden, namelijk tot de tijdelijke woning wordt opgeheven.

De FAH is verheugd dat in 2024 de wet vaste huurcontracten in werking is getreden. Deze wet regelt dat tijdelijke huurcontracten worden afgeschaft. Dit zorgt voor meer zekerheid voor huurders. Sinds 2015 waren tijdelijk huurcontracten toegestaan. Vaste contracten worden nu weer de norm.

Voor specifieke doelgroepen – zoals jongeren tot 28 jaar, urgent woningzoekenden en studenten (campuscontract) – is een tijdelijk contract in de wet mogelijk gemaakt. Deze uitzonderingen staan in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Zowel de wet als de AMvB zijn op 1 juli 2024 van kracht geworden.

Huisvestingsverordening

De veranderingen in de huisvestingsverordening moesten voor 1 april 2024 klaar zijn. In verband met de doorstroming wilde de gemeente de harde criteria voor gezinswoningen aanpassen. Sommige woningen komen niet in aanmerking voor de verhuisregelingen, omdat ze enkele vierkante meters te klein zijn, ondanks dat ze geschikt zijn voor een gezin. De FAH heeft deelgenomen aan de consultatie op de Huisvestingsverordening 2025.

Een aantal van de ingebrachte punten:

- Bij de toekenning van voorwaardelijke huurcontracten aan beroepsgroepen is controle op het werkzaam zijn binnen deze beroepsgroepen het probleem.
- Bij woningdelen roept de FAH het college op om extra zorgvuldigheid te betrachten in de plaatsingsprocedure van statushouders bij woningdelen met 3 personen (huishoudens) in één onzelfstandige woonruimte. De FAH merkt op dat daarbij goed gekeken moet worden naar cultuurverschillen van de te plaatsen statushouders.
- Bij het voorstel hospitaverhuur brengt de FAH onder de aandacht van het college dat een huurcontract bij hospitaverhuur verplicht wordt gesteld door de wet. Op deze overeenkomst is het Huurrecht van toepassing. Dit leidt tot de situatie dat na 9 maanden (wettelijk geregelde proefperiode voor hospitaverhuur) het huurcontract een contract wordt voor onbepaalde tijd. Dit contract kan dan alleen met tussenkomst van de rechter ontbonden worden.
- De FAH heeft moeite met het feit dat er in de huisvestingsverordening een onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds koop- en particuliere huurwoningen, die de korte huisbewaring 1 maal per jaar mogen, en anderzijds huurwoningen van corporaties, die dit eenmaal in de 5 jaar mogen. Hier wordt een rechtsongelijkheid gecreëerd.
- De FAH is verheugd met het voornemen van het college om ook voor middeldure huurwoningen een huisvestingsvergunning in te voeren om zo te toetsen of de middeldure woningen aan huishoudens met een middeninkomen verhuurd worden.
- De FAH wil intermediaire verhuur in de HVV regelen. Intermediaire verhuur houdt in dat een zorgorganisatie woningen huurt van een corporatie en daar haar cliënten in plaatst. Die cliënten blijven in dezelfde woning wonen en na een jaar wordt gekeken of ze zelfstandig kunnen wonen en het huurcontract op hun naam komt te staan.

!WOON

Met medewerkers van !WOON heeft de FAH regelmatig overleg over de terugkeergarantie in de buurt (bij sloop en renovatie). De FAH is – naar wens van de huurders – voorstander van terugkeren naar de nieuwbouw in renovatieprojecten.

Huurders Netwerk Amsterdam (HNA)

HNA wordt/is omgevormd tot vereniging van individuele leden. Op de eerste alv is een nieuw bestuur gekozen.

De FAH volgt de ontwikkelingen bij het HNA. In het verslagjaar zijn enkele gesprekken gevoerd met het bestuur onder andere over de prestatieafspraken.

De FAH vindt het belangrijk om de visie van alle groepen huurders in de stad mee te nemen.

Actiegroepen

In 2024 hebben gesprekken plaatsgevonden met de actiegroep Niet te Koop en Huurdersbelang Zuid en Huurdersvereniging Centrum over de verkoop van sociale huurwoningen in de stad.

Federatie Huurders Commerciële Sector (FHCS)

Er is regelmatig contact met de Federatie Huurders Commerciële Sector (FHCS) over samenwerking met andere organisaties, speerpunten en het versterken van elkaars organisatie. De FAH heeft begrip voor de benarde positie waarin de vrijesectorhuurders zich bevinden en blijft een constructief overleg voeren met de FHCS. Veel van de standpunten en plannen van de FHCS zijn zaken die op landelijk niveau geregeld zouden moeten worden.

Red Amsterdam Noord

In 2024 heeft de FAH enkele gesprekken gevoerd met Red Amsterdam Noord. Zij hebben verteld over hun werkzaamheden en publicatie en hebben goed contact met de politiek en corporaties. Er is inhoudelijk veel overeenstemming tussen de FAH en RAN.

Cliëntenbelang

In 2024 is de FAH aanwezig geweest bij meerdere bijeenkomsten van de themagroep Wonen van Cliëntenbelang. Er zijn meerdere onderwerpen besproken en alle informatie neemt de FAH mee in de diverse overleggen en bij het maken van de prestatieafspraken. Cliëntenbelang heeft op 9 oktober 2024 een manifest over ouderenhuisvesting gepresenteerd. De FAH heeft het manifest is medeondertekend. Het is aangeboden aan de wethouder. Daar was een vertegenwoordiger van de FAH bij aanwezig.

Woonbond

Bij de Woonbond volgen de bestuursleden regionale en provinciale bijeenkomsten en colleges over diverse onderwerpen. Met medewerkers van de Woonbond zijn gesprekken gevoerd over nationale en provinciale prestatieafspraken en directe participatie van huurders bij het maken van deze prestatieafspraken.

Werkplan 2025

In de bestuursvergadering van 19 september is het werkplan 2025 van de FAH vastgesteld.

Achterbanbijeenkomsten FAH

Op 21 november 2024 was er een drukbezochte achterbanbijeenkomst van de FAH. De bijeenkomst is voorbereid door een aantal adviseurs van !WOON en twee bestuursleden van de FAH. Alle deelnemers, bestuurders van de aangesloten huurderskoepels namen deel aan een drietal subgroepen over de onderwerpen: Doorstroming, flexwonen en betaalbaarheid. De conclusies zijn vervolgens plenair gepresenteerd. Het was een geslaagde, dynamische bijeenkomst die voor herhaling vatbaar is. De conclusies en uitgangspunten zijn inmiddels bestuurlijk vastgesteld en worden dit jaar gepubliceerd. Voor 2025 zijn minimaal twee achterbanbijeenkomsten gepland.

Organisatie FAH

Aangesloten huurderskoepels per 1 januari 2024:

- Huurders Ymere Amsterdam (HYA), huurderskoepel Ymere
- HBO Argus, huurderskoepel Eigen Haard
- Huurgenoot, huurderskoepel Stadgenoot
- Bewonersraad Rochdale, huurderskoepel Rochdale
- Huurders Belangenvereniging de Alliantie Amsterdam (HBVA Amsterdam), huurderskoepel de Alliantie
- Duwoners, huurdersorganisatie Duwo
- Amsterdamse Huurders Woonzorg (AHW), huurderskoepel Woonzorg

Bestuur

Het bestuur komt eens in de drie weken bij elkaar. Het bestond op 1 januari 2024 uit:

- Peter Weppner (HYA), voorzitter
- Nelleke Lindhout (HBO Argus), secretaris
- Cees Fenenga (HYA), penningmeester

Zij vormen het dagelijks bestuur.

- Levina Schüller – de Lange (HBVA Amsterdam)
- Jennifer Ramsaroep (Bewonersraad Rochdale)
- Chris Vonk (Huurgenoot)
- Henk van Veen (Huurgenoot)
- Rob Mulder (Amsterdamse Huurders Woonzorg)
- Albert Prins (Amsterdamse Huurders Woonzorg)
- Dimitry Grootenboer (Duwoners)
- Scarlett Enneking (HBVA Amsterdam)

Op de bestuursvergadering van 1 februari 2024 is Gineke Ranzijn (HBO Argus), benoemd tot bestuurslid van de FAH. Daarvoor was zij al aspirant-bestuurslid.

Op 30 januari is door de Raad van Bestuur van Rochdale, het vertrouwen in het bestuur van de BWR opgezegd. Tevens is de samenwerkingsovereenkomst tussen Rochdale en BWR opgezegd. De bestuurders van de BWR hebben zich kort daarna als bestuurder uitgeschreven bij de Kamer van Koophandel.

In hetzelfde bericht heeft Rochdale aangegeven bewonersparticipatie heel belangrijk te vinden en de betrokkenheid van huurders bij het beleid is essentieel. De BWR is een vereniging die bestaat uit honderd bewonerscommissies (waar in totaal zo'n 400 huurders actief zijn). In de loop van februari 2024 organiseerde Rochdale een bijeenkomst voor haar bewonerscommissies om tekst en uitleg te geven bij wat er gebeurd is en te onderzoeken hoe een alternatieve overlegvorm eruit zou kunnen zien. Naar aanleiding daarvan is Jennifer Ramsaroep teruggetreden uit het bestuur van de FAH.

Medewerkers en adviseurs

Denise Grobben, administratief ondersteuner

Kevin van Beek, adviseur werkgroep Kaderafspraken

Frank Ratelband, onafhankelijk voorzitter van de bestuursvergaderingen

Sven Ringelberg, adviseur duurzaamheid

Wisso Wissing, beleidsadviseur

Frank Ratelband heeft eind 2024 zijn werkzaamheden als onafhankelijk voorzitter van de bestuursvergaderingen beëindigd. Frank nam in december 2024 afscheid en het bestuur dankt hem voor zijn werk in de afgelopen vier jaar. Hij wordt per 1 januari 2025 opgevolgd door Eliane Schoonman. Zij is voormalig voorzitter van HBO Argus en Alert en voormalig bestuurslid van de FAH.

Amsterdam, 13 maart 2025

Afkortingen in jaarverslag 2024:

FAH	Federatie Amsterdamse Huurderskoepels
AFWC	Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
AAV	Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting
BO	Bestuurlijk overleg
DO	Directieoverleg
BOB	Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang/ = sociale huur
niet-DAEB	vrijesectorhuur / sociale huur op de nominatie voor liberalisering
IAH	Inkomensafhankelijke huurverhoging
NPA	Nationale Prestatieafspraken
vve's	Verenigingen van Eigenaars
ATAD	Anti Tax Avoidance Directive
VpB	Vennootschapsbelasting