



Jaarverslag 2022

Na maandenlang digitaal vergaderen als gevolg van COVID was het in 2022 mogelijk om het vergaderen via Teams los te laten en bij elkaar te komen. Vergaderingen houden we in een grotere ruimte buiten het kantoor van de FAH aan de Adriaan van der Horststraat 2.

De belangrijkste samenwerkingspartners van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) zijn de gemeenten en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

ONDERWERPEN

In het afgelopen jaar hebben we over diverse onderwerpen gesproken met politici en ambtenaren van de gemeente, directeuren en beleidsmedewerkers van woningcorporaties en AFWC en actieve bewoners in de stad. Hieronder volgt een overzicht van deze overleggen.

Monitoren samenwerkingsafspraken.

In het Bestuurlijk Overleg van 20 juni 2022 heeft de FAH de monitor van de Samenwerkingsafspraken 2000-2023 besproken. De FAH heeft de signalen uit de stad en de huurderskoepels ingebracht aan de betreffende overlegtafels.

Bij het monitoren van de prestatieafpraak van groei in de periode 2020-2023 van de voorraad sociale huurwoningen met 3.000 werd duidelijk dat deze afspraak niet wordt nagekomen, vooral door het grote aantal verkopen en geliberaliseerde, sociale huurwoningen. Daar is niet tegen op te bouwen.

Er is afgesproken dat er in 2023 iets minder wordt verkocht en geliberaliseerd dan gepland was door corporaties, maar de groei met 3.000 sociale huurwoningen in de periode 2020 – 2023 wordt niet gerealiseerd.

Vermindering verhuurdersheffing

Het bedrag waarmee van de verhuurdersheffing verminderd werd, zou voornamelijk ingezet worden voor versnelling van de verduurzaming. Verduurzaming is van groot belang voor vele sociale huurders, die moeite hebben om maandelijks rond te komen. De verhuurdersheffing is door de huurders via de huur opgebracht. Het is redelijk als het via onderhoud en verduurzaming terugkomt naar de huurders.

Vermindering of afschaffing van de verhuurdersheffing is beter dan voortzetting ervan, maar het heeft voor huurders een wat bittere bijmaak. De FAH roept nadrukkelijk op om de vrijkomende gelden zo te investeren dat huurders er voordeel van hebben.

Nationaal Isolatie Programma

Alle woningen moeten aan de basiskwaliteit een woning voldoen. Zie: [goed-geïsoleerde-woningen-als-basiskwaliteit/](#)

Nationale woningbouwplannen

De plannen die het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening uitgebracht heeft en de mogelijke gevolgen ervan heeft de FAH het afgelopen jaar meer malen besproken. Wij zien consequenties voor de lokale prestatieafspraken door de nationale plannen voor de woningbouw en bindende woondeals van de provincie, die zonder directe inbreng van huurders gemaakt worden. Zal het nog mogelijk zijn om een eigen volkshuisvestingsbeleid te voeren?

De FAH heeft, via de Woonbond, nadrukkelijk verzocht betrokken te worden bij de landelijke en provinciale prestatieafspraken. Het verzoek is niet gehonoreerd.

Wonen en Zorg

Huurders zijn niet erg enthousiast over deze plannen. Zij voelen nu al de druk om hun woning te moeten verlaten. Geclusterd wonen voor ouderen klinkt vriendelijker dan een verzorgingstehuis.

Een nieuwe ontwikkeling is het label zorgwoning. Als een woning dat label krijgt, worden deze woningen verhuurd aan een zorgpartner en niet meer via WoningNet toegewezen. Gevolg is dat deze onttrokken worden aan sociale woningvoorraad. Voorgenomen besluiten over zorgwoningen moeten met de huurderskoepels besproken worden. Wij voorzien problemen zoals wat de gevolgen zijn voor de inwonende, langstlevende partner/mantelzorger, die alleen in de zorgwoning overblijft.

Nibud: Huren en rondkomen in Amsterdam

In opdracht van de FAH heeft het Nibud onderzoek gedaan om het Nibud-onderzoek van 2020 een kwalitatieve verdieping te geven. Inkomens blijven achter bij de (woon)lasten. Meer informatie is te vinden op: [Risico op problemen voor moeilijk rondkomende-huurders](#)

Tijdelijke contracten en tijdelijke woningen

FAH is geen voorstander van tijdelijke huurcontracten. Zij bieden de huurders nauwelijks perspectief en brengen hen veel onzekerheid en stress. Zie ook: Jongerencontracten later in dit document.

Om vergelijkbare redenen is de FAH geen voorstander van tijdelijke woningen. De grote woningnood en de kortere duur maken het bouwen zijn 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. Corporaties worden verplicht om de huurders die de flexwoningen moeten verlaten een alternatieve woonplek aan te bieden. Dit moet *minimaal* een nieuwe flexwoning zijn, totdat de huurder een reguliere woning kan krijgen.

Flexwoningen moeten minstens vijftien jaar blijven staan. De vraag is wat er gebeurt als een huurder een tijdelijke woning krijgt als deze bijvoorbeeld al 7 jaar staat. De huurder kan daar dan nog maar een paar jaar te wonen.

Huisvesting kwetsbare groepen en urgentieregels

De cijfers van mensen met een urgentie zijn verontrustend voor de toekomst. Er is een ernstig tekort aan woningen. Bewoners met een urgentieverklaring moeten nu gemiddeld twee jaar wachten totdat ze een woning vinden. Een voorstel voor aanscherping van de urgentieregels, die de gemeente het afgelopen jaar deed zonder overleg met zorgpartijen en FAH maakte niet dat er voldoende woningen zijn. Tijdelijke locaties en tijdelijke woningen lijken de oplossing voor huisvesting van kwetsbare groepen op korte termijn.

De FAH heeft kanttekeningen bij tijdelijke woningen als oplossing voor statushouders of daklozen. Voor statushouders is zekerheid hebben van het grootste belang. Steeds weer moeten verhuizen vergroot voor hen de onrust en stress.

Tot eind 2022 is de FAH niet betrokken geweest bij de stuurgroep van het programma Huisvesting Kwetsbare Groepen en wordt verrast zijn besluiten. In 2022 is de toezegging gedaan dat we uitgenodigd zullen worden. Daar zijn wij verheugd over.

Belangrijk blijft dat niet alleen mensen met voorrang en urgenties een woning krijgen. Ook moeten er woningen beschikbaar komen voor de 'gewone' huurders die jaren op de wachtlijst staan zonder voorrang of urgentie. Aan hen worden nog nauwelijks woningen toegewezen. De FAH blijft vasthouden aan de 50% toewijzing van vrijkomende woningen aan 'reguliere' huurders, zónder voorrang of urgentie.

Corporatiemonitor huurbeleid - een publicatie van Aedes - over hoeveel corporaties in NL inkomensafhankelijke huuraanpassing toepassen. Daaruit blijkt dat veel corporaties afwijzend staan tegenover inkomenspolitiek zijn. Door het rapport rijst bij ons de vraag: Waarom doen Amsterdamse corporaties wel aan inkomenspolitiek en passen zij wel een inkomensafhankelijke huurverhoging toe?

OVERLEGGEN EN WERKGROEPEN

Dit jaar heeft de FAH veel aandacht besteed aan de plannen van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening en de verwachte effecten daarvan op de lokale prestatieafspraken en de participatie van de huurders. Daarnaast hebben deelgenomen aan discussies in diverse werkgroepen en met organisaties in de stad. Doel daarvan was om zoveel mogelijk de meningen van huurders te horen en mede daarop onze visie van de huurders te baseren.

Kwartaaloverleg AFWC

In de kwartaaloverleggen met de AFWC is aandacht besteed aan de nieuwe statuten van de FAH, in die op 28 oktober 2021 getekend zijn, en de uittreding van Arcade in eind december 2020. Daarnaast zijn knelpunten en evaluatie van de kaderafspraken, Stad van Intussen en de financiën van de FAH en een aanvulling op de eerdere gemaakte samenwerkingsovereenkomst van de AFWC en FAH besproken.

Rolstoelwoningen

Het tekort aan rolstoelwoningen komt mede doordat mensen, die de rolstoelwoning meer nodig hebben, niet verhuizen. Er is een verhuisregeling, maar die wordt weinig gebruikt. De FAH heeft de huurderskoepels gevraagd om de bewonerscommissies en huurders via een flyer te wijzen op de deze verhuisregeling.

Platform Herhuisvesting

De belangrijkste onderwerpen die het afgelopen jaar besproken werden zijn:

- Het verlopen van een WMO-indicatie na 4 jaar levert problemen op als men wil verhuizen,
- Stadsdeelvoordeel: 25% van de nieuwe woningen moeten aan mensen uit de buurt toegewezen worden. Dit maakt het weer lastiger voor herhuisvesting van huurders met een SV-urgentie.
- Gebruiksovereenkomst, die ingezet kan worden bij tijdelijke verhuringen bij sloop en renovatie. De gemeente gaat uitzoeken hoe dit er juridisch uitziet.
- Het ontbreken van een stadsvernieuwingsurgentie voor 18- tot 23- jarigen waardoor zij niet meetellen bij het toewijzen van woningen voor het gezin.

City Deal/ Warm Amsterdam

- Sneller en beter isoleren is voor huurders noodzakelijk gezien de ontwikkelingen op de energiemarkt maar ook om Nederland onafhankelijk te maken van buitenlandse energie.
- Woningen met slechte energielabels zouden geen huurverhogingen of zelfs een huurverlaging moeten krijgen. Aardgasvrij wonen is fantastisch, maar prettig wonen met woningisolatie op orde is belangrijker.
- Noodzakelijke verduurzaming is gebrek aan de woning of achterstallig onderhoud. Geen investering waar huurverhoging tegenover staat.
- Bij mutatie slecht geïsoleerde woningen eerst isoleren en dan opnieuw verhuren
- Verduurzaming versnellen voor complexen die op warmtenet worden aangesloten.

Werkgroep Participatie en communicatie Warm Amsterdam

De 'metrolijn', opgesteld naar analogie van de 'metrolijn' in het Handboek Verbetering en Vernieuwing, wordt praktisch ingevuld voor toepassing in situaties met mogelijke aansluiting op het warmtenet.

Werkgroep Kaderafspraken:

Besproken werden onder andere

- Semistadsvernieuwingurgentie voor 18- tot 23-jarigen.
- Terugkeergarantie in de buurt, thema uit het coalitieakkoord.
- Signaleringen Platform Herhuisvesting worden in deze werkgroep besproken.
- Problemen bij de regels voor kortlopende verduurzamingsprojecten.

Stad van Intussen

Gemeente, AFWC en de FAH hebben gekeken naar mogelijkheden voor tijdelijke woningen op plaatsen waar nog wat ruimte is, en die sneller gebouwd kunnen worden dan permanente woningen. Pas nadat de locaties van de flexwoningen vastgesteld zijn wordt besproken aan welke doelgroepen toegekend zullen worden.

De FAH vindt: Er is maar 1 doelgroep: de huurders. Mogelijk een optie voor bepaalde specifieke doelgroepen.

De FAH wil betrokken blijven en heeft wat kanttekeningen.

Meer over tijdelijke contracten en woningen onder het kopje *Tijdelijke Woningen en tijdelijke contracten*. Tijdelijk is in Amsterdam niet altijd tijdelijk.

Jongerencontracten

De uitkomst van het evaluatieonderzoek van Rigo was dat de tijdelijkheid van een huurcontract van 5 jaar voor jongeren een belemmering is en hen veel stress oplevert.

Op basis van dit rapport en het overleg in de werkgroep heeft de FAH de volgende standpunten geformuleerd:

- *Voorkeur voor aanbiedingsafpraak voor jongerenwoningen om grote concentraties van doelgroepen, in dit geval jongeren, te voorkomen.* De huurders in Amsterdam zien graag een stad waar alle groepen huurders door elkaar wonen, een gemengde stad.
- Elke verplichte verhuizing is een schrijnend geval en corporaties reageren niet gelijk als het contract voor 5 jaar afloopt. De aanname dat jongeren na vijf jaar een inkomenssprong hebben gemaakt, is niet uitgekomen en verhuizen is niet mogelijk door het grote tekort aan woningen. Tijdelijke contracten lossen niets op, maar schuiven het probleem vooruit.

De werkgroep jongerencontracten besprak een aantal punten voor het vervolg.

- Geen verandering in de afspraken van de lopende Samenwerkingsafspraken.
- Aandacht voor schrijnende gevallen en vastleggen wat schrijnende gevallen zijn. Een eenduidige benadering van de groep jongeren. Zij moeten bij het aflopen van een 5-jarig contract wijzen op de mogelijkheid van verlenging met 2 jaar.
- De FAH is tegen tijdelijke huurcontracten, ook voor jongeren. Hierop maken we 1 uitzondering, de campuscontracten dat samenhangt met inschrijving bij HBO of universiteit.
- Aanbiedingsafpraak voor jongerencontracten. Wonen in Amsterdam is gemengd.
- Jongeren zijn reguliere huurders, waarom niet woningen labelen en een percentage toewijzen aan jongeren.
- Geen combinatie van tijdelijke en gewone contracten binnen één complex.

Informatie en overleg met TNO, beleidsmedewerkers en ambtenaren

- Aansluiting op warmtenetten, samenhang met renovaties, samenwerken bij voorlichting aan huurders en kopers.
- Maatregelen tegen energiearmoede
- Verhuisregelingen

Red Amsterdam Noord

De afspraak met Red Amsterdam Noord kwam in 2022 niet van de grond. (Een eerste gesprek heeft in februari 2023 plaatsgevonden.)

Cliëntenbelang werkgroep Wonen

In 2022 is de FAH aanwezig geweest bij meerdere bijeenkomsten van de werkgroep van 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.

Arcade

Met Arcade werd overlegd over het proces en de inzet voor prestatieafspraken en de reactie op Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

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.

Federatie Huurders Commerciële Sector (FHCS)

Met het bestuur van de FHCS zijn gesprekken gevoerd over samenwerking met andere organisaties, speerpunten en het versterken van elkaars organisatie.

Huurders Netwerk Amsterdam (HNA)

De FAH volgt de ontwikkelingen bij de HNA.

!WOON

Met medewerkers hebben we overlegd 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.

Werkbezoek Vattenfall

Bestuursleden van de FAH – en bestuursleden van de huurderskoepels – hebben een werkbezoek in Amsterdam-Noord gebracht aan een project van Ymere. Daar hebben zij ook medewerkers van Vattenfall gesproken over de vragen die bij huurders leven over aansluiting op warmtenetten.

Kwaliteitsoverleg

Om de verduurzamingsopgave in beeld te krijgen, zijn kwaliteitskaarten van sociale huurwoningen in kaart gebracht. Duidelijk werd dat er een uitzondering werd gemaakt voor de sociale woningen in de gemengde complexen/VvE's. De FAH heeft aangegeven dat in het belang van de huurders ook deze woningen opgenomen moeten worden in de kwaliteitskaarten.

Achterbanbijeenkomst

Het doel van de achterbandbijeenkomst in juni 2022 was om samen met de bestuursleden van de koepels na te denken over de toekomst tot 2030 en de inbreng voor de visie van de huurders voor de prestatieafspraken 2024-2027 te concretiseren.

De besproken thema's waren de betaalbaarheids crisis, wooncrisis en klimaatcrisis.

De uitkomsten waren:

- Betaalbaarheids crisis:
Huurders moeten niet 'bestraft' worden als de huishoudsamenstelling verandert. Geen verlies toeslagen.
- Wooncrisis:
Het moet gaan over de huurders. De verkoop van sociale woningen moet gereguleerd worden en wij hoorden veel geluiden over het inzetten op een complete stop van de verkoop van sociale huurwoningen. De prestatieafspraken, gemaakt met de gemeente en woningcorporaties, zouden afdwingbaar moeten zijn.
- Klimaatcrisis:
Bewoners moeten kunnen wonen in een kwalitatief goede woning. Geen extra huur hoeven te betalen voor een goed geïsoleerde woning. Een goed geïsoleerde woning is de basiskwaliteit van nu. Huurders moeten vanaf het begin betrokken worden bij de verduurzamingsopgave. De 70% instemming moet vastgehouden worden ongeacht veranderingen in de landelijke wetgeving.
Het installeren van warmtenetten is niet altijd voordelig. De corporaties dienen open te staan voor alternatieve technologieën als groene waterstof, warmtepompen en lokale collectieve oplossingen. De corporaties horen duurzaam te investeren. Aardgasvrij moet altijd gepaard gaan met investeringen in isolatie.
De belangrijkste andere punten die naar voren werden gebracht zijn de hoogte van de huren en de grote energiearmoede en het goed met elkaar samenleven.

Het was een productieve, gezellige en goede bijeenkomst, waar enthousiast gewerkt is door de aanwezige bestuursleden van de koepels. Het heeft veel input voor de visie van de FAH opgeleverd.

Financiën

De stichting FAH is in 2022 ruim binnen de begroting gebleven. Ondanks het enthousiasme van de FAH zijn niet alle geplande activiteiten in 2022 gerealiseerd. De wereld in 2022 stond nog steeds in het teken van de COVID-19-pandemie en de overheidsmaatregelen. Het bestuur van de FAH behoort tot een risicocategorie en is ernstig gehinderd (pandemie en maatregelen) bij het ten uitvoer brengen van de voorgenomen activiteiten in 2022. Ook is de FAH halverwege het jaar geconfronteerd met een verloop van de ondersteuning op het gebied van management en beleidsvoorbereiding en -ontwikkeling.

In de tweede helft van 2022 heeft de FAH opnieuw een stevige organisatorische basis gelegd voor het functioneren en uitvoeren van de geplande activiteiten. Eind 2022 heeft dit geleid tot het aantrekken van nieuwe ondersteuners.

De lagere kosten houden verband met het genoemde vertrek van de ondersteuners en, gegeven de arbeidsmarkt, niet direct invulling kunnen geven aan de ontstane vacatures. Daarnaast zijn voorgenomen activiteiten en kosten op het gebied van scholing en ontwikkeling niet tot uitvoering gekomen.

Bijdrage aan Pakhuis De Zwijger

Het bestuur van de FAH is akkoord gegaan met het voorstel om eenmalig aan Pakhuis de Zwijger een financiële bijdrage van € 1.000,00 toe te kennen. Wij maken dankbaar gebruik van de mogelijkheden die Pakhuis De Zwijger ons biedt om goed geïnformeerd ons werk te doen en zeer regelmatig de bijeenkomsten daar bijwonen.

DEELNAME AAN INTERNETCONSULTATIES

- *Wetsvoorstel* Intrekking van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (afschaffing verhuurderheffing en wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten): [Overheid.nl | Consultatie wetsvoorstel intrekking verhuurderheffing, reactie \(internetconsultatie.nl\)](#)
- Aanpassing van de huurtoeslag, hervorming van de huurtoeslag, de invoering van norm huren, afschaffen van de servicekosten en het afschaffen van maximale huurgrenzen voor huurtoeslag en het huurbeleid 2023: [Overheid.nl | Consultatie wetsvoorstel intrekking verhuurderheffing, reactie \(internetconsultatie.nl\)](#)
- Besluit gemeentelijke instrumenten warmtetransitie [Reactie internetconsultatie - Federatie Amsterdamse Huurderskoepels.pdf](#)
- Internetconsultatie: <https://www.internetconsultatie.nl/wqiw/b1>

BESTUUR

Het bestuur bestond op 1 januari 2022 uit:

Audrey Deekman (Bewonersraad Rochdale),
Patricia Reijnhout (Bewonersraad Rochdale)
Levina Schüller – de Lange (HBVA Amsterdam),
Nelleke Lindhout (HBO Argus),
Eliane Schoonman (HBO Argus),
Chris Vonk (Huurgenoot),
Henk van Veen (Huurgenoot)
Peter Weppner (HYA),
Cees Fenenga (HYA),

Nelleke Lindhout, Cees Fenenga en Chris Vonk zijn door de betreffende huurderskoepels opnieuw voorgedragen voor een nieuwe bestuurstermijn. Het bestuur van de FAH heeft hiermee ingestemd.

In maart 2022 gaf Patricia Reijnhout van de Bewonersraad Rochdale aan ons bestuur te verlaten. In mei 2022 werd Jennifer Ramsaroep door de Bewonersraad Rochdale voorgedragen en door het bestuur benoemd.

In december 2022 volgde de instemming van het bestuur met de aansluiting van de huurderskoepel Amsterdamse Huurders Woonzorg en de benoeming van de voorgedragen bestuursleden, de heren Rob Mulder en Albert Prins per 1 januari 2023.

Op 31 december 2022 bestond het bestuur uit:

Audrey Deekman (Bewonersraad Rochdale),
Jennifer Ramsaroep (Bewonersraad Rochdale)
Levina Schüller – de Lange (HBVA Amsterdam),
Nelleke Lindhout (HBO Argus),
Eliane Schoonman (HBO Argus),
Chris Vonk (Huurgenoot),
Henk van Veen (Huurgenoot)
Peter Weppner (HYA),
Cees Fenenga (HYA),

Amsterdam, 23 maart 2023