

Achterbanbijeenkomst 21 november 2024

FEDERATIE
AMSTERDAMSE
HURDEES
KOEPELS



Doorstroming
Flexwonen
Betaalbaarheid

Inhoud

Doorstroming

Aanbevelingen en conclusies	6
Maatwerk	6
Geld en ondersteuning	6
Behoeftte van huurder centraal	7
Overig (maar daarmee niet minder belangrijk!)	8

Flexwonen

Aanbevelingen	9
Contracten bij flexwonen en daarna	9
Voorzieningen zijn ook onderdeel van flexwonen	10
Blijf kritisch op het concept flexwonen	11

Betaalbaarheid

Introductie thema	12
Advies	12



snelheid
roodlicht
controle

Zeeburg
Centrum - Zeeburg
Centrum - Zeeburg
Centrum - Zeeburg
Centrum - Zeeburg

Zeeburg - Oude Ebu
Centrum - Zeeburg
Centrum - Zeeburg

Neve

V37

De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) is de overkoepelende organisatie van huurderskoepels bij woningcorporaties.

De FAH komt op voor de belangen van 160.000 Amsterdamse corporatiehuurders en voert namens de Amsterdamse huurderskoepels de onderhandelingen over de prestatieafspraken met de gemeente en de Amsterdamse woningcorporaties en is betrokken bij de uitvoering daarvan.

De FAH geeft, in het belang van de huurders, haar visie op onderdelen van de prestatieafspraken zoals doorstroming, verduurzamen van EFG-labels, huisvesting kwetsbare groepen, betaalbaarheid, flexwoningen, vocht & schimmel, nieuwbouw, aanpasbaar bouwen, verkoop sociale huurwoningen, voorrangsregels, ouderenhuisvesting en monitoring van de afspraken.

De FAH organiseert elk jaar achterbanbijeenkomsten voor de besturen van de huurderskoepels.

De besturen van de huurderskoepels zijn de achterban van de FAH. De aangesloten huurderskoepels zijn:

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

De FAH hecht grote waarde aan deze bijeenkomsten, waar over bovengenoemde onderwerpen wordt gediscussieerd en de standpunten van de FAH worden bepaald. Op 21 november 2024 heeft zo'n achterbanbijeenkomst van de FAH plaatsgevonden. In deze publicatie leest u de conclusies en uitgangspunten van deze geslaagde en dynamische bijeenkomst.

Het bestuur van de FAH wenst u veel leesplezier.

Doorstroming

AANBEVELINGEN EN CONCLUSIES

Na een korte presentatie lag de nadruk op het voeren van een gesprek in de drie groepen huurders. Op basis daarvan is een indeling gemaakt in drie centrale thema's die steeds terugkwamen. Hieronder een opsomming van wat er in de drie groepen besproken is:

Maatwerk

- Durf buiten de lijnen van de regels te kleuren. Geef medewerkers van gemeente en corporaties mandaat om maatwerk toe te passen. Zorg dat er meer woningen voldoen aan de regelingen, als de huurders zelf een ruil/regeling goed vinden.

Wees pragmatisch met toewijzen, beweeg met de huurder mee.

- Over de 5% vrije toewijzing: durf die toe te wijzen. Nu wordt de mogelijke speelruimte niet benut.
- Wees soepel en denk mee met 'zelf aangepaste voorzieningen' (ZAV), die hoeven niet altijd verwijderd te worden.

Geld en ondersteuning

- Er is hulp en praktische ondersteuning nodig bij de rompslomp van een verhuizing. Huurders moeten ontzorgd worden, anders durven ze de stap niet te zetten.

- De verhuisvergoeding moet omhoog. Deze bedraagt nu € 7.400,-, daarmee zijn de kosten niet gedekt.
 - Meenemen van de oude huur (Huurbehoud) is geregeld, maar er is niets geregeld voor hogere servicekosten. Die moeten ook omlaag, want de nieuwe woning heeft vaak hogere servicekosten door de aanwezigheid van een lift.
 - Kostendelersnorm moet verdwijnen. Daarvoor moet landelijk op hoger schaalniveau gelobbyd worden.
 - Voor zelf aangebrachte voorzieningen in je huis krijgt de huurder niets terug. Dat weerhoudt mensen van verhuizen. Hier moet een oplossing voor bedacht worden.
- Behoeft van huurder centraal**
- Voor alles onder dit punt geldt uiteraard: alles op vrijblijvende basis.
 - Richt je energie op huurders die wél willen verhuizen, maar niet weten hoe. Deze moeten bereikt en ondersteund worden.
- Focus op de buurt en houd het lokaal. Veel mensen willen in hun eigen sociale kring blijven wonen. Behoud de sociale cohesie.
 - Houd het zoeken naar een nieuwe woning klein, overzichtelijk en menselijk. Bied mensen wat aan in hun buurt/blok/complex. Denk aan een prikbord of een persoonlijk mailtje, neem ze bij de hand.
 - Maak woningruil makkelijker, inzichtelijker en geef het meer bekendheid. Als beide huurders het willen, moet het kunnen. Alleen uitzonderingen in extreme gevallen tegenhouden.
 - Ga naar mensen toe, zoek ze op. De corporatie weet goed waar mensen wonen die niet-passend wonen. Schrijf deze mensen aan en ga met ze in gesprek aan de keukentafel.
 - Breng de groep die wel wil in kaart. Voorbeeld uit Weesp: daar bestaat een map met mensen die doorstroom-interesse hebben. Zij hebben vervolgens direct contact met de wooncoach die de huurders ondersteunt.

Overig (maar daarmee niet minder belangrijk!)

- Waarom is doorstroming alleen een thema in de sociale huur? De gemeente zou dit ook moeten regelen met verhuurders in de vrije (commerciële) sector. Waar is de doorstroming in de koop? De sociale huur lijkt nu alle problemen te moeten oplossen. Boodschap aan gemeente luidt daarom: Kijk breder dan de sociale huur: regel ook vrije sector en kopers.
- Verkoop van leegkomende sociale huurwoningen ontmoedigt mensen om te verhuizen. Beperk dit dan ook tot een uiterste minimum en verkoop zeker geen woningen die geschikt zouden zijn voor de regelingen. Mensen zijn bang dat hun woning verkocht wordt na vertrek dus blijven daarom terughoudend om te gaan verhuizen.
- Nieuwbouw is essentieel voor doorstroming. Bouw interessant voor meerdere doelgroepen.
- Denk breder dan de huidige regelingen: hospitaerverhuur, mantelzorgwoningen, kangoeroewoningen

- Gebruik natuurlijke verandermomenten en bied dan een goed aanbod.
- Woonzorg wil niet meedoen met woningruil/VHNL/VGNB omdat zij altijd aan het kortste eind trekt met de huur die gelijk blijft. Kan hierin tegemoetgekomen worden door andere corporaties?

ACTIE 2025

Uitkomsten achterban bijeenkomst
inbrengen in (bestuurlijk) overleg met
gemeente en corporaties.

Flexwonen

AANBEVELINGEN

Naast de korte presentatie lag vooral de nadruk op het voeren van een gesprek in drie groepen. Naar aanleiding van de opgehaalde input is een indeling gemaakt op basis van de drie overkoepelende thema's die steeds terugkwamen. De volgende opsomming is dan ook een weergave van wat er in de drie groepen besproken is.

Contracten bij flexwonen en daarna

Door tijdelijke huurcontracten te verbinden aan flexwoningen leven de huurders in voortdurende onzekerheid. Het probleem van geen woning hebben, verschuift naar het moment dat het huurcontract afloopt. Dan kunnen ze weer van voor

af aan beginnen. De boodschap vanuit de achterban van de FAH is dat de huurder hiervoor zo goed mogelijk beschermd moet worden.

- Draag als corporatie en gemeente de zorg voor mensen die tijdelijke contracten hebben in flexcomplexen. Spreek in de prestatieafspraken af dat mensen begeleid worden naar een nieuwe (vaste) woning.
- Bijvoorbeeld door contracten voor onbepaalde tijd aan te bieden aan huurders die flexwonen. Alleen voor huurders waarvoor het flexwonen ook echt een tijdelijke oplossing is, is een tijdelijk contract gewenst. Deze groepen kunnen in de prestatieafspraken verder worden uitgewerkt.

- Iedere huurder moet dezelfde mogelijkheden hebben om in een flexwoning terecht te kunnen komen. Motivatiebrieven en de daarop volgende ballotage werkt ongelijkheid in de hand.

Goede voorzieningen zijn ook belangrijk bij flexwonen

Flexwoningen worden nu vooral toegepast aan de randen van de stad en op plekken waar in de toekomst nieuwe woningbouw zal komen.

Flexwoningen Brasa village (fotografie: Visual Project)



Dit betekent dat er op het moment van bouwen minimale voorzieningen en infrastructuur aanwezig zijn in de directe omgeving van het complex.

- Voorkom dat huurders volledig geïsoleerd komen te zitten op de plaats van de flexwoningen. Zorg voor gedegen en veilige infrastructuur, met bereikbaar OV en meer dan minimale voorzieningen, zodat bewoners ook een prettige leefomgeving hebben.
- Er wordt de suggestie gedaan om bij flexwoningen permanente voorzieningen aan te brengen, die ook als de flexwoningen verdwijnen, kunnen blijven bestaan. Immers, het gebied zal in de toekomst toch voor woningbouw gebruikt gaan worden en de toekomstige bewoners blijven er gebruik van maken.

Blijf kritisch op het concept flexwonen

Flexwoningen worden ingezet om snel en goedkoop woningen bij te bouwen. Dit mag nooit worden gezien als oplossing voor het huizentekort, het échte probleem van de wooncrisis. Flexwoningen zijn slechts een pleister op de wond. Het mag nooit in de weg komen te staan van permanente huisvesting.

De achterban geeft aan dat flexwonen kritisch bevraagd moet blijven worden en niet de voorkeur heeft van de Amsterdamse huurder. Goede en scherpe monitoring van de FAH is belangrijk om ongewenste neveneffecten zoveel mogelijk tegen te gaan.

ACTIE 2025

Uitkomsten achterban bijeenkomst inbrengen in (bestuurlijk) overleg met gemeente en corporaties.

Betaalbaarheid

INTRODUCTIE THEMA

Huurdersorganisaties hebben gesprekken met corporaties en de gemeente gevoerd over de betaalbaarheid van wonen, de huurverhoging, de inkomensafhankelijke huurverhoging, de huursom en huurkorting voor woningen met EFG-label. Zij krijgen geen gehoor. Hierdoor wordt er voor de huurders op belangrijke onderwerpen om betaalbaar wonen te borgen, niets bereikt.

Huurders geven steeds meer aan, dat het voor hen steeds lastiger wordt de kosten voor het wonen te betalen. Het NIBUD komt op basis van hun modellen tot de conclusie, dat de voorgestelde huurverhoging geen invloed heeft op de betaalbaarheid van de

woningen. De overheid en corporaties gebruiken deze conclusie om te zeggen dat de huurverhoging niet tot betaalbaarheidsproblemen voor de huurders leidt.

Er zit een kloof tussen de verhalen van de corporaties en de overheid en het perspectief van de huurders en huurdersorganisaties. In 2025 wil de FAH het verhaal van de huurder ophalen en in beeld brengen en vertellen. Door onderzoek te doen en story telling, wat is betaalbaar, wat is het verhaal van de huurder en hoe kunnen we dit goed overbrengen?

ADVIES

De gesprekken die de FAH met de huurders gevoerd heeft, waren levendige, goede gesprekken.



Daaruit is duidelijk geworden dat het nodig is om de problemen van de huurders zichtbaar te maken. Er is draagvlak voor het plan van de FAH om het huurdersperspectief beter in beeld te brengen, maar

nog geen concreet plan van aanpak. Eerst moeten we vaststellen hoe we in contact komen met de huurders die grote moeite hebben om financieel de maand rond te breien, bijvoorbeeld via instanties

die ondersteuning bieden aan huishoudens.
De huurdersorganisaties kunnen samen met de corporaties de wijk in trekken.

De gemiddelde huurder bestaat niet volgens onze achterban. Zij dragen aan om de diversiteit van armoede en falende bestaanszekerheid te vertalen naar ons verhaal. Samen met de corporaties optrekken was een rode draad door de gesprekken.

Een aanzet voor een plan van aanpak is:

- Schrijf een plan waarmee we huurdersorganisaties, buurtnetwerken, politieke partijen, actiegroepen, corporaties, instanties, de gemeente en bijvoorbeeld een filmmaker (was een van de voorstellen) kunnen uitnodigen mee te denken en te doen;
- Een realistische planning: het vooronderzoek en de voorbereidingen zullen veel tijd vragen;

- Breng cijfermatig de situatie in Amsterdam in beeld, neem daarbij diversiteit van leef- en woonsituaties mee;
- Leg contact met huurdersorganisaties, buurtnetwerken, politieke partijen, actiegroepen, corporaties, instanties, de gemeente met het plan om de bestaanszekerheid problemen van huurders in beeld te brengen;
- Stel vast met welke profielen van huurders we het verhaal willen vertellen of willen laten zien;
- Trek de wijk in;
- Geef ruchtbaarheid aan het plan via bijvoorbeeld de media;
- Werk samen met pakhuis de Zwijger of meer wijkgeoriënteerde organisaties voor presentatie van het 'verhaal van de huurder'.

BEZOEKADRES Adriaan van der Horststraat 2
1065 GX Amsterdam

TELEFOON 06 - 308 321 62

EMAIL info@fah.nu

WEBSITE www.fah.nu



FEDERATIE
AMSTERDAMSE
HURDERS
KOEPELS

The logo consists of four lines of text in a stylized, multi-colored font. The first line reads 'FEDERATIE', the second 'AMSTERDAMSE', the third 'HURDERS', and the fourth 'KOEPELS'. Each letter is a different color, and the font has a slightly irregular, hand-drawn appearance.