



HuurdersBelangenVereniging
de Alliantie **Amsterdam**

WERKPLAN

2018 / 2019

INHOUDSOPGAVE:

VOORWOORD	p. 5
I. ORGANISATIE	p. 6
• Het bestuur	p. 6
• Ondersteuning van het bestuur	p. 6
• Interne overlegvormen	p. 6
• HBVA	p. 7
• Financiën	p. 7
• Het overleg met de Alliantie Amsterdam	p. 7
• Externe relaties	p. 8
2. BELEID	p. 10
• Betaalbaarheid	p. 10
• Beschikbaarheid	p. 10
• Positie (lage) middeninkomens	p. 11
• De ongedeelde stad	p. 11
• Duurzaamheid en energetische maatregelen	p. 12
• Wonen en Zorg	p. 13
•	
3. BEWONERSPARTICIPATIE EN COMMUNICATIE	p. 14
• Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Amsterdam	p. 14
• Bewonerscommissies	p. 14
• Nieuwe vormen van participatie	p. 15
• Communicatie	p. 17

HBVA AMSTERDAM
WESTMALLEPAD 8
1066 PP AMSTERDAM
TEL.: 020-4080998
MAIL: AMSTERDAM@HBVA.NU
WEBSITE: WWW.HBVA.NU

VOORWOORD

Het concept werkplan 2018/2019 is op onze AV voorgelegd aan de leden.

In werkgroepjes is dit werkplan besproken en de inbreng van de BC's is hierin verwerkt.

Het werkplan vormt hierdoor een gedegen basis om de belangen van de huurders van de Alliantie in Amsterdam te behartigen, en het versterkt de relatie tussen het bestuur en de leden.

Voor 2018/2019 is duurzaamheid en energetische maatregelen een belangrijk onderwerp. Aan het beleid van de overheid en de Alliantie hierover willen wij samen met de leden een goede invulling geven.

Door het betrekken van de BC's/huurders bij hun directe leefomgeving kunnen zij invloed uitoefenen en daardoor een belangrijke rol gaan spelen.

Het wonen als huurder in een VvE complex is nog vaak een gespannen situatie. Ook dit onderwerp heeft in onze werkplan de nodige aandacht om tot betere afspraken te komen.

Een belangrijke taak van het bestuur is hoe de huurders bij het beleid van HBVA-Amsterdam te betrekken.

De bestaande commissies, de nieuwe leden, de jongere, diverse vormen van bewonersgroepen en de sociale media. Dit alles vraagt om een heel nieuw beleid.

De ambities op velerlei gebied zijn er volop, of wij al onze voorgenomen acties waar kunnen maken hangt ook af van nog onbekende oorzaken in de toekomst.

Agnes van Paridon

voorzitter

HOOFDSTUK I DE ORGANISATIE

Sinds haar oprichting is het Huurdersplatform Palladion een vereniging van bewonerscommissies. Met het omzetten van de vereniging in de Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Amsterdam (HBVA Amsterdam) zijn hier de individuele huurders bijgekomen; ook zij kunnen lid worden van HBVA Amsterdam. Het doel is het behartigen van de belangen van alle huidige en - indien mogelijk - toekomstige huurders van de Alliantie in Amsterdam.

HET BESTUUR

HBVA Amsterdam is een professioneel opererende vrijwilligersorganisatie met een duidelijke verdeling van taken en functies, zoals die van voorzitter/secretaris en penningmeester. Andere taken worden per vergadering toebedeeld of bij een aandachtsfunctionaris belegd die een bepaald onderwerp in zijn/haar portefeuille heeft. Van ieder bestuurslid is bekend welke tijdsinvestering men voor de vereniging beschikbaar heeft. Bestuursleden zijn afkomstig vanuit de achterban, veelal bewonerscommissies. Naast bestuursleden kan ook een bestuursadviseur tot het bestuur behoren; hij/zij draait volwaardig mee, maar heeft geen stemrecht. Kandidaten wordt gevraagd om eerst enige tijd als aspirant-bestuurslid 'mee te lopen' om zo vertrouwd te raken met het werk van HBVA Amsterdam. De formele benoeming tot bestuurslid wordt door de Algemene Vergadering gefiatteerd.

ONDERSTEUNING VAN HET BESTUUR

Het bestuur laat zich zowel inhoudelijk als administratief ondersteunen. Deze ondersteuning wordt op basis van een urenofferte ingehuurd bij !WOON. Adviseur Huub de Boer ondersteunt het bestuur tijdens het overleg in de bestuursvergaderingen en bij het bestuurlijk overleg met de Alliantie Amsterdam. De ondersteuning betreft het informeren van het bestuur met betrekking tot ontwikkeling op het gebied van de volkshuisvesting, het formuleren van adviezen en het adviseren van het bestuur op het gebied van beleid en organisatie. Officemanager Petra Mars verzorgt in nauw overleg met de secretaris veel secretariaal werk. Zij notuleert de bestuursvergaderingen en de ledenvergaderingen en maakt deel uit van het overleg van het Dagelijks Bestuur (DB). Petra heeft inhoudelijke- en achtergrondkennis wat betreft beleidszaken die spelen en is mede daarom onze vraagbaak en 'spin in het web'. Een externe boekhouder ondersteunt de penningmeester bij financiële zaken.

INTERNE OVERLEGVORMEN

Het DB gevormd door voorzitter, secretaris en penningmeester heeft, in aanwezigheid van de officemanager, éénmaal per maand overleg. Dit overleg gaat over de dagelijkse gang van zaken en alles wat met nieuwe en bestaande bewonerscommissies te maken heeft. Voor de uitvoering van dit laatste is één van de bestuursleden eindverantwoordelijk, bijgestaan door een collega-bestuurslid.

Eens in de maand is er een Algemene Bestuursvergadering. In dit overleg worden meningen gevormd, besluiten genomen en diverse interne en externe overleggen voorbereid.

Minimaal drie keer per jaar vindt de Algemene Ledenvergadering (ALV) plaats. Op deze vergaderingen overleggen het bestuur en de leden van HBVA Amsterdam (bewonerscommissies en individuele leden) over beleid en organisatorische zaken. De agenda bevat een aantal vaste punten en actuele zaken die besproken moeten worden. Soms wordt de vergadering - voor een deel - gevuld met een themadiscussie. De ALV is ook de plek waar het bestuur verantwoording aflegt aan haar achterban.

HUURDEBSELANGENVERENIGING DE ALLIANTIE

De Huurdersbelangenvereniging de Alliantie (HBVA) is één huurdersorganisatie met lokale vestigingen, waarvan HBVA Amsterdam er één is. Steeds meer beleidskaders worden centraal vastgesteld en de uitwerking hiervan vindt veelal op lokaal niveau plaats. Daar waar het beleid de belangen van alle huurders van de Alliantie raakt, wordt HBVA als eerste aangesproken bij het vaststellen van dit beleid.

Het bestuur van HBVA overlegt met de directeur/bestuurder en heeft een jaarlijkse ontmoeting met de Raad van Commissarissen. De doelstellingen van HBVA zijn terug te vinden in de statuten en hebben betrekking op de belangenbehartiging en participatie op alle niveaus binnen de Alliantie en de activiteiten zijn breed en veelzijdig. De gehele huurdersorganisatie vindt lokale binding en verankering buitengewoon belangrijk. Het is aan de lokale vestigingen om deze binding en verankering te bewaken. Via vertegenwoordiging vanuit de leden van HBVA Amsterdam kan er invloed uitgeoefend worden op het beleid van de centrale huurdersorganisatie.

FINANCIËN

De huurdersorganisatie wordt gefinancierd door de verhuurder, de Alliantie. Sinds 1 januari 2016 zijn er nieuwe financieringsafspraken die inhouden dat niet iedere lokale vereniging apart wordt gefinancierd maar dat er één geldstroom richting HBVA gaat op basis van een geconsolideerde begroting. Dat houdt in dat:

- HBVA Amsterdam een begroting maakt op basis van haar dagelijkse activiteiten en werkplan en deze voorlegt aan haar ALV. Als de ALV akkoord is wordt de begroting bij de HBVA ingediend;
- De begroting van alle verenigingen binnen de HBVA wordt in een geconsolideerde begroting gezet. Deze begroting wordt door de gezamenlijke penningmeesters besproken;
- Daarna wordt de geconsolideerde begroting besproken en vastgesteld met de Alliantie.

Ook is afgesproken dat er een gezamenlijke verantwoording plaatsvindt door middel van een geconsolideerde jaarrekening. Iedere lokale penningmeester blijft verantwoordelijk voor zijn eigen rekening en verantwoording, maar de penningmeester HBVA is eindverantwoordelijk voor het totaal.

Donateurs

HBVA Amsterdam heeft al jarenlang een grote groep huurders die als individuele donateur haar werkzaamheden financieel steunt met € 1,- per maand of € 12,- per jaar. Deze opbrengst is vrij te besteden geld van de vereniging. Met deze donaties worden projecten ondersteund die niet uit de bijdrage van de Alliantie kunnen en mogen worden betaald.

In 2017 waren er 2.300 donateurs.

HET OVERLEG MET DE ALLIANTIE AMSTERDAM

Voor HBVA Amsterdam is de directie van de Alliantie Amsterdam haar gesprekspartner als het gaat om de uitwerking en de gevolgen van het centrale beleid zoals dat binnen de Alliantie wordt vastgesteld; maar zeker ook het lokale beleid staat op de agenda.

Er zijn verschillende overleggen op verschillende niveaus. Zo is er het reguliere overleg met de directie, het operationele overleg met een aantal medewerkers en thematische bijeenkomsten waar verschillende medewerkers aan meewerken. Deze thematische bijeenkomsten worden gebruikt om onderwerpen van overleg verder uit te diepen en te bediscussiëren of voor een presentatie van een specifiek thema.

De rol en de positie van onze leden heeft bij al deze overlevormen onze voortdurende aandacht.

Agendaoverleg

In het agendaoverleg wordt door de voorzitter en beleidsadviseur van HBVA Amsterdam en een medewerker strategie van de Alliantie Amsterdam de agenda van het overleg vastgesteld en de voortgang van acties bewaakt. De voorraadagenda en de actiepuntenlijst worden doorgenomen en 'heisessies' en/of thematische bijeenkomsten worden voorbereid.

Regulier overleg

In dit overleg bespreken we alle beleidsonderwerpen; sommige onderwerpen zijn ter informatie of meningsvorming en voor sommige onderwerpen wordt een advies aan HBVA Amsterdam gevraagd. Het bestuur overlegt daarbij met de directeur en een medewerker van de afdeling strategie. Soms komt een andere medewerker een toelichting/presentatie geven over een bepaald onderwerp.

Thematische bijeenkomsten

Het meest waardevolle van een thematische bijeenkomst is, dat er zonder de druk van een agenda, met elkaar wordt gediscussieerd over onderwerpen waarvan het einddoel nog open staat. Gedachten en opvattingen worden gedeeld zonder dat hier consequenties aan verbonden zijn. Wel wordt de bijeenkomst altijd afgesloten met afspraken over de verdere voortgang en de rol die HBVA Amsterdam daarbij zal spelen.

Operationeel Overleg

In het Operationeel Overleg wordt het proces van oprichting van nieuwe - en ondersteuning van bestaande - bewonerscommissies gevolgd en besproken; maar ook vragen en klachten van bewonerscommissies komen aan de orde. De agenda van het O.O. wordt mede bepaald door de verzoeken vanuit de afdeling beheer ten aanzien van de participatie van bewoners/de bewonerscommissies.

Over de vragen en klachten van individuele bewoners zijn andere afspraken gemaakt. Deze lopen nu via het secretariaat van onze vereniging naar de klachtencoördinator van de Alliantie Amsterdam.

EXTERNE RELATIES

Huurdersvereniging Amsterdam

HBVA Amsterdam is lid van Huurdersvereniging Amsterdam (HA), de Amsterdamse overkoepelende huurdersorganisatie. Amsterdamse huurdersorganisaties uit de sociale en particuliere huursector, maar ook huurdersorganisaties op stadsdeelniveau maken deel uit van de HA. De HA betreft de achterban bij haar beleid door middel van Algemene Ledenvergaderingen en/of specifieke werkgroepen. Een van de belangrijkste werkgroepen is het koepeloverleg waar koepelorganisaties uit de sociale huursector elkaar ontmoeten, stedelijke vraagstukken bediscussiëren en het HA bestuur van advies dienen. HBVA Amsterdam neemt als actief lid van de HA deel aan verschillende overleggen en/of werkgroepen.

Huurdersverenigingen op stadsdeelniveau

Huurdersverenigingen kunnen ook actief zijn op het niveau van het stadsdeel. Bewonerscommissies en/of individuele huurders uit het stadsdeel kunnen lid zijn. Deze huurdersverenigingen overleggen met de stadsdeelbestuurders, met name de wethouders volkshuisvesting. Hun belangenbehartiging heeft dan ook betrekking op hetgeen er zich in het stadsdeel afspeelt en zij hebben te maken met huurders uit zowel de particuliere als de sociale huursector. Omdat er raakvlakken zijn tussen dat wat de huurdersverenigingen op stadsdeelniveau doen en dat wat de huurdersverenigingen bij de corporaties doen, heeft de HA het initiatief genomen om deze groepen een aantal malen per jaar bij elkaar te halen.

!WOON algemeen

!WOON informeert, adviseert en ondersteunt bewoners, zowel huurders als eigenaar/bewoners bij hun woonvragen en woonkwesties. !WOON adviseert individuele bewoners, maar ook bewonerscommissies, buurtgroepen of organisaties zoals de HBVA Amsterdam. Huurders versterken daardoor hun invloed op het beleid van de verhuurder of kunnen goed geïnformeerd mee praten over bijvoorbeeld de renovatie van hun complex. !WOON is actief op alle beleidsterreinen die te maken hebben met het wonen. Samen met bewoners werk !WOON aan het realiseren van nieuwe oplossingen om wonen betaalbaar en bereikbaar te houden, bijvoorbeeld door het opzetten van Wooncoöperaties, of het verlagen van de woonlasten door energiebesparing of door sommige onderhoudstaken in zelfbeheer te doen. Bij !WOON zijn verder tientallen deskundige vrijwilligers actief, zoals de Wooncoaches die ouderen adviseren over de mogelijkheden om langer zelfstandig thuis te wonen met woningaanpassingen of verhuizing naar een geschiktere woning. Bij de HBVA Amsterdam draagt !WOON ertoe bij dat zij een sterke organisatie en overlegpartner is voor de Alliantie Amsterdam.

!WOON lokaal en de Alliantie

In alle stadsdelen is er een vestiging !WOON Lokaal (WL). Zij ondersteunen huurders waar het gaat om het behartigen van hun persoonlijke en gezamenlijke belangen. De WL's zijn ook actief in de particuliere sector. Ook de huurteams zijn bij de WL's ondergebracht. Ieder jaar rapporteren de gezamenlijke WL's over hun activiteiten. Naar aanleiding van deze rapportage overlegt HBVA Amsterdam met de coördinator van de WL's en worden alle activiteiten die de Alliantie betreffen besproken, incidenteel gevolgd door een overleg met de Alliantie. Inmiddels is met de Alliantie afgesproken dat er twee keer per jaar een overleg plaatsvindt tussen de coördinator WL, de Alliantie Amsterdam en HBVA Amsterdam over de jaarlijkse rapportage van WL.

In de herstructureringsgebieden huurt HBVA Amsterdam regelmatig WL in om bewoners te ondersteunen bij de vernieuwing.

De Woonbond

Via het lidmaatschap van HBVA is HBVA Amsterdam (en daarmee haar achterban) lid van de Woonbond. Als landelijke belangenbehartiger van huurders in zowel de particuliere als in de sociale huursector is de Woonbond gesprekspartner van Aedes - de koepel van woningcorporaties - en de landelijke politiek. Het hoogste orgaan in de vereniging is de Verenigingsraad die op haar beurt in de Provinciale Vergaderingen (PV's) het oordeel vraagt van de leden over haar besluiten en het beleid van de Woonbond. De leden van HBVA bezoeken verschillende PV's. HBVA Amsterdam maakt deel uit van de PV van Noord Holland. Het bestuur bezoekt ook congressen en symposia van de Woonbond.

HOOFDSTUK 2 BELEID

In dit hoofdstuk bespreken we een aantal ontwikkelingen die van invloed zijn op de positie van huurders en die moeilijk te beïnvloeden zijn door de HBVA en HBVA Amsterdam. Ontwikkelingen die bepaald worden door de overheid, de politiek, sociaal-economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Onze huurders hebben hier wel mee te maken. Voor onze vereniging is het belangrijk dat wij hier over nadenken en standpunten over hebben of ontwikkelen. We moeten scherp zijn voor de momenten waarop we die kunnen inbrengen in ons overleg met de verhuurder, met de gemeente of samenwerken met organisaties die specifieke problemen proberen aan te pakken.

BETAALBAARHEID

Er is geen discussie over het gegeven dat 30% van de laagste inkomens de huur niet of nauwelijks kunnen betalen, ondanks de huurtoeslag. De inzet naar de Alliantie kan zijn dat er geen huurverhoging gevraagd wordt of de huren te verlagen. Er zit echter een financiële grens aan de mogelijkheden van de Alliantie. De problemen voor deze groep worden met huurverlaging/ huurbevriezing niet structureel opgelost.

De passendheidswet wordt sinds 1 januari 2016 nu alleen toegepast voor nieuwe huurders. Wij vinden dat deze wet ook moet gelden voor zittende huurders met huurtoeslag. De Alliantie befrist weliswaar de huren voor zittende huurders vanaf de tweede aftoppingsgrens van €635, maar dat lost maar ten dele de problemen op voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Zij hebben recht op een rekenhuur van hoogstens €592.

Inzet:

De HBVA Amsterdam vindt dat door het terugdringen van dure scheefheid¹ door alleen huurbevriezing, het te lang duurt voordat huishoudens met huurtoeslag een passende huur krijgen. Zij zal zich inzetten richting de HBVA en de Alliantie dat de huren sneller verlaagd gaan worden.

BESCHIKBAARHEID

Een probleem is niet alleen de betaalbaarheid maar ook het beschikbaar zijn van voldoende betaalbare woningen. De afgelopen jaren is de sociale woningvoorraad alleen maar afgenomen door verkoop, liberalisering en sloop. De Alliantie heeft vanaf vorig jaar een strategie van consolidatie. Voor elke sociale huurwoning die verdwijnt door verkoop, liberalisering of sloop, komt er een nieuwe sociale huurwoning terug. De Alliantie wil ook meer dan alleen het stoppen van de krimp van sociale huurwoningen. Zij wil ook sociale huurwoningen toevoegen.

Al lukt het de Alliantie om sociale huurwoningen toe te voegen aan haar woningvoorraad, het is niet toereikend om de huidige woningnood voor lage en middeninkomens uit de wereld te helpen. In de Samenwerkingsafspraken tussen de gemeente, federatie en de HA is afgesproken dat de totale sociale huurwoningenvoorraad pas vanaf 2019 niet meer krimpt. Maar de voorraad sociale huurwoningen bij particulieren neemt in versneld tempo af door een combinatie van de stijging van de WOZ-waarden en het bevriezen van de huurprijliberalisatiegrens.

Inzet:

De HBVA Amsterdam vindt dat door het terugdringen van dure scheefheid¹ door alleen huurbevriezing, het te lang duurt voordat huishoudens met huurtoeslag een passende huur krijgen. Zij zal zich inzetten richting de HBVA en de Alliantie dat de huren sneller verlaagd gaan worden.

¹ huishoudens met recht op huurtoeslag die meer huur betalen dan de voor hen geldende aftoppingsgrens

Inzet:

De HBVA Amsterdam is zich er bewust van dat zij slechts een bescheiden rol kan spelen in het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen. Maar zij kan zich wel inzetten om samen met andere partijen hieraan te werken. Door te kijken bijvoorbeeld hoe wij gezamenlijk met de Alliantie en de Alliantie Amsterdam in het bijzonder, de boodschap naar buiten toe uitdragen dat het probleem van de volkshuisvesting het absolute tekort is aan betaalbare huurwoningen. Samen met de HA proberen dat er in de nieuwe Samenwerkingsafspraken concrete maatregelen opgenomen worden om dit tekort op te heffen en de Woonbond op dit terrein te ondersteunen. De volgende onderwerpen zullen wij inzetten in de overleggen die wij met andere partijen hebben:

- De boodschap uitdragen dat er maar één oplossing is om de woningnood voor lage en middeninkomens uit de wereld te helpen: bouwen, bouwen en bouwen;
- Afschaffen van de verhuurdersheffing of deze alleen inzetten om te investeren in nieuwe woningen en het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- De huisvesting van statushouders niet ten koste laten gaan van de reguliere woningzoekenden die bij Woningnet ingeschreven staan;
- Er samen met de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties, voor zorgen dat er een goede inventarisatie gemaakt wordt van kantoorgebouwen die geschikt zijn om omgebouwd te worden tot (on)zelfstandige woonruimte.

POSITIE (LAGE) MIDDENINKOMENS

Officieel ligt de grens voor sociale huurwoningen op €36.165. Tijdelijk is de grens verhoogd naar inkomens tot €40.349. Inkomens daarboven zijn uitgesloten voor de sociale huurwoningen.

Inkomens tussen €40.349 tot pakweg €55.000 hebben het moeilijk om een betaalbare huur- of koopwoning te vinden. De (lage) middeninkomens zitten tussen de wal en het schip: uitgesloten voor de sociale huurwoningen, te laag inkomen om te huren in de vrije huursector of om een woning te kopen. Voor hen is het belangrijk dat er voldoende huurwoningen aangeboden worden in de vrije huursector met een huur tussen €712 en €970. Er is een groot tekort aan woningen met deze huurprijs.

De bovengrens van €55.000 wordt door de gemeenten, corporaties en beleggers gebruikt bij het benoemen wat middeninkomens zijn. Gezamenlijk is een pamflet gemaakt waarin voorstellen zijn gemaakt om een middensegment huurwoningen te creëren. In de prestatieafspraken met de gemeente Amsterdam zijn afspraken gemaakt over een betekenisvol middensegmenthuur met een gemiddelde huur van €850.

De corporaties hebben de opdracht gekregen om een administratieve scheiding aan te brengen tussen het bezit van diensten van algemeen belang (DAEB) de sociale huisvesting en de vrije huursectorwoningen met een huur boven de €711 (niet DAEB).

De Alliantie heeft voor Amsterdam 86% van haar bezit ondergebracht in een administratieve DAEB entiteit, 12% in een administratieve niet-DAEB entiteit en 2% in een dochtervennootschap. De reden om 12% onder te brengen in niet-DAEB is dat de Alliantie een aanbod voor de middeninkomens wil creëren. De Alliantie noemt dat maatschappelijke niet-DAEB.

Inzet:

- Voor de HBVA Amsterdam behoren de middeninkomens tot de inkomensgroep €40.349 - €55.000;
- Het is belangrijk dat er een ruim aanbod komt van woningen met een huur tussen €712 en €970;
- De 28% niet-Daeb moet vooral ingezet worden om aanbod voor de middeninkomens te scheppen en het tekort aan middelhuurwoningen te verminderen.

DE ONGEDEELDE STAD

Er is een autonome ontwikkeling aan de gang waarin er een geografische tweedeling plaatsvindt tussen de Ring (inclusief een deel van Noord) en de rest van de stad (exclusief Buitenveldert). Of: tussen hoger opgeleide bewoners met een hoog inkomen en lager opgeleide met een laag inkomen. Die tweedeling wordt versterkt door de prijsopdrijvende stijging van de WOZ-waarden en wetgeving die het mogelijk maakt om veel geld te

verdienen aan woningen (Airbnb, kamergewijze verhuur).

Tot nu toe is er overeenstemming tussen de politieke partijen, gemeente, corporaties en huurdersorganisaties dat we moeten streven naar een ongedeelde stad. Dat wil zeggen dat je in principe overal in Amsterdam moet kunnen wonen ongeacht je inkomen. Dit principe is vertaald in de volgende doelstelling: er moet in de 22 buurten waarin Amsterdam onderverdeeld is per buurt minimaal 35% sociale huurwoningen zijn. In een aantal buurten ligt het percentage al onder de 25%.

Inzet:

- De HBVA Amsterdam zal zich blijven inzetten voor het principe van de ongedeelde stad, vertaald in het principe minimaal 35% sociaal bezit in elk van de 22 buurten die worden onderscheiden, in haar overleg met de Alliantie en in de HA met betrekking tot de prestatieafspraken en richting gemeente; Voor elke buurt zijn er buurtvisies gemaakt en worden verder ontwikkeld. Een woonvisie is onderdeel van de buurtvisie. Het bestuur gaat in 2017 bekijken hoe de bewonerscommissies en huurders van de Alliantie Amsterdam namens de HBVA Amsterdam het overleg kunnen voeren met de gemeente, corporaties en andere betrokken partijen over de evaluaties en de ontwikkelingen van de buurtvisies;
- De bewonerscommissies kunnen een belangrijke rol spelen in het bewaken van de 35% grens per buurt. Als de Alliantie in een complex al de woningen wil verkopen of in de dure vrije huursector wil brengen en het aandeel sociale huurwoningen onder de 35% ligt of daarop af lijkt te steven, dan kan de bewonerscommissie dit inbrengen in het overleg met de Alliantie Amsterdam. Het bestuur zal plannen ontwikkelen hoe een bewonerscommissie hierin ondersteund kan worden.
- Het begrip buurtvisie is nog een te abstract begrip. Het is moeilijk om de persoonlijke ervaringen uit de woonomgeving direct te koppelen aan een buurtvisie. Het bestuur zal een bijeenkomst met de bewonerscommissies en individuele leden organiseren om de buurtvisie te bespreken. Aandachtspunten hierbij zijn onder meer; wat is een buurtvisie, welke dingen staan erin, hoe kan je de onderwerpen koppelen aan de ervaringen waar tegen aangelopen wordt en wat voor informatie heb je nodig.

DUURZAAMHEID EN ENERGETISCHE MAATREGELEN

Dit onderwerp staat nu algemeen in de politieke en publieke belangstelling. Alle partijen zijn het er over eens dat er maatregelen getroffen moeten worden op de korte en middellange termijn. Voor de HBVA Amsterdam is het, ook voor het verlagen van de woonkosten en verhoging van het wooncomfort, belangrijk dat de Alliantie hiervoor een goed beleid gaat ontwikkelen. Maar dit mag niet ten koste gaan van de betaalbaarheid. Belangrijk is dat ook beleid ontwikkeld wordt voor huurders in een VvE.

In 2017 heeft de HBVA Amsterdam in samenwerking met onze leden in een werkgroep Duurzaamheid, gewerkt aan de ontwikkeling van een voorstel voor een duurzaamheidsbeleid voor en van de Alliantie. Dit voorstel omvat een breed spectrum aan onderwerpen die duurzamer wonen en een meer duurzame bedrijfsvoering bij onszelf en bij de Alliantie, kunnen stimuleren. Wij zien tot onze blijdschap dat de Alliantie in 2017 de ambities voor duurzaamheid verder heeft opgevoerd, onder meer waar het de inzet van zonnepanelen betreft. Wij zien hetzelfde enthousiasme bij onze leden en geven dit onderwerp dan ook veel aandacht in onze plannen voor komend jaar.

De scope van het thema 'duurzaamheid' is wat ons betreft breder dan 'energie' en ook dan het woningaanbod. Ons voorstel omvat dan ook ideeën voor maatregelen voor verdere verduurzaming in brede zin. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de bedrijfsvoering van HBVA en de Alliantie: is duurzaamheid een selectiecriteria voor leveranciers? Hoe richten wij ons zakelijke vervoer in?

Inzet:

- HBVA Amsterdam blijft bewonersinitiatieven van huurders ondersteunen. De Alliantie moet in principe eigen initiatieven faciliteren.
- De werkgroep Duurzaamheid formuleert in 2017 een concept-duurzaamheidsbeleid en de HBVA Amsterdam agendeert dit in het regulier overleg met de Alliantie Amsterdam. In dit voorstel doen wij concrete voorstellen gericht op duurzaamheid waar wij graag een (gezamenlijke) inspanning op zouden zien, onderverdeeld naar binnen wiens invloedssfeer die ideeën vallen: bewonerscommissie, bestuur of individuele huurder. Verlichting en verwarming, bedrijfsvoering (wagenpark, inkoop) en

ZAV komen hierbij aan de orde.

- Wij zetten in op afstemming van dit beleid met de Alliantie in 2018/begin 2019. Omdat we in ons voorstel ook concrete acties voorstellen hopen wij de drempel om daarmee van start te gaan, laag te leggen en in 2018 de eerste activiteiten te kunnen starten.

WONEN EN ZORG

Twee jaar geleden heeft de Alliantie de beleidskaders van dit beleid vastgesteld. Wij willen dat de Alliantie Amsterdam een evaluatie maakt hoe zij daar tot nu toe een invulling aan heeft gegeven. Wonen en Zorg heeft niet alleen betrekking op hoe mensen langer zelfstandig kunnen wonen of welke aanpassingen er aan een woning kunnen worden aangebracht. Vraag is ook hoe er wordt omgegaan en op welke wijze men zich verantwoordelijk voelt voor het onderhoud van WMO-voorzieningen en ook wat het beleid behoort te zijn richting huurders die behoefte hebben om te wonen en te leven in een meer beschermde woonomgeving.

Inzet:

- In 2018 ontwikkelt de HBVA Amsterdam samen met haar leden een beleid voor dit het onderwerp wonen en zorg.
- In het kader van duurzaamheid zet HBVA Amsterdam in op 'het aanbrengen, onderhoud en niet verwijderen bij vertrek van de bewoner van WMO-voorzieningen' en zet dit in het regulier overleg met de Alliantie op de agenda.

HOOFDSTUK 3 BEWONERSPARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

HUURDERSBELANGENVERENIGING ALLIANTIE AMSTERDAM

De HBVA Amsterdam behartigt de belangen van de achterban in regelmatige overleggen die er op verschillende niveaus met de Alliantie zijn. Met de Woningwet 2015 is de zeggenschap van huurders verder versterkt en hebben de huurdersorganisaties recht op overleg, informatie, advies en soms instemmingsrecht. De HBVA Amsterdam is daardoor op belangrijke onderwerpen een gelijkwaardige partner van de Alliantie Amsterdam. Namens de huurders worden er adviezen aan de Alliantie Amsterdam gegeven en worden er besluiten genomen.

De achterban van de HBVA Amsterdam zijn huurders, bewonerscommissies en bewonersgroepen die actief zijn rond één onderwerp zoals leefbaarheidsgroep, zelfbeheergroep of duurzaamheidsprojectgroep. De achterban kan voor ondersteuning een beroep op ons doen. Het uitgangspunt bij de ondersteuning is dat bewoners zowel individueel als in groepsverband de regie over hun eigen leven willen en kunnen voeren. Dat ze 'capabele mensen' zijn die zich bekwaam voelen en met zelfvertrouwen handelen. Dat ze op kunnen komen voor eigen belangen en die van anderen, dat ze plannen kunnen maken, in actie kunnen komen en kunnen overleggen met de Alliantie Amsterdam over zaken die spelen in hun complex.

Maar soms is het ingewikkeld om er achter te komen wat wel of niet kan. Dan kunnen huurders, bewonerscommissies, huurdersgroepen bij ons terecht voor informatie, met vragen over rechten van huurders, servicekosten, wet en regelgeving, klachten of ondersteuning.

BEWONERSCOMMISSIES

Het is voor een individuele huurder moeilijk en tijdrovend om problemen zoals beheer (geluidsoverlast, veiligheid), ernstige gebreken, onderhoud of energiebesparende maatregelen zelf met de verhuurder op te lossen. Als ook andere huurders dezelfde problemen ervaren is het handig om een bewonerscommissie op te richten. Een bewonerscommissie komt op voor alles wat het belang van bewoners van een complex raakt. Een bewonerscommissie versterkt de positie van de huurders. Samen sta je sterk en bereik je meer.

Relatie met de Alliantie

Gesprekspartner

De bewonerscommissie is een officiële gesprekspartner voor de Alliantie en mag na toestemming van de meerderheid van de overige bewoners namens hen het woord voeren over zaken die de huurders direct aangaan. De commissie heeft recht op informatie van de verhuurder, adviesrecht en in sommige gevallen instemmingsrecht.

Bijlage 3 'Reglement Bewonerscommissies' van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) beschrijft de kaders, de rechten en plichten die gelden voor bewonerscommissies.

Gebiedscoördinator

De gebiedscoördinator is namens de Alliantie de contactpersoon voor de bewonerscommissie.

Er vindt minimaal per jaar voorjaars- en najaarsoverleg plaats.

Kruisjeslijst

De kruisjeslijst, een intern document van de HBVA, is een instrument dat door de bewonerscommissies gebruikt kan worden als het gaat over de vraag; over welke onderwerpen heeft de bewonerscommissie informatie, advies of instemmingsrecht.

Financiering bewonerscommissies

De HBVA ontvangt van de Alliantie een geoordeeld budget voor financiële ondersteuning van bewonerscommissies. In hoofdstuk 2 hebben wij beschreven hoe dat geregeld is.

Relatie met de HBVA-Amsterdam

Oprichting

Het oprichten van bewonerscommissies is een taak van de HBVA Amsterdam. In het Operationeel Overleg met de Alliantie wordt afgestemd waar een bewonerscommissie gewenst is en/of er huurders zijn die zich hebben aangemeld om een bewonerscommissie op te richten.

Dienstverlening

Individuele bewonerscommissies kunnen een beroep doen op de HBVA Amsterdam als zij problemen hebben met de Alliantie Amsterdam en bij onderlinge problemen.

Bewonerscommissies die met ingrijpende plannen te maken krijgen zoals groot onderhoud, renovatie, sloop, biedt de HBVA Amsterdam professionele ondersteuning aan. Via !WOON worden professionals ingehuurd die deze bewonerscommissie bijstaan.

Professionalisering

De interne organisatie van de bewonerscommissie, het betrekken van de bewoners in het complex, het overleg met de gebiedscoördinator vraagt om speciale vaardigheden en specifieke kennis. Om volwaardig deel te kunnen nemen aan het overleg met de Alliantie is het noodzakelijk om voldoende kennis te hebben over belangrijke onderdelen van het volkshuisvestingsbeleid zoals huurrecht, servicekosten en onderhoud en hoe dit binnen de Alliantie is geregeld. De HBVA Amsterdam biedt bewonerscommissies hierover cursussen of werkateliers aan.

Een ander onderdeel van mogelijke professionalisering van leden van een bewonerscommissie is het onderhouden van contact met de huurders die door de bewonerscommissie wordt vertegenwoordigd. Door een goed contact met de huurders wordt het draagvlak van de belangenbehartiging door de bewonerscommissie vergroot en daarmee de positie richting de Alliantie Amsterdam versterkt. Met een betrokken achterban staat de commissie er niet alleen voor. De HBVA Amsterdam zal bewonerscommissies werkateliers aanbieden waarin vaardigheden wordt geleerd op welke manier contact opgebouwd en onderhouden kan worden met de huurders in een complex.

Invloed op het beleid van de HBVA Amsterdam

Bewonerscommissies kunnen invloed uitoefenen op het beleid van de HBVA Amsterdam door deelname aan de ALV en aan werkgroepen.

Inzet:

Wat hierboven beschreven is, behoort tot de reguliere activiteiten van de HBVA Amsterdam. De leden zijn tevreden over de wijze waarop de HBVA Amsterdam hier invulling aan geeft. Nu er sprake is van een voltallig bestuur zal de HBVA Amsterdam deze taken met nog meer verve voortzetten.

NIEUWE VORMEN VAN PARTICIPATIE

In de Overlegwet en de nieuwe Woningwet 2015 is geregeld hoe huurders betrokken kunnen worden bij het beheer en onderhoud van hun complex en het beleid van de corporatie. De participatie moet aan bepaalde vormvoorschriften voldoen. Dit wordt de formele participatie genoemd. Er zijn ook bewoners die wel willen participeren, maar niet aan al die voorschriften en regels willen of kunnen voldoen. Zij willen zich alleen organiseren rond een bepaald doel, bijvoorbeeld leefbaarheid of duurzaamheid of een onderwerp dat duidelijk een begin en een einde heeft. De HBVA Amsterdam en de Alliantie Amsterdam vinden ook deze vormen van participatie van belang. Zo kan de stem van de bewoners gehoord worden en de betrokkenheid vergroot. In dit subhoofdstukje inventariseren we welke mogelijke nieuwe vormen van participatie er kunnen zijn.

Bewonerscommissie light

De rechten en plichten van bewonerscommissies zijn formeel vastgelegd. Ze worden afgedekt door de Overlegwet. In de praktijk blijkt dat voor een deel van de huurders het oprichten van een bewonerscommissie een drempel is om actief te worden. Veel huurders die zich aanmelden om een bewonerscommissie te starten, weten niet wat er van hen wordt verwacht, schrikken terug door al die formaliteiten en haken af.

Inzet:

Om de drempel voor het oprichten van een bewonerscommissie weg te nemen zal de HBVA Amsterdam bewoners de mogelijkheid geven een bewonerscommissie light op te richten. Als bewoners aangeven dat ze een bewonerscommissie willen oprichten, maar opzien tegen te veel verplichtingen kunnen ze kiezen voor een lichtere organisatievorm met minder rechten en plichten.

Bewonersgroepen actief rond één thema/doel

Er zijn nu al groepen bewoners actief rond een bepaald thema of doel. Denk aan de leefbaarheid in en rond het

complex, het maken en onderhouden van een gemeenschappelijke moestuin met bewoners uit omringende straten of het ontwikkelen van een energiebesparings- en duurzaamheidsplan van hun complex. Om hun werk goed te kunnen doen zijn zij vaak (deels) ook afhankelijk van de Alliantie.

Inzet:

De HBVA Amsterdam gaat inventariseren of er bij deze groepen behoefte is aan ondersteuning en facilitering door de HBVA Amsterdam en hoe zij bij de vereniging betrokken kunnen worden.

Meer regie en zelfverantwoordelijkheid

De Alliantie Amsterdam en de HBVA Amsterdam hebben voor het gebiedsbeheer- en leefbaarheidsbeleid de doelstelling vastgelegd dat 'bewoners meer de regie en de verantwoordelijkheid kunnen nemen over het beheer en onderhoud van het complex'. Denk daarbij aan het zoveel mogelijk zelf regelen van de schoonmaak van het complex (van het opstellen van het programma van eisen voor de schoonmaak, opdrachtgever van het schoonmaakbedrijf tot het zelf doen) of het beheer en onderhoud van een gemeenschappelijke tuin.

Inzet:

De HBVA Amsterdam wil in 2018 samen met de Alliantie een plan van aanpak ontwikkelen over hoe bewoners meer regie en verantwoordelijkheid kunnen nemen over het beheer en onderhoud van het complex.

Betrekken van huurders

De huurders van de Alliantie verschillen in sociaal-economische en etnische achtergrond, in levensstijl en levensfase. Met de huidige manier waarop wij mensen proberen te betrekken, voornamelijk via de bewonerscommissies of werkgroepen, bereiken we niet alle huurders van de Alliantie. Ook hebben mensen vaak geen zin om heel lang betrokken te zijn door middel van deelname aan een bewonerscommissie of het bestuur van de HBVA. Dit geldt niet alleen voor de HBVA als organisatie maar kan ook gelden voor een bewonerscommissie. Het is vaak moeilijk om de diversiteit aan bewoners die in een complex wonen bij het werk van de bewonerscommissie te betrekken.

Inzet:

De HBVA Amsterdam wil samen met de Alliantie Amsterdam plannen ontwikkelen over hoe de diversiteit en het bereiken van de participatie vergroot kan worden.

Huurders in een Vereniging van eigenaren (VvE)

Meer dan 40% van de complexen van de Alliantie vallen onder een VvE. De VvE is formeel de eigenaar van een complex. De besluitvorming en de uitvoering daarvan moeten voldoen aan het appartementsrecht. In een VvE heeft de Alliantie zowel de rol als grooteigenaar van appartementsrechten als die van verhuurder. De relatie met de huurder is geregeld in het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet en de Overlegwet. Tussen deze wetten en het appartementsrecht bestaat een gespannen relatie.

De VvE is voor de Alliantie een blijvende beheervorm. Een beheervorm die overigens niet nadelig voor een huurder hoeft uit te vallen. Het is belangrijk dat de Alliantie een goed beleid ontwikkelt waarin zij op een verantwoorde wijze haar rol als verhuurder kan uitvoeren en waarin de participatie van de huurders goed gewaarborgd is.

Inzet:

- Overleg met de Alliantie hoe het beheer van VvE's vorm moet worden gegeven.
- Belangrijk aandachtspunt is om met elkaar vast te stellen voor welke complexen het onverantwoord is om de meerderheidspositie van de Alliantie los te laten.
- Beleid ontwikkelen met betrekking tot participatie van de huurders in een VvE op basis van vier varianten, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen complexen met en zonder een bewonerscommissie. Ook kan een bewonerscommissie worden aangevuld met enkele actieve bewoners. vier varianten mogelijk zijn en op grond hiervan een goed beleid ontwikkelen.

De vier varianten oplopend van licht tot zwaar zijn:

1. Huurders uitnodigen bij de ALV als toehoorder met inbreng;
2. Huurders uitnodigen als lid van een van de VvE-commissies, denk met name aan de technische commissie;
3. Gelimiteerd stemrecht geven aan huurders. De Alliantie verstrekt een volmacht aan de huurders;
4. Volledig stemrecht geven aan huurders.

NB: het verstrekken van een volmacht aan huurders vergt altijd instemming van de afdelingsmanager.

Individuele huurders

Een belangrijke aspect van de vernieuwing van de HBVA is dat ook individuele huurders lid kunnen worden en via werkgroepen en de ALV invloed kunnen uitoefenen op het beleid van de HBVA Amsterdam. Het werven van de individuele leden wordt gecoördineerd door de HBVA. Er moet nagedacht worden over hoe er buiten dit om verder leden geworven kunnen worden en hoe zij een goede plaats kunnen krijgen binnen de vereniging.

Inzet:

Nadenken en beleid ontwikkelen hoe individuele huurder betrokken kunnen worden bij de vereniging.

COMMUNICATIE

De communicatie met de bewonerscommissies geschiedt op dit moment via de website, de nieuwsbrief en de ALV. De bewonerscommissies zijn in het algemeen tevreden over deze wijze van communiceren. De communicatie naar de individuele huurders wordt ook gedaan met een nieuwsbrief die bij alle huurders in de brievenbus valt. Dit is op zich een dure operatie. Meer dan 70% van de huurders van de Alliantie heeft een emailadres opgegeven bij de Alliantie. De vraag is hoe je kan communiceren met huurders die geen email hebben of waar het emailadres niet bekend is. Op het niveau van de HBVA wordt nagedacht hoe de communicatie het best vorm kan worden gegeven.

Inzet:

De HBVA Amsterdam zal deelnemen aan de werkgroep die de HBVA hiervoor gaat instellen.

