

# Werkplan Huurders Netwerk Amsterdam 2019

versie 09,definitief 04--05-2019, n.a.v. bespreking

## Inhoudsopgave

1. Thema's en inzet HNA 2019.....	2
I. De hoofdpunten van de gezamenlijke HNA inzet zijn: .....	2
II. Analyses .....	3
III. De acties in 2019 .....	9
IV. Overlegtafels .....	10
2. Organisatie Huurders Netwerk Amsterdam, Steunstichting HNA en Digitaal Platform HNA.....	11
I. Planning en organisatie Netwerkberaad van HNA deelnemers.....	11
II. Doorontwikkelen Netwerk .....	12
III. Uitbreiden deelnemers.....	13
IV. Werkplan en sturing stichting .....	13
V. Communicatie .....	14
VI. Ontwikkeling digitaal platform .....	16
VII. Samen sterk, diversiteit en coöperatieve waarden .....	17
VIII. Opbouw organisatie individuele huurders.....	18
IX. Samenwerking met de Koepels en de FAH en de Koepelorganisatie van commerciële verhuurders GPHP.....	19
X. Samenwerking o.a. met !WOON en Woonbond.....	20
XI. Begroting 2019, doorkijk 2020 .....	22
Bijlage 1. Overlegtafels en werkgroepen.....	26
Extern: Overzicht voor HNA relevante overlegtafels.....	26
Intern: Werkgroepen .....	27

# 1. Thema's en inzet HNA 2019.

## I. De hoofdpunten van de gezamenlijke HNA inzet zijn:

Het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) is gegeven de enorme druk op de Amsterdamse woningmarkt en de huur en sociale huurwoningen in het bijzonder hard nodig. Samen sterk naar verhuurders, beleggers, ontwikkelaars en overheden. Samen sterk ook door het zoeken naar groei, versterking en van de samenwerking met andere huurdersorganisaties die (nog?) niet deelnemen zoals de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels. Samen sterk vooral ook door direct en regelmatig contact met de Amsterdamse huurders en huurwoonruimte zoekenden. Binnen korte termijn wil het HNA goed voor hen bereikbaar zijn en open staan voor deelname.

1. Voldoende woningen en overige woonruimte in alle gebieden in de stad voor de verschillende groepen (Lage en midden inkomensgroepen, jongeren, ouderen, studenten, grote gezinnen, atelierwoningen, (zorg/ouderen/leefstijl) woongroepen, wooncoöperaties, minder valide huurders, ...) en woonruimte zoekenden in Amsterdam. Wat betekent dat voor de keuzes voor de te bouwen woningaantallen, verdichten.
2. Geen verkoop van en speculatie met sociale huurwoningen (corporaties en particulier). De invoering van Woonplicht bij aankoop en de tendervoorwaarden bij toekenning van ontwikkelprojecten kunnen hiervoor goede instrumenten zijn.
3. Betaalbare huren voor alle groepen huurders sociaal en vrijesector, bij corporaties, particulier of belegger. Maximaal inflatievolgende jaarlijkse huurverhoging, geen grote huursprongen bij zittende huurders. WOZ waarde uit het puntenstelsel. Liberalisatie pas bij 220 punten en verlaging van de prijs per punt.
4. Transparante woonruimteverdeling: in hoofdzaak op volgorde inschrijfduur voor een woning/woonruimte naar eigen keuze, voorrang alleen in uiterste noodzaak en in een woning/woonruimte met basiskwaliteit.
5. Woonzekerheid: goede en heldere huurcontracten, die beschermen tegen gedwongen vertrek, excessieve service kosten, sleutelgeld/hoge administratieve lasten, dubbele bemiddelingsvergoeding, all-in huur, grote huursprongen, slecht onderhoud, slechte installaties, hoge schadevergoedingen, verlies waarborg bij vertrek, huisvrede breuk en intimidatie door de verhuurder en wel ruimte geven aan vrij gebruik en aanpassing van de woning naar eigen inzicht van de woning binnen de grenzen van redelijkheid. De huurder is alleen aansprakelijk voor tijdige betaling, vernieling, excessieve slijtage, geven overlast voor burens, veroorzaken gevaren voor veiligheid, gezondheid. HNA wil eigen regie huurders en tijdelijke woonruimte huurders en gebruikers over hun wonen.
6. Goed onderhoud, vaststellen en handhaven basiskwaliteit, bestrijden vocht en schimmel/binnenklimaat, geen onveilige en slechte installaties, goede inbraakbrandveiligheid, goede betaalbare verwarming/warmwater en zo nodig koeling. Lage energielasten, comfortabele verwarming en warmwater voorziening, laag energieverbruik woning en woonruimte. HNA wil een sociaal statuut m.b.t. de energietransitie in de wijken. HNA vind goede isolatie en terugdringen van het energieverbruik horen tot de eisen van deze tijd. De extra kosten als gevolg van de keuze voor aardgasvrij moeten niet op de huurders worden afgewenteld. HNA wil ook 70% instemming bij ingrijpend groot onderhoud.

7. De kaderafspraken moeten ook regelingen bevatten voor verbetering van minder dan 10 woningen en voor sloop en de energietransitie.
8. Doordat we samen gemiddeld ouder worden en mensen respectievelijk niet of minder terecht kunnen in verzorgingshuizen en geestelijk gezondheidsinstellingen, wonen er meer ouderen en meer mensen met (de noodzaak van) zorg en/of hulp in de buurten. Meer huurders zijn ouder én zij wonen "langer thuis". Het is dan ook belangrijk dat in de woning, woonruimte, buurt goed zorg verleend kan worden en de buurt toegankelijk is voor bewoners met beperkingen en zorg. HNA neemt om te beginnen de aandachtspunten van de brochure "Ouderen Wonen in de stad", aandachtspunten voor het ontwerp van ouderenhuisvesting, voor woning, gebouw en omgeving als uitgangspunt, ook voor de bestaande bouw. HNA zoekt de samenwerking met en deelname van Cliëntbelang.
9. Bewoner en burens moeten kunnen rekenen op het wijkteam of andere hulpverlening bij geestelijke crisissituaties van burens/buurtgenoten.
10. Goede rechten en participatie mogelijkheden/faciliteiten en ondersteuning bewoners en bewonersgroepen
11. Tenminste geen tijdelijke of voorwaardelijke verhuur korter dan 2 jaar (mag nu wel in particuliere verhuursector). *Discussie: is een tijdelijk contract waarmee een doelgroep die normaal, gegeven de in de praktijk benodigde inschrijfduur voor het verkrijgen van een zelfstandige huurwoning met vast contract, geen kans maakt op een woning wel redelijk voor een snel beschikbaar gespecialiseerd aanbod (jongerenwoning 5 jaar, studenten campuscontract, MIVA woning (bijvoorbeeld bij een langer revalidatie proces), extra grote woning voor grote gezinnen, ...)?*
12. De taak voor het huisvesten van statushouders moet goed vervuld worden, HNA verwacht wel dat daarbij ook naar andere verhuurders/gebouweigenaren dan sociale verhuurder wordt gekeken voor het realiseren van creatieve én goede woonoplossingen die de druk op vrijkomende woningen in de sociale huurmarkt verlichten. HNA wil met de Woonbond hiervoor meer ruimte/middelen/gemeentelijke bevoegdheden bij het rijk vragen.
13. Bij alle afspraken wil HNA dat ook de bewaking, meting, rapportage en zo nodig handhaving goed en transparant geregeld is.

Neven thema's: Invloed in gemengde VvE; vakantieverhuur; verkamering; woningdelen; bouwwoede (bouwdynamiek) d.w.z. dakopbouw, tuin en souterrain uitbreidingen; "Buy to let" particuliere beleggers (buy to let); intimidatie/oplichting; woonbeleid gebieden; wooncoöperaties; andere gespecialiseerde woningen; van hoog naar laag (lift) ook voor jongeren die niet trap kunnen lopen; bescherming sociale en vrije sector particuliere huurders.

## II. Analyses

### Overzicht lopende initiatieven.

- de woonruimteverdeling
- passend wonen
- betaalbaarheid huur / woonlasten
- de berekening van de verhuurdersheffing
- de middenhuur

- de omvang van de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning
- de woonparagraaf in het coalitieakkoord gemeente Amsterdam 2018
- invloed WOZ waarde op de woningwaardering (WWS)

## **Feiten en cijfers.**

### **De woonruimteverdeling.**

De volgende stukken zijn beschikbaar<sup>1</sup>:

- notitie gemeente van 13 juli 2013
- zitting raadscommissie van 21 november 2018
- notitie voor de wethouder van de lokale huurdersorganisaties van 25 januari 2019
- reactie van de wethouder van 5 februari 2019
- brief aan de wethouder van Huurders Belangen Zuid van januari 2019

De gemeente stelt voor om de toewijzing aan urgent woningzoekenden te verruimen. Jaarlijks komen circa 6.800 woningen beschikbaar en daarvan worden volgens de huidige regeling circa 3.000 woningen toegewezen aan urgent woningzoekenden. De groep urgent woningzoekenden is onderverdeeld in een groot aantal subgroepen.

Verruiming van de groep urgent woningzoekenden, bijvoorbeeld door de introductie van de spoedzoeker, gaat direct ten koste van de reguliere woningzoekenden, waaronder ook de grote groep starters die nog bij hun ouders wonen. Hierdoor zal de wachttijd, die nu al rond de 15 jaar ligt nog verder worden vergroot.

### **Passend wonen.**

De volgende stukken zijn beschikbaar:

- manifest van 23 corporaties waaronder alle Amsterdamse corporaties
- manifest van verontruste inwoners (95 ondersteuning van personen en organisaties)
- petitie van de Amsterdamse huurderskoepels (6.000 ondersteuning).

De corporaties stellen voor:

- in verhuurde sociale huurwoningen moet door de verhuurder kunnen worden vastgesteld of de bewoning passend is in verband met het aantal bewoners ten opzichte van het aantal kamers in de woning of in verband met het inkomen
- flexibilisering van alle nieuwe huurcontracten
- onbeperkte toegang tot gegevens van de belastingdienst over het inkomen
- bevoegdheid om geconstateerd niet passend wonen te sanctioneren met forse huurverhogingen
- wettelijke regeling van de voorstellen van deze corporaties
- het betrekken van deze voorstellen bij het overleg over een samenwerkingsovereenkomst / prestatieafspraken.

---

<sup>1</sup> Sinds eind februari ook het memo Veilingmodel

Mogelijkheden voor activiteiten:

- verdergaande actie door huurdersorganisaties (inclusief de koepels), bewonerscommissies, individuele huurders via een nog vast te stellen tekst
- overleg met wethouder, raadscommissie, gemeenteraadsleden
- contact met leden van de Tweede Kamer
- voeren van actie.

### **Betaalbaarheid huur / woonlasten.**

Gegevens:

- vanaf 2013 zijn de huren gestegen met 15% tot 20%. Was er ook sprake van een inkomensafhankelijke huur (bruto huishoudinkomen > € 42.436 ingaande 1-1-2019) dan kan de huurverhoging over deze jaren uitkomen op 25% tot 30%
- in 2013 werd de verhuurdersheffing ingevoerd waartegenover de corporatie-verhuurders extra huurverhogingen mochten berekenen. Daarvan is dus flink gebruik gemaakt!
- voor 2019 hebben Aedes en de Woonbond geadviseerd geen extra inkomensafhankelijk huurverhogingen toe te passen. De minister (Ollongren) heeft dit advies terzijde gelegd en toch inkomensafhankelijk huurverhogingen opnieuw mogelijk gemaakt
- bij al deze berekeningen geldt overigens dat het totaal van de toe te passen huurverhogingen per 1 juli a.s., inclusief de huurverhogingen in verband met huurharmonisatie<sup>2</sup>, niet boven de gemiddelde stijging van de huursom van 2,6% mag uitkomen
- los van de vraag over de financiële consequenties voor de corporaties van de verhuurdersheffing en de verscherping van het fiscale beleid tegenover de corporaties kan worden geconstateerd dat het huurprijsbeleid vanaf 2013 voor veel Amsterdamse huishoudens met een laag inkomen een grote belasting heeft gevormd
- de huurderskoepel van Ymere (stichting HYA) heeft de directie van Ymere geadviseerd om voor 2019 voor woningen met een huur < € 720 geen huurverhoging toe te passen en bij een huur > € 720 een huurverhoging van 1,6% (het inflatiecijfer) toe te passen.
- HNA wil de huurders van particuliere huurwoningen, sociaal en vrije sector steunen in de strijd tegen hoge jaarlijkse en periodieke huurverhogingen.

### **De berekening van de verhuurdersheffing.**

De verhuurdersheffing wordt berekend aan de hand van een jaarlijks door het Rijk vast te stellen percentage van de WOZ-waarde. Voor 2019 is het percentage 0,561%. Voor 2019 wordt dit percentage berekend over een WOZ-waarde tot € 270.000 (was voor 2018 € 250.000).

Voor een woning met een WOZ-waarde van € 270.000 of hoger bedraagt de verhuurdersheffing:  
 $0,00561 \times € 270.000 = € 1.514,70$ .

De verhuurdersheffing wordt alleen geheven over sociale huurwoningen (zowel bij corporaties als bij particuliere verhuurders) met een huur tot € 720. Over de eerste 50 sociale huurwoningen is geen verhuurdersheffing verschuldigd.

---

<sup>2</sup> Als de wet aan het akkoord is aangepast, tellen de nieuwe verhuringen niet meer mee voor de huursom. Waarschijnlijk vanaf 2020 dus, tenzij dat voorkomen wordt.

## De middenhuur.

Betrekkelijk kort geleden is het begrip middenhuur bedacht. Daarvoor werd alleen onderscheid gemaakt tussen de sociale huur en de geliberaliseerde huur. Dat komt mede omdat de lage middeninkomens uit de sociale sector worden gedrukt.

De middenhuur is geïntroduceerd als een apart segment voor de huishoudens met een middeninkomen.

Het middeninkomen staat tussen een laag middeninkomen (personen met een laag middeninkomen mogen aanspraak maken op een sociale huurwoning) en een hoog inkomen.

Het laag middeninkomen is ingaande 1-1-2019 begrensd op een jaarinkomen tot € 38.035.

Het middeninkomen ligt dan tussen het jaarinkomen van € 38.035 en € 55.000<sup>3</sup>. Huishoudens met een middeninkomen kunnen geen aanspraak maken op een sociale huurwoning van een corporatie.

Voor sociale huurwoningen in bezit van een particuliere eigenaar geldt als bovengrens een jaarinkomen van € 44.400.

HNA is voor het ontliberaliseren van woningen met 146 tot 220 punten en voor verlaging van de puntprijs. Zo kan ook de bestaande bouw weer meer betaalbaar worden voor de lage middeninkomens (en de sociale sector krijgt dan een lagere maximumhuur bij 145 punten).

Het voor de corporaties toepasbare huisvestingsbeleid is als volgt:

Corporaties moeten tenminste 80% van de vrijgekomen sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een jaarinkomen < € 38.035. Vervolgens mag ten hoogste 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen worden verhuurd aan huishoudens met een jaarinkomen dat ligt tussen € 38.035 en € 42.436. Deze regeling geldt tot en met het jaar 2020.

Het restant vrijgekomen woningen mag met een maximum van 10% vrij worden toegewezen aan bewoners die om andere redenen dan hun inkomen niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor zijn echter wel regels voorgeschreven.

## De omvang van de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

Uitgaande van de WIA cijfers 2017 en het prijspeil 2017 geldt het volgende:

huishoudinkomen met aanspraak op een sociale huurwoning	aantal huishoudens	
tot € 36.165	207.511	
tussen € 36.165 en € 40.439	26.100	geldt tot 2020
totaal	233.611	
starters (thuiswonend, op kamers wonend, niet zelfstandig wonend, saldo instroom/uitstroom Amsterdam)	25.000	
tussen € 40.439 en € 44.360	16.258	
(er is alleen aanspraak bij een particuliere eigenaar)		

De groep huishoudens met een middeninkomen ( € 44.360 en 1,5 x modaal) omvat 41.476 huishoudens.

---

<sup>3</sup> Collegeakkoord €60.000

Het aanbod is als volgt:

<u>Verhuurders:</u>	<u>aantal huurwoningen</u>
<u>Corporaties sociale huur:</u>	154.244
zelfstandige sociale huurwoningen	6.521
zelfstandige sociale studentenwoningen	160.765
totaal	
<u>Corporaties vrije sector huur:</u>	
geliberaliseerde woningen, huur tot € 882	8.940
geliberaliseerde woningen, huur tussen € 882 en € 1.000	3.266
geliberaliseerde woningen, huur boven € 1.000	4.282
totaal	16.488
<u>Particuliere verhuurders:</u>	
sociale huurwoningen	???
geliberaliseerde woningen (geschat, inclusief sociale huurwoningen)	tussen 55.000 en 60.000
totaal	tussen 55.000 en 60.000

De gemiddelde huurprijs van de geliberaliseerde woningen in bezit van een particuliere eigenaar bedroeg in 2017 € 1.327.

Het aantal personen dat in 2018 actief op zoek was naar een sociale huurwoning bedroeg bijna 60.000.

*Nb er is ook nog vraag van huurders/gebruikers in onzelfstandige/tijdelijke woonruimte die buiten de WIA enquête vallen en vraag van buiten Amsterdam.*

### **De woonparagraaf in het coalitieakkoord gemeente Amsterdam.**

Punten:

- vooral huishoudens met een laag huishoudinkomen of een laag middeninkomen zijn nauwelijks in staat een sociale huurwoning te bemachtigen
- de verkoop van sociale huurwoningen in corporatiebezit worden alleen nog bij hoge uitzondering toegestaan (vraag: geldt dit ook voor vrijgekomen sociale huurwoningen die inmiddels door de gewijzigde WWS-puntentelling in de vrije sector terecht zijn gekomen?)  
Aantekening: de verkoop van vrijgekomen woningen in corporatiebezit die al in de vrije sector waren verhuurd kan altijd plaatsvinden  
N.B. in de afgelopen 4 jaar werden 6.500 sociale huurwoningen verkocht
- jaarlijks worden 7.500 woningen gebouwd waarvan 2.500 sociale huurwoningen in corporatiebezit. Niet duidelijk is of dit inclusief of exclusief jongeren / studentenwoningen is
- de jaarlijkse huurstijging van sociale en middenhuur woningen wordt gelijkgetrokken
- onderzocht zal worden of voor corporaties een alternatieve financieringsfaciliteit beschikbaar kan worden gemaakt
- lobby richting Rijk om regulering van het middensegment te bereiken ten einde te voorkomen dat deze woningen in het duurste segment terecht komen. Dit geldt zowel voor corporatiewoningen als voor woningen in het bezit van particuliere eigenaren
- de gemeente Amsterdam is onderverdeeld in 22 gebieden. Uitgangspunt is dat de voorraad sociale huurwoningen van de corporaties en de particuliere eigenaren samengenomen in geen enkel gebied lager uitkomt dan 45%

- de regels voor Air B&B (maximaal 30 dagen verhuur per jaar) zullen strikt worden gehandhaafd
- short stay wordt afgeschaft en vervangen door een vergunningsbeleid voor 'bed and breakfast'
- de energietransitie door wijken aardgasvrij te maken zal niet leiden tot een lastenverzwaring van de bewoners.
- jaarlijks worden 1.670 middensegmentwoningen gebouwd met een huur tussen € 710 en € 971
- de jaarlijkse nieuwbouw bedraagt 2.500 (sociale huur) + 1.670 (middenhuur) = 4.170. Vergeleken met het voornemen jaarlijks 7.500 woningen te bouwen blijven dan 3.330 overige woningen over in de sector dure huur of koop. Deze uitkomsten verhouden zich niet goed met de algemene afspraak dat voor nieuwbouw zal gelden: 40% sociale huur, 40% middenhuur, 20% dure huur of koop
- deze afspraak kan niet worden nagekomen omdat in het vorige college al contracten werden afgesloten voor de bouw van 5.900 woningen met een dure huur, 12.500 woningen voor verkoop en 4.900 woningen voor studenten / jongerencontracten. Dat betreft dus in totaal 23.300 woningen!
- bij een bouw van 2.500 sociale huurwoningen is het de corporaties toegestaan om 1.300 woningen met een sociale huur over te brengen naar de sector middenhuur. Zo wordt het middenhuur segment jaarlijks vergroot met 1.670 (nieuwbouw) en 1.300 (door liberalisering) middenhuur woningen. In totaal komt dit dan jaarlijks uit op 2.970 middenhuur woningen
- de aanwas van de sector sociale huurwoningen komt dan jaarlijks uit op  $2.500 - 1.300 = 1.200$  sociale huurwoningen. Hierop komt in ieder geval nog in mindering het aantal in een jaarperiode te slopen of samen te voegen woningen. Gemiddeld genomen gaat het hierbij jaarlijks om 600 woningen.
- zo komt de totale aanwas jaarlijks uit op 600 sociale huurwoningen ( $1.200 - 600$ ) en op 2.970 middenhuur woningen.
- HNA wil dat we zoeken naar andere wegen om de voorraad middeldure woningen te vergroten zoals meer woningen met een contract met een gereguleerde prijs, maatregelen om woningen in het middensegment te behouden. (Zo is er nu de discussie gemeente/rijk over de "noodknop").

#### **Onderzoek invloed WOZ waarde op de woningwaardering (WWS).**

Het volgende stuk is beschikbaar:

- onderzoek van Tessa Straathof en Guust Augustijn van 7 september 2017 over de invloed van de WOZ waarde op de woningwaardering (WWS). Door het opnemen van de WOZ waarde in het puntenstelsel werkt het niet waar het wel moet werken, in gebieden met hoge markthuren door algemene woningschaarste.



### III. De acties in 2019

1. Samen optrekken tegen “Passend Wonen”: gedwongen verhuizing en uitroken met huurverhoging;
2. Veel prestatie afspraken raken ook of gaan ook over niet corporatiewoningen. HNA wil een sterke inbreng aan deze overlegtafel leveren.
3. HNA wil nu al landelijk samenwerken en met andere huurdersorganisaties optrekken, met name ook andere grote steden organisaties. Zo zal HNAS zich aansluiten bij de langjarige acties tegen de gluurverhoging van de Woonbond, ooit gestart in Amsterdam.
4. Terug naar een goed en versterkt puntensysteem zonder meetellen absolute WOZ waarde dat betekenis heeft voor de bescherming van Amsterdamse huurders tegen woekerhuren
5. Voorkomen optrekken naar markthuren, tenminste bij zittende huurders
6. Inzet tot algeheel verbod op tijdelijke contracten korter dan 2 jaar.
7. Samen komen tot een inzet voorraadbeleid i.r.t. de woonparagraaf collegeakkoord in vergelijking tot de doelgroepen, de diverse HNA deelnemers. Sociale huur, middenhuur, jongeren, studenten, ouderen, wooncoöperaties, ateliers, zelfstandig/onzelfstandig, vaste/tijdelijke woonruimte,...?
8. Samen inzetten op gemeentelijk/lokaal beleid vakantieverhuur, woningdelen/kamergewijze verhuur, intimidatie naar gemeente en rijk
9. Gezamenlijke of met elkaar afgestemde inbreng in discussie woonruimteverdeling
10. Samen en samen met andere steden optrekken tegen verhuurdersheffing en andere belastingen op sociale verhuur
11. Inzet op betaalbaarheid en tempo bij terugdringen energieverbruik en energielasten
12. Inzet op goede zorg aan huis en in de wijk, gegeven de toename van oudere bewoners en de verhoging van de drempel naar het verpleegtehuis
13. Overleg met FAH over prestatieafspraken en 1-10,
14. Gebiedsagenda en toolkit gebiedsoverleg maken en samenwerken bij de inzet in de gebieden
15. Geen gezinnen met kinderen op straat
16. Behoud van “ijzeren voorraad atelierwoningen”
17. Tegen omzetten van sociaal geprijsde huurwoningen (ca. €500 per maand) naar friends- of deelwoningen voor €1.500 per maand of meer
18. Specifieke overlegtafels voor deelonderwerpen

#### **Van thema's naar activiteiten:**

Per thema benoemen welke activiteiten worden ingezet voor het informeren en betrekken van huurders (meerdere methodes gebruiken):

- a. Voorlichtingsavonden in de buurten.
- b. Zelf bijeenkomsten organiseren.
- c. Acties/evenementen organiseren om huurders te betrekken.
- d. Inzet social media.
- e. Achterban informeren en organiseren. Sluit je aan, wordt lid van die of die organisatie. Hoe meer huurders weten van je bestaan hoe sneller andere huurders er weer van horen (walk to talk).
- f. Kennis delen, het rookgordijn van moeilijke termen wegpoetsen.
- g. Op het huurderplatform artikelen over de actie delen, steun werven en inzet bespreken

Meeliften op wat er al is:

- a. In de gaten houden gelegenheden om huurders op te trommelen om te komen met spandoeken e.d. .
- b. Bijeenkomsten met medestanders zoals de FAH/Koepels, Precaire Woonvormen.
- c. Contact met de Woonbond en !WOON.

Breder / maatschappelijker informeren:

- a. Publiciteit zoeken.
- b. Bijeenkomsten organiseren en politici en experts uitnodigen van bijv. Follow the Money.
- c. Amsterdamse en landelijke politiek informeren en aanspreken. Lobbyen over de Amsterdamse situatie.
- d. Campagne voeren
  - Filmpjes maken voor social media
  - Pamflet schrijven: wat gaat er gebeuren, wat is het gevaar, waarom zijn wij tegen
  - Flyeren en huis aan huis pamfletten verspreiden

Als het HNA bestaat:

- In het voorjaar keuzes maken in het HNA beraad al dan niet na discussie op het HNA platform en in huurdersbijeenkomsten tussen hoofdzaken die HNA breed worden aangepakt en vaststellen wat daarvoor nodig is;
- Welke overige punten worden door (groepen) deelnemers opgepakt en welke afspraken zijn daarbij nodig (minimaal info)
- Op welk niveau en hoe worden de punten aangepakt: Amsterdam, BZK, corporatie, anders. Via (een combinatie van) initiatieven, overleg, onderzoek, verhalen via media, achterban mobiliseren...
- Welke middelen zijn er, hoe zet het HNA ze in

Vraag voor de 23<sup>e</sup> ( en nieuwe deelnemers daarna)! : Voor welke acties, inzet wil elk van de deelnemers zich in de komende 8 maanden inzetten?

#### IV. Overlegtafels

Deze eind april/begin mei met de (beoogde) deelnemers mede op grond van de hoofdpunten en actiepunten oprichten en op het 2<sup>e</sup> netwerkberaad HNA vaststellen. Het Netwerkberaad stelt de inzet voor een overleg/thema vast, de deelnemers aan de tafel zetten zich daarvoor in en rapporteren over het resultaat aan de Netwerkteelnemers. Deze scharen zich wel of niet achter het resultaat, in het laatste geval geven ze aan wat er naar hun mening ontbreekt maar onthouden zich van het veroordelen van degenen die zich er voor hebben ingezet in het vertrouwen dat die hun uiterste best hebben gedaan. Natuurlijk is het verstandig dat overleg deelnemers waar mogelijk naar alle deelnemers/het beraad terugkoppelen t.a.v. de voortgang. De interne site en voor extern debat het digitaal huurderplatform biedt daar de ruimte voor.

Zie ook het overzicht in bijlage 1.

## 2. Organisatie Huurders Netwerk Amsterdam, Steunstichting HNA en Digitaal Platform HNA

### I. Planning en organisatie Netwerkberaad van HNA deelnemers

#### Taken

- Vaststellen van de gezamenlijke inzet op hoofdpunten middels consent besluitvorming;<sup>4</sup>
- Bepalen welke delegatie aan welk overleg deelneemt,
- Voor onderdelen overlegtafels en werk/themagroepen instellen met een duidelijke opdrachtformulering en afspraken over het kader (taken, bevoegdheden tot besluiten en afspraken), middelen, de terugkoppeling en communicatie.
- Besluiten wel/niet actie te voeren;
- Idem procedures, mediacampagnes;
- Vaststellen huurdersraadplegingen waarmee de meningen van huurders worden gepeild. Nu is een raadpleging alleen raadgevend en weegt het Netwerkberaad af wat de uitkomst voor haar inzet betekent. Op termijn en onder nog vast te stellen voorwaarden, kan het HNA de Amsterdamse huurders die deelnemen, zaken via het platform ter besluitvorming voorleggen. De voorwaarden zullen gericht zijn op het voorkomen van manipulatie/bedrog en het borgen dat de meningen mede gebaseerd is op kennisname van de beschikbare informatie van het HNA en de gevoerde discussie;
- Kader en begroting voor de faciliterende werkstichting bepalen, rapportages stichting beoordelen;
- Realiseren, in stand houden en benutten van een digitaal platform, sociale media en andere, ook fysieke, kanalen voor in – en extern beraad, de interne communicatie en de communicatie met bewonerscommissies, huurders en niet aangesloten groepen;
- Frequent doen organiseren en benutten van lokale en thema huurdersbijeenkomsten;
- Bepalen inhoud en vorm samenwerking met relevante partners;
- Zorgen voor en toezien op voeren van een deugdelijke administratie;
- Een opleidingsprogramma voor de deelnemers opstellen;
- Vaststellen profiel, werven en voordragen bestuursleden van de werkstichting; hetzelfde voor de leden van de raad van toezicht van de werkstichting;
- Ten aan zien van de faciliterende werkstichting: goedkeuren (wijzigingen) statuten, huishoudelijk reglement

#### Werkwijze

---

<sup>4</sup> Consent houdt in het kort in dat in ten minste twee rondes alle deelnemers zich uitspreken onder leiding van een technisch vaardige voorzitter zonder in de ronde op elkaar te reageren. Uiteindelijk wordt getracht tot een uitspraak te komen waar veruit de meeste deelnemers zich in kunnen vinden en de resterende deelnemers zich bij neer kunnen leggen. Er vind dus beraad plaats en worden gezamenlijk conclusies getrokken, maar geen stemming.

- Hoofdtaken: besluitvorming door middel van consent in het HNA;
- Deelonderwerpen binnen de overeengekomen inzet op hoofdlijnen overdragen/gelaten aan de daarbij betrokken groepen. Ook deze besluiten middels consent of goedgekeurde eigen statuten/reglementen;
- Het netwerk houdt ten minste vijf keer per jaar een beraad van alle deelnemers;
- Vaststellen van een vergader- en agendaplanning;
- Er is een onafhankelijke (op het hanteren van de consentmethode getrainde) voorzitter, hiervoor kan een pool gevormd worden;
- Toezien op uitvoeren besluiten door overlegtafels, thema/werkgroepen, stichting;
- Alle deelnemers hebben toegang tot en recht tot deelname aan het netwerkberaad, dat het besluitvormende orgaan binnen het Huurders Netwerk Amsterdam vormt;
- De hoofdinzet ligt in Amsterdam, maar waar de actuele situatie of de inhoud erom vraagt worden, waar mogelijk in samenwerking met de Woonbond en/of de huurdersgroepen in andere grote steden, ook de regering, landelijke partijen en organisaties aangesproken;
- Het netwerk benoemt in het gezamenlijk overleg de overlegdelegatie en stelt hun mandaat (inhoud, proces, bevoegdheden, plichten) vast.
- De inzet is om samen sterkt te zijn en een organisatie die open staat voor alle Amsterdamse huurders en huurwoonruimte zoekenden in Amsterdam. We spreken elkaar dan ook aan op het hanteren van de waarden in hoofdstuk VII.
- Gespreksdelegaties:
  - huurders van de deelnemers voeren het woord en kunnen inhoudelijk en organisatorisch worden ondersteund via de stichting HNA;
  - Het netwerk raadpleegt tevoren de deelnemers over de inzet en waar mogelijk de huurders en koppelt het resultaat/de voortgang terug naar de deelnemers en de huurders;
  - worden vastgesteld op basis van de inhoud van het overleg.
- Tussentijdse terugkoppeling uit overlegtafels en werk- dan wel themagroepen via interne website voor de deelnemers en publiek via het digitaal platform. De delegaties nemen argumenten en gegevens uit feedback van de huurders mee bij de vervolginzet.
- Opstellen en doen handhaven social mediacode voor digitaal beraad. Discussies en uitingen op HNA faciliteiten worden gemodereerd op basis van deze social media code.<sup>5</sup>
- Met het frequente, open, brede contact met de deelnemers en de Amsterdamse huurders wordt ook de basis voor draagvlak en zo nodig mobilisatie gelegd en daarmee het gezag van het HNA vergroot;

## II. Doorontwikkelen Netwerk

In het tweede kwartaal van 2019 wordt per kwartaal beschreven wat er nog moet gebeuren in 2019. Daar valt onder:

- Vaststellen kerndoelen en overige doelen

---

<sup>5</sup> Modereren is verwijderren bijdragen die niet passen bij de HNA social media code en betrokkenen aanbieden dat een bijdrage die wel aan de code voldoet alsnog geplaatst wordt.

- Overzicht deelnemers en hun inzet, werkwijze
- Laten inrichten administratie, archief en beheer/rapportage daarvan door Stichting
- Selecteren adviseurs, ondersteuners, werknemers, leveranciers Stichting
- Benoemen voordragen kandidaten bestuur en RvC van de Stichting
- Uitwisseling, scholing, training
- Inrichten Kennisbank en hoe deze benut kan worden door de deelnemers
- Vaststellen eerste overlegdelegaties, werk- en themagroepen
- Verder inrichten voorlopige in- en externe startsite HNA
- Opstellen programma van eisen HNA en (mits subsidie verworven) selecteren uitvoerders voor een professioneel digitaal huurderplatform voor de Amsterdamse Huurders
- Samen sterk dus ook inzet op verder inrichten samenwerking met de FAH: afstemming inzet, adviesafspraken, delen voorzieningen, afspraken publiciteit over en weer
- Inrichten overlegtafels
- Ontwerpen pad naar vereniging op coöperatieve waarden
- Opbouw werkverband individuele huurders en zo mogelijk een stedelijke huurdersorganisatie als deelnemer

### III. Uitbreiden deelnemers

Vaststellen welke groepen we kennen, wie wil het HNA daarvan als deelnemer werven, hoe kunnen huurdersgroepen zich als deelnemer aanmelden. Instellen wervingsgroep? Hoe meer leden hoe beter.

In de praktijk zal blijken waar de grens van het aantal deelnemers ligt voor een goed verloop van het netwerkberaad op basis van consent. Als het vastloopt zal er naar een oplossing gezocht meten worden. Ruwweg zijn daarbij twee richtingen, verdere bundeling van een deel van de deelnemers en/of toch gewogen, al dan niet met verzwaarde meerderheidseisen, stemming i.p.v. consentberaad.

### IV. Werkplan en sturing stichting

#### **Governance**

Vaststellen kaders werkplan en begroting stichting in najaar. Jaarlijkse in de eerste vergadering bespreken gang van zaken stichting in beraad HNA. Vaststellen voordrachten bestuur en RvC. Bespreken jaarlijkse zelfevaluatie RVC van de stichting.

#### **Werkorganisatie Stichting**

Deze is nu voorzien als een mengvorm tussen meewerkende bestuurders met bestuursvergoeding, een kern van medewerkers op, ten minste in het eerste jaar tijdelijke, arbeidsovereenkomst (kern) en flexibel inhuren van advies, ondersteuning of een faciliteit. Zie ook de begroting. Bestuursleden zorgen voor de uitvoering van de taken een goede communicatie over en weer met het HNA.

## V. Communicatie

### **Externe communicatie**

Het hoofddoel van de externe communicatie is het HNA werk verbinden met de Amsterdamse huurders. Dit door informatie halen en brengen over onderwerpen die voor huurders belangrijk zijn. Doordat het HNA van zich laat horen en signalen opvangt van huurders. HNA wil met haar communicatie Huurders activeren en brengt meningsvorming en discussie op gang. Zij verbindt en faciliteert actieve huurders. Zij zet daarvoor een breed scala aan communicatiemiddelen in, digitaal via website, het digitaal platform en nieuwsbrieven, maar ook krantjes en flyers en laagdrempelige bijeenkomsten en ludieke acties. Zo snel mogelijk zal een communicatie medewerker worden aangetrokken, zodra de NHA officieel van start kan.

### *Acties korte termijn*

De eerste concrete communicatietaak is het bekendmaken van de oprichting van HNA. Daarvoor wordt op korte termijn een plan gemaakt om media-aandacht te genereren: er moeten persberichten geschreven worden, interviews gegeven worden en er komt een feestelijke aftrap. De website moet basaal in orde zijn bij de aftrap, want mensen gaan gelijk googelen. Verder laten we een huisstijl (inclusief logo) ontwerpen die gebruikt kan worden voor externe communicatiemiddelen en de website.

### *Acties voor na de start*

Er zal in het tweede kwartaal na de start van de organisatie gewerkt worden aan een communicatieplan voor de langere termijn, ten minste uitgewerkt naar acties voor het eerste jaar. Deze zijn gebaseerd op de doelstellingen en hoofd- en neventhema's van HNA. In het plan werken we uit hoe HNA de doelen van de externe communicatie willen bereiken en welke middelen we daarbij inzetten. In het plan komt ook te staan hoe HNA om wil gaan met de media. Er wordt z.s.m. een mediagroep opgezet binnen HNA die kan reageren op actualiteiten en de externe communicatie kan coördineren. Eén of meer woordvoerders worden benoemd (eventueel per thema) die de standpunten van HNA naar buiten toe kunnen uitdragen.

### *Middelen*

Er zal een mix van communicatiemiddelen gebruikt worden om informatie bij de huurders te brengen en signalen, ervaringen en standpunten op te halen (van Echo tot Nul20, Parool, AT5, flyers, folders, sociale media, het digitaal platform, huurdersraadpleging, YouTube en via kleine of grote acties). Huurders worden op verschillende manieren gemotiveerd om actief mee te doen met HNA (digitaal, via bijeenkomsten of door het gesprek aan te gaan op straat of op de markt.. Op verschillende thema's, stedelijk of lokaal). Communicatiemiddelen worden afgestemd op het doel van de communicatie en de doelgroep.

Het digitaal platform vormt de basis voor de verbinding met de Amsterdamse huurders en informatie over HNA (wat is NHA, waar staat het voor, wie zijn de deelnemers, hoe kan ik aansluiten, hoe gaat de besluitvorming), over relevante ontwikkelingen voor huurders en over de agenda van HNA (wat gebeurt er), wat kan ik doen, bijdragen. Het platform faciliteert interactieve uitwisseling van meningen en ervaringen van huurders. Ook draagt het bij aan besluitvorming door via het platform gerichte peilingen en enquêtes uit te zetten onder actieve en (nog) niet actieve huurders. Communicatie via het digitale platform gebruiken we als inbreng voor niet-digitale middelen en andersom, zodat er een wisselwerking ontstaat.

### *Beheer en uitvoering*

De acties op de korte termijn worden uitgevoerd door de werkgroep mediastrategie en middelen. Het communicatieplan wordt opgesteld en uitgevoerd door een communicatiemedewerker, met voldoende budget voor het ontwikkelen en inzetten van communicatiemiddelen. De communicatiemedewerker zoekt afstemming met de deelnemers van het netwerk en werkt nauw samen met de mediagroep. De mediagroep bestaat uit een aantal betrokken en enthousiaste deelnemers van HNA die het beleid mede vormgeven en bij actualiteiten snel kunnen reageren en handelen. De huurdersgroepen die deelnemen aan HNA kunnen woordvoerders afvaardigen.

### **Interne communicatie**

Het hoofddoel van de interne communicatie is om ervoor te zorgen dat de deelnemers van HNA met elkaar in contact kunnen komen, meningen kunnen uitwisselen en op de hoogte zijn van wat er speelt en vooral ook elkaar en de samenwerking in het HNA versterken.

### *Acties korte termijn, al in werking via de gedeelde mailgroepen en website in wording*

Er is behoefte bij de deelnemers van het netwerk aan overzicht en transparantie. Informatie en stukken moeten voor iedereen toegankelijk en makkelijk vindbaar zijn, zodat iedereen er een mening over kan vormen. Op het digitaal platform komt een besloten gedeelte voor deelnemers van HNA waar informatie en stukken uitgewisseld kunnen worden. Ook kunnen deelnemers via het forum op het digitaal platform met elkaar in gesprek. Verder wordt er gebruik gemaakt van mailgroepen om elkaar op de hoogte te houden.

De deelnemers van HNA willen van elkaar weten waar ze mee bezig zijn, welke ontwikkelingen er zijn op verschillende thema's en wie contactpersoon is voor verschillende onderwerpen. Verder zorgen we via verschillende communicatiemiddelen dat meningsuitwisseling, gedachtenvorming, standpuntbepaling en waar nodig besluitvorming gefaciliteerd worden. Daarbij houden we ook rekening met de interne inbreng van individuele huurders(groep) en waardevolle bijdragen van overige huurders op het externe platform.

### *Middelen*

Het digitaal platform kan de interne communicatie faciliteren via een afgeschermd deel voor deelnemers. Hierop zijn alle stukken en verslagen van besprekingen en andere relevante informatie te vinden. Deelnemers kunnen ook zelf ook interessante stukken en informatie plaatsen op het digitaal platform. Op het digitaal platform is verder te vinden wanneer bijeenkomsten zijn, wie aan welke thema- of onderhandelingstafel deelneemt en welke trainingen er gevolgd kunnen worden. Beraad en discussies vinden plaats op het forum.

Er kan veel digitaal, maar niet-digitale middelen moeten niet uit het oog worden verloren. De communicatiemedewerker draagt actief bij aan de communicatie rond bijeenkomsten, scholingen en meet-ups. Ook ondersteunt de communicatiemedewerker desgevraagd themagroepen bij de communicatie rond hun deelbijeenkomsten of bijvoorbeeld wooncafés. Via allerlei bijeenkomsten wisselen de deelnemers van HNA meningen uit en worden standpunten bepaald. Bijeenkomsten kunnen per thema worden georganiseerd. Informatie en discussies op het digitaal platform kunnen als input dienen voor de bijeenkomsten. De uitkomsten kunnen ook weer digitaal worden gedeeld.

### *Beheer en uitvoering*

De werkgroep mediastrategie en middelen faciliteert in eerste instantie de interne communicatie door het opzetten van de website en het aanmaken van mailgroepen. Uiteindelijk zal een beheergroep het digitaal platform verder ontwikkelen en beheren. Om elkaar op de hoogte te houden en informatie en meningen te delen via de beschikbare communicatiemiddelen is actieve inzet nodig van alle deelnemers van HNA. Ook is het ieders verantwoordelijkheid om te zorgen voor een goede sfeer, respect voor elkaar te hebben met begrip voor verschillende posities en te werken vanuit gedeelde HNA uitgangspunten en kernwaarden.

## VI. Ontwikkeling digitaal platform

### *Al in voorbereiding*

In eerste instantie wordt er snel de eenvoudige in- en externe website afgerond. Die zal worden aangevuld met de benodigde functionaliteiten en inhoud. De deelnemers van HNA krijgen toegang tot de interne website. Verschillende gebruikers hebben daarbij verschillende rechten. De website zal vanaf de zomer van 2019 tot 2020 worden opgeschaald naar/vervangen worden door een professionele website in samenwerking met een externe websitebouwer. Daarvoor wint de voorbereidende werkgroep nu informatie in, stelt op basis daarvan, de opgedane ervaringen met de voorlopige site een voorstel functioneel programma van eisen op en zal, na vaststelling door het HNA, offertes opvragen, op basis waarvan uiteindelijk door het HNA op voordracht van de werkgroep een partij wordt gekozen. Het bestuur van de faciliterende stichting zal als formele opdrachtgever fungeren en heeft daarmee een feitelijk goedkeuringsrecht. Ook het stichtingsbestuur moet vertrouwen in de leverancier hebben.

### *Na de start*

Onder voorwaarde van duidelijkheid over de middelen gaan we aan de gang met het ontwikkelen van het professioneel digitaal platform dat bijdraagt aan zowel de externe als de interne communicatie. Het HNA onderzoekt i.o.m. de voorbereidende werkgroep de



mogelijkheid de ontwikkeling van externe site. Het HNA digitaal huurders platform krijgt een eenduidige en professionele uitstraling in samenhang met de huisstijl van HNA. Belangrijk daarbij is dat de gegevens van de eerste eenvoudige website overgezet kunnen worden naar het professionele digitaal platform. Wanneer HNA in het nieuws komt, moet het platform een piekbelasting aankunnen. We houden verder rekening met gebruikers die niet goed kunnen lezen of geen Nederlands spreken door informatie op meerdere niveaus van complexiteit aan te bieden.

#### *Beheer en uitvoering*

Een beheergroep, bestaande uit enthousiaste deelnemers van HNA en de stichting, neemt het beheer van het digitaal platform op zich, binnen de kaders van HNA en stichting. Ook gaat de beheergroep aan de slag met het verder ontwikkelen van het platform. Overige deelnemers van HNA dragen bij aan het platform door informatie te delen. Verschillende deelnemers van HNA kunnen verschillende rechten krijgen voor het plaatsen van inhoud op het platform. De beheergroep zorgt in samenwerking met de mediagroep en de communicatiemedewerker voor het beantwoorden van berichten van huurders die via het platform binnenkomen.

### **VII. Samen sterk, diversiteit en coöperatieve waarden**

Het HNA wil de positie van Amsterdamse Huurders versterken. Samen sterk is de enige kans om de uitholling van de positie van huurders t.o.v. ontwikkelaars, verhurende beleggers en binnen het rijksoverheidsbeleid schipperende corporaties weer te versterken. Dat vraagt om een brede deelnemers verbindende organisatie en daarbij passende onderlinge omgangsvormen. De deelnemers hoeven niet van elkaar te houden of het altijd met elkaar eens te zijn. De deelnemers beseffen dat elke deelnemer een door zichzelf gedefinieerd belang heeft en inbrengt en recht heeft op een mening hoe het beter kan. De deelnemers zijn bereid samen te zoeken naar een gedeelde feiten basis en hoe van daaruit “samen sterk staan” op een zo breed mogelijk gemeenschappelijk terrein en met respect voor de resterende verschillen.

Gegeven het veelzijdige en rijk geschakeerde Amsterdam is het HNA dan een organisatie met deelnemende huurders(groepen) met allerlei opvattingen, kennis, ervaring, vaardigheden, gespreks- en overleg stijlen en van allerlei achtergrond. In het eerste deel staan de gemeenschappelijke doelen maar die kunnen bij verschillend situaties en vraagstukken passend worden uitgewerkt en/of aangepakt. De deelnemers van het HNA willen respectvol omgaan met de onderlinge verschillen in belang, analyse, opinie én werkstijl. Ze zijn nieuwsgierig naar de onderliggende wensen/problemen bij het standpunt van een andere deelnemer want daar ligt vaak de basis voor het komen tot een gezamenlijke inzet. Dat vraagt om ieders inzet op de waarden en afspraken over omgangsvormen. Die inzet is in de eerste plaats je er zelf aan houden, dan om er zelf op aanspreekbaar te zijn en tenslotte om elkaar aan te spreken als het mis gaat. Dat laatste dan met de inzet om weer positief met elkaar in gesprek te komen en blijven. De basis daarvan moet het vertrouwen in elkaars oprechte betrokkenheid bij de Amsterdamse huurderszaak zijn, ook als daar een andere invulling aan wordt gegeven dan door jou. Training en feed back kunnen de goede intenties helpen omzetten in het feitelijke gedrag.

Waar dat niet lukt, dat kwam in de aanloop en voorbereiding met enige regelmaat voor, ontstaat een gespannen en negatieve sfeer tussen de “strijders” voor een opvatting die andere deelnemers afschrikt en doet afhaken. Niemand wil een herhaling van het verleden. De eerder genoemde coöperatieve waarden zijn:

- de deelnemers aan het HNA zijn niet gelijk, wel gelijkwaardig
- iedereen telt mee, ieders belang telt mee
- we zoeken de verbinding met elkaar, ook als we over standpunten discussiëren
- respect vragen, is respect geven
- iedere deelnemer neemt naar vermogen zijn aandeel in het werk
- het HNA heeft ruimte voor deelbelangen
- kleine groepen kunnen volop meedoen in HNA
- de autonomie ligt bij de deelnemers/huurders
- we geven in het HNA ruimte aan verschillen van inzicht en werken aan diversiteit van deelnemers qua achtergrond en situatie
- we laten verschillen in opvatting en de motieven zichtbaar en zoeken naar verbindende standpunten. Het netwerk kan varianten van standpunten beargumenteerd inbrengen
- De netwerkdeelnemers zijn uiteindelijk allemaal, ieder voor zich, verantwoordelijk om tot effectieve gezamenlijkheid te komen
- Besluitvorming via de consentmethode en/of een huurdersraadpleging
- We nemen deel aan het beraad met een open en verkennende houding naar elkaar. We veroordelen elkaar niet om standpunten

De deelnemers aan het HNA beraad volgen in 2019 trainingen consent besluitvorming en productief overleg trainingen, verwerven via training en oefening inzicht in werkstijlen, valkuilen en methodes om een uit de hand lopend gesprek weer productief te maken.

*Noot voor de ontwikkeling naar een vereniging op basis van coöperatieve waarden:*

- Een coöperatie heeft “bedrijfsmatige activiteiten”
- Een coöperatie is juridisch gezien een buitengewone vereniging met leden, een ALV en een bestuur, het buitengewone is dat de vereniging op enigerlei wijze een onderneming met de deelnemers in verenging als eigenaar uitoefent;
- Bij een coöperatie kunnen deelnemers onder voorwaarden van een inbreng aansluiten en afrekening uittreden. In de statuten is geregeld hoe.
- De leden van een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid (UA) lopen geen groter persoonlijk/organisatie risico, dan het verlies van de waarde van hun ingebrachte bijdrage aan de coöperatie.

## VIII. Opbouw organisatie individuele huurders

Het HNA werkt in 2019 aan twee mogelijke richtingen en komt dan tot een keuze of legt deze in elkaars verlengde (richting 2 als groeimodel)

- 1) een lossere verband, een werkgroep individuele huurders,
- 2) een stedelijke huurdersvereniging

beide nader uit te werken.

Wat 2) betreft heeft de werkgroep Individuele Huurders geconstateerd, dat de lokale huurdersverenigingen die stedelijke huurdersvereniging nader dienen uit te werken. Huurdersvereniging Centrum heeft daartoe het initiatief genomen. Het vergt enige tijd om tot de stedelijke huurdersvereniging te komen.

Het HNA start ondertussen met een losser verband (werkgroep) van individuele huurders, die zich al werkende weg kan aansluiten bij de in ontwikkeling zijnde stedelijke huurdersvereniging.

#### **Uitgangspunten losser verband Individuele Huurders**

- Individuele huurders melden zich aan op een specifieke plek op de website
- Een coördinatiegroepje vanuit HNA zorgt ervoor, dat zij digitaal in een virtuele ontmoetingsruimte kunnen meepraten en probeert gefaciliteerd door de stichting HNA meer individuele huurders te werven
- Stichting HNA faciliteert de individuele huurders en helpt hen te komen tot zelforganisatie in een thema- dan wel werkgroep
- Individuele huurders die deelnemen aan een thema- dan wel werkgroep betalen een kleine bijdrage aan HNA voor deze faciliteiten
- Van de individuele huurders wordt verwacht, dat zij de uitgangspunten van HNA onderschrijven en dat zij zich conform de in de Samenwerkings-Overeen-Komst (SOK) afgesproken waarden handelen
- Een thema- dan wel werkgroep individuele huurders HNA kan deelnemen aan de besluitvorming binnen HNA conform de daaraan gestelde voorwaarden in de SOK (met name art. 5, lid c en art. 6, lid d)
- Stichting HNA faciliteert op termijn het uitbouwen dan wel incorporeren van deze individuele huurders in de nog op te richten Stedelijke Huurdersvereniging

#### **IX. Samenwerking met de Koepels en de FAH en de Koepelorganisatie van commerciële verhuurders GPHP.**

HNA staat open voor alle Amsterdamse huurders, huurdersgroepen en Amsterdamse woonruimtezoekenden. De koepels hebben ervoor gekozen prioriteit te geven aan het oprichten van een eigen organisatie om daarmee gezamenlijk vorm te geven aan hun wettelijke taak als partij bij de prestatieafspraken tussen de gemeente en de in Amsterdam actieve corporaties verenigd in de AFWC. Zij hebben daarbij schriftelijk gemeld actief contact te zoeken met de overige huurdersgroepen en open te staan voor advies van hen. Het HNA zoekt vanuit de noodzaak tot “samen sterk” die voortkwam uit de brede gesprekken met huurdersgroepen door WKA/!WOON voorjaar 2018 en de deels gedeelde achterban nadrukkelijk de samenwerking met de FAH. Hoe geven we de samenwerking met de FAH meer vorm en werken we die uit.

Voor het HNA zijn de koepels of de inmiddels opgerichte Federatie Amsterdamse Huurderskoepels overigens op elk moment welkom als deelnemer. Delen van de “achterban” van de koepels zijn via een lokale huurdersgroep of thema groep ook actief als deelnemer van het HNA. Deze ideale vorm is op dit moment niet in zicht.

Het HNA denkt bijvoorbeeld aan de volgende onderwerpen om te bespreken:

- De prestatieafspraken staan altijd onder externe druk. Hoe ziet de FAH de adviesrol van de overige Amsterdamse huurders(groepen) en het HNA bij de prestatieafspraken? Wat zijn de ideeën/wensen van FAH t.a.v. communicatie en inspraak bij de gemeente rond dit proces.
- Hoe kunnen HNA de FAH elkaars overlegpositie versterken.
- Hoe pakken we vanuit de wens “samen sterk” te zijn de overige punten zoals overleg t.a.v. Amsterdam brede gemeentebestuur, stadsdeel/gebiedsbestuur, m.b.t. gewoon thuis wonen in de wijk (langer thuis wonen), kwetsbare groepen, woonruimteverdeling, duurzaamheid/aardgasvrij, doelgroepenbestuur, contracten/woningdelen/vakantieverhuur/kamerverhuur inzet naar het rijk (samen ook met huurdersgroepen van elders en Woonbond) de overige punten op ?
- Welke voorzieningen, onderzoeks-/adviesopdrachten kunnen HNA en FAH delen. Daarbinnen denken we vooral ook aan het digitale Amsterdamse huurderplatform

De landelijke GPHP heeft zich ook bij HNA gemeld voor samenwerking en wellicht aansluiting. HNA zal nu haar voorbereiding en start op stoom komen in overleg met hun Amsterdamse leden met hen daarover in overleg treden.

## X. Samenwerking o.a. met !WOON en Woonbond

Om samenwerking te zoeken met anderen zijn er in potentie veel partners, om te beginnen de overlegpartijen. Het HNA moet besluiten aan welke samenwerking ze behoefte heeft en waar ze voorrang aan geeft. Samen sterk kan ook goed benutten en versterken van voorzieningen zijn.

Op dit moment springen er twee organisaties uit waarmee op relatief korte termijn samenwerking zou kunnen worden gezocht.

Dat is in de eerste plaats !WOON. !WOON is met 100 medewerkers en 100 vrijwilligers actief op alle niveaus (woning, complex wijk, stad) in Amsterdam en ondersteunt met behulp van de gemeentesubsidie de vele Amsterdamse huurders op woning- en complex- en wijkniveau en woningzoekenden. Voor huurders onder druk heeft !WOON het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Verder adviseert !WOON aan huurcomplexen en gemengde VvE's met meer dan 50% huur onder andere over energiebesparing. !WOON adviseert en schoolt/traint ook deelnemers van het HNA en de FAH. Door benutten van de kennis en ervaring, samenwerking en feed back van het !WOON kan het werk ten behoeve van de Amsterdamse bewoners versterkt worden.

Discussie: Het HNA wijst haar deelnemers en hun achterban op de !WOON diensten en wil uiterlijk in het najaar samenwerkingsafspraken met !WOON maken.

Ten tweede is er de Woonbond. De Woonbond is dé Nederlandse Huurdersorganisatie, vooral actief t.a.v. belangenbehartiging voor huurders op landelijk niveau en biedt via het Woonbond Kennis en Adviescentrum (WKA) gratis diensten en diensten met korting voor huurdersleden aan. De WKA -diensten en scholingen zijn toegesneden op huurders en huurdersverenigingen.

Maatwerk is mogelijk. HNA (en FAH) deelnemers kunnen door lidmaatschap en samenwerking de inzet van de Woonbond mee vorm geven en versterken.

Discussie: HNA adviseert haar deelnemers waar mogelijk lid te worden van de Woonbond en wil uiterlijk in het najaar samenwerkingsafspraken met Woonbond/WKA maken.

## XI. Begroting 2019, doorkijk 2020

Samen sterk is ook redelijkheid bij de inzet van gemeentelijke middelen. Samen zoeken naar de beste inzet daarvan. Het HNA zoekt de samenwerking en de mogelijkheden van het delen van kosten. Aangezien dat nu ene open kwestie is, gaar HNA nu uit van een eigen begroting, zonder verdeling met de FAH. De sleutel daarvan is door de overlappende achterbannen en woningzoekenden en anders wonen dan in een sociale huurwoning bij een corporatie op een vast contract ook lastig te bepalen. Het HNA en veel van haar lokale deelnemers en themagroepen omvatten ook huurders in de sociale sector en er zijn ook vele ander huurvormen dan zelfstandige woningen of jongeren/studentenkamers van corporaties.

De huurder kan via verschillende lijnen zijn of haar belang behartigen. Het werk is ook aanzienlijk meer dan het maken, uitwerken en bewaken van de prestatieafspraken, hoe belangrijk ook. Zonder de mogelijkheid gehad te hebben tot afstemming met de FAH denkt het HNA eerder aan nader afspraken over delen van voorzieningen. HNA heeft ook nog geen andere inkomstenlijn zoals de FAH die wel via haar leden en financiers heeft en deels wettelijk kan opeisen.

HNA wil het voortouw nemen op het voor haar van wezenlijk belang zijnde digitaal huurderplatform en dit openstellen voor alle huurders en huurdersgroepen. De investering voor het inrichten van het digitaal platform voor het betrekken van alle Amsterdamse huurders is een kostbare voorziening die het HNA in het eerste jaar wil realiseren en bekostigen. HNA kunnen de kosten van advies en onderzoek deels ook delen. De begroting houdt daar nog geen rekening mee.

De HNA kan op termijn ook nog rusten op bijdragen/contributies. Voor HNA en FAH en hun achterban beiden zijn ook de voorzieningen van !WOON beschikbaar. De voorzieningen van Woonbond/WKA hangen af van lidmaatschap en de vorm daarvan. Over de redelijkheid van de het gezamenlijk gebruik van de gemeentelijke subsidie ten behoeve van de Amsterdamse huurders kan wat de HNA betreft nader overlegd worden.

<b>Bemensing</b>	<b>Vacatie, onkosten, inhuur, loon</b>	<b>2019, 8 maanden</b>	<b>2020</b>
Bestuur Stichting HNA (5x, meewerkend €650 per maand all in	Inzet minimaal 3 dagdelen per week	€ 26.000	€ 39.000
RvC Stichting HNA, max 5 leden vrijgestelde onkosten vergoeding van max €100 per maand	Inzet 2-4 dagdelen per maand	€ 4.000	€ 6.000
Inhuur organisatie/ secretariaat niveau 3 2x 28 uur schaal 6 trede 13 plus 25% risico opslag verzekering arbeidsongeschiktheid, transitievergoeding	€57.521 bruto plus werkgeverslasten per jaar bij 36 uur	€ 74.564	€ 118.846
Inhuurbudget Adviseurs HNA €85 +BTW	400/600 uur	€ 41.410	€ 62.115
Inhuurbudget Communicatie €75 + BTW	400/600 uur	€ 36.300	€ 54.450
28 uur Officemanager 8 trede 13 plus 25% risico opslag	€ 67.889 bruto plus werkgeverslasten per jaar bij 36 uur	€ 50.288	€ 75.432
Communicatie medewerker/webmaster Schaal 9 trede 13, 28 uur per week plus 25 % risico opslag	€ 74.998 bruto plus werkgeverslasten per jaar bij 36 uur	€ 0	€ 72.915
<b>Subtotaal werk</b>		<b>€ 232.562</b>	<b>€ 426.758</b>
<b>Opleiding</b>			
Opleidingsbudget voor de HNA Deelnemers		€ 20.000	€ 30.000
<b>Subtotaal opleiding</b>		<b>€ 20.000</b>	<b>€ 30.000</b>

<b>Organisatiekosten</b>	<b>Eenheid:</b>	<b>2019, 8 maanden</b>	<b>2020</b>
Huur/servicekosten/inrichting HNA ruimte 60 + 60 m2	= 120*250 per m2 per jaar all-in	€ 20.000	€ 30.000
Netwerkberaad, voorzitter, ruimte 5x (2019 4x)	€ 2.000	€ 8.000	€ 10.000
2x stadsbreed, 2019 1x najaar, zaalhuur, aankleding catering	€ 12.500	€ 12.500	€ 25.000
Zaalhuur lokaal, thema's 10 x kleiner, 2019 6 x	€ 1.000	€ 6.000	€ 10.000
Werkgroep/overlegtafel budgetten 20x, 2019 15x	€ 2.000	€ 30.000	€ 40.000
Stadsdeel organisaties	€ 5.000	€ 24.000	€ 35.000
Proefprocesstorting/(media)acties		€ 5.000	€ 7.500
Kantoor/communicatie materiaal budget		€ 20.000	€ 30.000
Onderhoud doorontwikkelen digitaal platform (Niet 2019, zie eenmalig)	€ 25.000	€ 0	€ 25.000
<b>Subtotaal Organisatie activiteitenkosten 2019, doorkijk 2020</b>		<b>€ 136.500</b>	<b>€ 212.500</b>
<b>Eenmalig 2019, 2020</b>			
Opzet, inrichting digitaal huurdersplatform Amsterdam		€ 250.000	€ 0
Startbijeenkomst		€ 12.500	€ 0
Voorlopige HNA website/ICT		€ 10.000	€ 0
Huisstijl, startvoorraad briefpapier, enveloppen, enz.		€ 12.000	€ 0
<b>Subtotaal eenmalig</b>		<b>€ 284.500</b>	<b>€ 0</b>
<b>Totaal HNA 2019 en 2020</b>		<b>€ 673.562</b>	<b>€ 669.258</b>



<b>Dekking</b>		<b>2019 8 maanden ,plus eenmalig</b>	<b>2020</b>
Bijdragen/contributies HNA		PM	PM
<b><u>Gemeentelijke bijdrage HNA 2019</u></b>		<b><u>€ 673.562</u></b>	<b><u>€ 669.174</u></b>
<i>Nb eigen inkomsten kunnen voor verdere versteving financiële basis en gevoel onafhankelijkheid leiden</i>		<i>NB 2 kosten subsidiënt zijn gematigder als voorzieningen met FAH gedeeld kunnen worden</i>	

# Bijlage 1. Overlegtafels en werkgroepen

## Extern: Overzicht voor HNA relevante overlegtafels

1. Woonvisie. De gemeente maakt geen nieuwe woonvisie maar bouwt voort op de begin 2018 vastgestelde woonagenda en het collegeakkoord. Iedereen neemt op eigen titel deel aan bijeenkomsten. De ondersteuning van het netwerk wordt met name ingezet voor wisselwerking en bundeling van de deelnemers van het netwerk en de huurders. HNA kan hier een actueel “gezamenlijk standpunt” over bepalen in het werkplan, hoe meer “samen”, hoe sterker de inbreng. De woonagenda + akkoord is een gemeentelijk (politiek) beleidsdocument dat het wettelijk kader voor de prestatie afspraken vormt. De deelnemers staan voor de keuze wel/niet inzetten op gezamenlijk huurders geluid, c.q. op verkenning van de grootste gemene deler. Daarbij kan het geschakeerd palet zichtbaar gemaakt worden wat voor een deel de interne overlegagenda in het netwerk kan worden en voor een deel bij de betrokkenen kan worden gelaten. Alle gemeentelijke beleidstrajecten waarvan de kaders door de gemeenteraad worden vastgesteld staan open voor alle burgers op basis van de inspraakverordening en eventueel uit het collegeakkoord voortvloeiende bijzondere participatietrajecten.
2. Prestatieafspraken: de FAH overlegt met gemeente en AFWC gehoord hun achterban, het HNA, huurders via digitaal kanaal. Letten op lokale/doelgroep accenten en beleidsruimte, geen afspraken maken over particulier bezit, betrekken HNA bij algemene onderwerpen. Alle lokale hv's zijn door de wethouder uitgenodigd zijn om op 25 april gehoord te worden over de prestatieafspraken (ieder krijgt 20 minuten). De gemeente heeft een brief van 14 pagina's over haar inzet gestuurd. De vraag is: hoe verbinden we deze uitnodiging met het HNA? Het voordeel is dat het HNA dan ook serieuzer genomen wordt en het kan ook sterker zijn om onder de vlag van het HNA het gesprek te voeren. Bijvoorbeeld een HNA standpunt (gezamenlijke standpunten eventueel in de vorm van een korte notitie) en daarnaast de lokale aanvullingen. 9 april komen de lokale hv's bijeen en dan bespreken of er op 23 april dit aan de vergadering van het netwerk voorgelegd wordt.
3. Lokale tafels (stadsdeel= 7/gebieden =22), deelnemers lokale huurdersgroepen en bewonerscommissies, i.s.m. VvE's, buurtinstellingen en ondernemers. Doel vaststellen inbreng in gebiedsagenda en programma, aandeel bewoners in uitvoering, relatie met centraal gemeentelijk beleid en lokale situatie. Ook kan het digitaal kanaal ingezet worden. De stadsdeelorganisatie doet dat ook. Nieuwe overleg/werkvormen kunnen worden uitprobeerd. Denk aan zelfbeheer/sturing; de van Reybrouck methode: de GXXX (XXX is een getal) werkwijze (aselect uitgelote burgers worden eerst getraind, overleggen intensief en besluiten dan), right to challenge/ bid first; voorrang buurtinitiatieven e.d.;
4. Wisselende/(laag)frequente Beleidsveld en Doelgroep/thematafels: bemenst door daarbij betrokken deelnemers/huurders van HNA/FAH. Thema's deels benoemen naar behoefte deelnemers en deels benoemen conform gemeentebeleidsterreinen (bijv. duurzaamheid/aardgasvrij, kwetsbare groepen); nu al door de gemeente benoemd: ouderen, jongeren, studenten, preciaire woonvormen (tijdelijk, woningdelen, onzelfstandig, gebruikscontracten)/vrije sector/(speciale), woongroepen, atelierwoningen bestemd voor kunstenaars). Deze thema's hebben een relatie met woonvisie, prestatieafspraken; zij

hebben invloed op gemeentelijk doelgroep/beleidsveldbeleid. Voorbeelden: studenten en jongerenorganisaties/precaire woonvormen bij studenten/jongerenhuisvesting/woningdelen/kamerbewoning/kwetsbare groepen enz.

5. Werkgroep woonruimteverdeling

N.a.v. de enquête Woonruimteverdeling:

- Het resultaat zal afhangen van hoe de reacties geïnterpreteerd zullen worden.
- De meesten gaven aan dat het moet blijven zoals het nu is.
- De enquête zei niets over hoe de schaarste aangepakt moet worden.
- Wel komt er een sociaal beeld naar voren.
- Maken de doelgroepen gebruik van een website om een enquête in te vullen?

6. Aardgasvrij startwijken

Nog uit te werken

7. Stadsdeelklimaataankoordtafels.

Nog uit te werken

8. Verder:

- De lopende acties, zie 1. Thema's en inzet 2019, hoofdstuk III Lopende acties
- Huurder/verhuurder op complex, wijk/gebied, stad, regio niveau
- Doelgroep organisatie, op dat terrein actieve instelling(en), onderdelen overheid
- ...

## **Intern: Werkgroepen**

1. Werkgroep mediastrategie

Zie 2. Organisatie, hoofdstuk V. Communicatie, extern

2. Beheergroep

Zie 2. Organisatie, hoofdstukken V. Communicatie, beheer en VI. Digitaal platform.