

Werkplan Huurders Netwerk Amsterdam 2023

Helaas hoeven we nu niet meer op de ernstige woningnood te wijzen en niet meer te bewijzen dat de marktwerking niet werkt bij schaarste. Gelukkig is er weer een minister van Volkshuisvesting en het woord 'volkshuisvesting' mag weer gebruikt worden. Het Huurders Netwerk Amsterdam is hard nodig!

1 Inleiding

In 2023 bestaat het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) vier jaar. Bij het netwerk zijn 34 Amsterdamse organisaties aangesloten die allemaal het wonen in Amsterdam voor huurders en specifieke doelgroepen hoog in hun vaandel hebben staan.

De belangrijkste taak van het HNA is de belangen voor alle huurders en huurwoningzoekenden te behartigen. Dat gebeurt met actieve individuele huurders en de organisaties die bij het netwerk zijn aangesloten. Deze organisaties vertegenwoordigen vele tienduizenden Amsterdamse huurders in de sociale en vrije sector die bij hen zijn aangesloten.

In het voorliggende Werkplan 2023 schetst het HNA hoe zij deze belangenbehartiging het komende jaar wil realiseren. Daarbij wordt duidelijk aangegeven wat de speerpunten zijn. Voor het zo optimaal mogelijk faciliteren van de netwerkorganisatie die het HNA feitelijk is, zijn diverse organisatorische aanpassingen noodzakelijk. Gestreefd wordt naar een open, platte organisatie met meer zeggenschap voor de aangesloten organisaties en huurders. Aan het bij de oprichting in 2019 genomen besluit om de stichting HNA om te vormen naar een vereniging zal in 2023 verder uitvoering worden gegeven.

Ook een grotere zichtbaarheid van het HNA draagt bij aan een effectieve ondersteuning. Zichtbaarheid in de maatschappelijke discussie, de politieke arena en bij woonacties versterken de positie van het HNA en nodigen uit tot actieve deelname aan het HNA.

Na de jaren 2020 en 2021, die getekend werden door corona en bestuurswisselingen, is 2022 een jaar van consolidatie. Het jaar 2023 wordt een jaar van het verder uitbouwen van het HNA en het maken van een aanzet voor een toekomstbestendige nieuwe organisatie. Een organisatie (vereniging) waarbij alle Amsterdamse (toekomstige) huurders betrokken zijn en zich thuis voelen!

In dit werkplan komen achtereenvolgens aan de orde:

2. De organisatie van het HNA
3. De centrale doelstelling van het HNA
4. Een analyse van de woningsector in Amsterdam
5. Speerpunten en de uitwerking ervan van:
 - de overlegtafels
 - het bestuur
6. Hoe de speerpunten te bereiken
7. Communicatie

2. De organisatie van het HNA

Het netwerk

Het HNA is nu nog een netwerk van Amsterdamse huurdersorganisaties in de sociale en vrije sector. Uitgangspunt van het HNA is gelijkwaardigheid. Iedere huurdersorganisatie die zich bij het HNA heeft aangesloten én de samenwerkingsovereenkomst (SOK) heeft ondertekend, heeft een stem in de besluitvorming over de koers van het HNA. Het HNA hanteert hierbij het "consentmodel" en treedt eensgezind naar buiten. Minimaal drie keer per jaar komen de SOK-ondertekenaars bijeen in een netwerkbijeenkomst. Ook individuele huurders en niet-SOK-ondertekenaars kunnen deze bijeenkomsten bijwonen.

Het HNA is een open, platte netwerkorganisatie waarin iedere Amsterdamse huurder zijn of haar mening mag inbrengen. Hierbij maakt het HNA gebruik van overlegtafels en werkgroepen waarin specifieke onderwerpen aan de orde komen en worden voorbereid. De overlegtafels richten zich vooral op beleidsmatige zaken, de werkgroepen behandelen meer praktische zaken.

Stichtingsbestuur HNA

Het netwerk wordt ondersteund door de Stichting HNA. Het stichtingsbestuur biedt de feitelijke, dagelijkse ondersteuning onder toezicht van de raad van commissarissen.

Zo biedt het stichtingsbestuur praktische, organisatorische ondersteuning bij het opstellen van de werkplannen van de overlegtafels en het netwerk als geheel en ook bij de subsidieaanvraag van het HNA. Ook verzorgt het stichtingsbestuur de financiën; van de dagelijkse boekhouding tot en met het opstellen van de begroting en de jaarstukken.

Een belangrijke ondersteunende taak van het stichtingsbestuur is de interne en externe communicatie van het HNA waarbij het bestuur wordt bijgestaan door een communicatiemedewerker. Hierbij moet gedacht worden aan het beheren van de website, Facebookpagina, Twitter, LinkedIn en het uitbrengen van de HNA Nieuwsbrief. Maar ook onderhoudt het bestuur de contacten met de aangesloten organisaties en, samen met netwerkleden, de gemeente Amsterdam en de politiek. Dit alles om de belangen van de huurders te behartigen.

De meest cruciale taak van het stichtingsbestuur is het faciliteren van de netwerkactiviteiten; het organiseren van de netwerkbijeenkomsten en het bieden van de vergaderfaciliteiten aan de overlegtafels zoals het inhuren van notulisten en gespreksleiders.

Overlegtafels

Het HNA stelt zich op het standpunt dat het netwerk het voortouw neemt. Ook bij de overlegtafels. De deelnemers van de overlegtafel bepalen zelf hun werkplan, (termijn)agenda, de vergaderfrequentie, kunnen een adviseur inschakelen, leveren de voorzitter van de vergadering en benoemen de trekker/het aanspreekpunt van de overlegtafel. De overlegtafel verdeelt de overige taken naar expertise en belangstelling over de deelnemers.

Het HNA telt op dit moment drie overlegtafels. Elke overlegtafel werkt volgens een eigen werkplan en de daarop gebaseerde termijnagenda, zodat duidelijk is welke onderwerpen aan de orde zullen

komen. Daarnaast wordt natuurlijk ook gekeken welke zaken op een bepaald moment actueel zijn. De termijnagenda is richtinggevend, maar niet allesbepalend. Elke deelnemer kan agendapunten inbrengen, het liefst volledig onderbouwd zodat het voor iedereen duidelijk is waar het over gaat. De overlegtafels komen eens per twee maanden bijeen. Als een bepaald thema meer actie vraagt op enig moment kunnen er extra vergaderingen worden ingelast.

De overlegtafels worden ondersteund vanuit het stichtingsbestuur. Zo faciliteert het stichtingsbestuur het inschakelen van adviseurs die presentaties kunnen verzorgen over specifieke onderwerpen, notities en adviezen kunnen voorbereiden of zaken voor de overlegtafel kunnen uitzoeken. De adviseurs werken alleen intern voor de overlegtafel. Alle externe contacten worden onderhouden en uitgevoerd door de leden van de overlegtafel zelf.

Ook biedt het stichtingsbestuur de overlegtafels vergaderfaciliteiten zoals notulisten en gespreksleiders als de overlegtafel hier zelf niet in kan voorzien.

De huidige drie overlegtafels

De overlegtafel Woonruimteverdeling richt zich met name op het verdelingsvraagstuk van de op dit moment beschikbare woonruimte. Het gaat primair over beter en anders verdelen. Samen met de andere overlegtafels richt deze tafel zich ook op woningvoorraad.

De overlegtafel Gemeentelijke Woonparagraaf en Prestatieafspraken richt zich op de woonvisie van de gemeente en probeert daar invloed op uit te oefenen. Daarnaast wil de overlegtafel meer het geluid van alle huurdersorganisaties in de prestatieafspraken laten doorklinken.

De overlegtafel Betaalbaarheid Huren en Passend Wonen richt zich op de afspraken, wet- en regelgeving rondom de kosten van het wonen en de wensen voor samenstelling van de woningvoorraad waarbij de kwaliteit van de woningen een groot onderdeel is. Ook de particuliere huurmarkt valt onder deze tafel.

Werkgroepen

Voor bepaalde taken stelt het HNA aparte werkgroepen in. Eind 2022 is de werkgroep Communicatie weer van start gegaan. In 2020 is de werkgroep PIAH (Platform Individuele Amsterdamse Huurders) gestart om de transitie van een netwerk met een stichtingsbestuur naar een vereniging voor te bereiden. Deze werkgroep heeft in 2021 een tussenrapportage opgeleverd waarin drie opties voor een vervolgtraject zijn voorgelegd aan het bestuur.

In het laatste kwartaal van 2022 zal een projectgroep worden gestart om een concreet plan van aanpak voor het transitietraject op te stellen. Hiervoor zal een externe projectleider worden aangetrokken. Deze projectgroep zal gedurende 2023 en 2024 het transitieproces begeleiden/aansturen. Aan deze projectgroep nemen een lid van de Raad van Commissarissen, twee leden van het bestuur en de voormalige leden van de werkgroep PIAH deel.

Tot slot is het de taak van het stichtingsbestuur om richting te geven aan het transitieproces van stichting naar vereniging.

3. De centrale doelstelling van het HNA

Het HNA behartigt de belangen van alle huurders én van degenen die op zoek zijn naar een huurwoning.

De centrale doelstelling van het Huurders Netwerk Amsterdam luidt dan ook:

- Het Huurders Netwerk Amsterdam zet zich ervoor in dat huurders en woningzoekenden in Amsterdam een kwalitatief goede en betaalbare woning kunnen krijgen met een vaste huurovereenkomst in een prettige buurt van eigen keuze in de gemeente Amsterdam.

Het HNA heeft de ambitie om de belangrijkste vertegenwoordiger van Amsterdamse huurders te zijn en wil daarom eind 2024 een vereniging voor alle huurders en woningzoekenden in Amsterdam zijn.

Hoe het HNA haar doelstelling wil proberen te bereiken leest u in dit werkplan.

4. Een analyse van de woningsector in Amsterdam

De woningsector in Amsterdam kent vele facetten. In dit werkplan wordt ingegaan op de voor het HNA belangrijkste aspecten, namelijk schaarste, woningvoorraad als verdienmodel en de positie van de huurder.

Schaarste

De woningsituatie wordt in de eerste plaats gekenmerkt door schaarste: het tekort aan woningen is groot. Dat geldt voor alle soorten woningen, maar zeker voor betaalbare huurwoningen. Dit tekort speelt in de hele Randstad en grote delen van Nederland, maar is in Amsterdam extra nijpend. Het meest recente rapport 'Wonen in Amsterdam' (WiA) laat zien dat het aantal woningen in de betaalbare voorraad is afgenomen, terwijl de behoefte eraan gestegen is. Immers, het aantal huishoudens dat onder de armoedegrens ligt, blijft toenemen. Zeker nu met de fors gestegen energieprijzen en de huidige hoge inflatie.

Daarbij neemt het aantal expats na de corona-periode weer toe. Ondanks de wachtlijsten wordt door de overheid verwacht dat alle gemeenten woningen beschikbaar stellen voor de toegenomen aantallen statushouders en vluchtelingen uit de Oekraïne. De schaarste is een voortdurend probleem.

Er is ook schaarste aan grond om te bouwen. Corporaties zullen dan ook geholpen moeten worden door de gemeente om hun nieuwbouwplannen te kunnen realiseren. Het Didam-arrest geeft gemeenten de mogelijkheid om corporaties te bevoordelen ten opzichte van andere marktpartijen.

De te geringe nieuwbouwproductie van grotere huurwoningen in Amsterdam, samen met de opgedreven prijsstijgingen in de bestaande woningvoorraad, leidt tot schaarste in de betaalbare voorraad en doet de wachttijden toenemen. Wegens schaarste en een hoge huursprong na verhuizing blijven mensen zitten waar ze zitten. Dat heeft niet alleen tot gevolg dat huurders niet de woning kunnen krijgen die zij zoeken, maar ook dat de wachttijden voor een woning nog verder oplopen. En als er een woning vrijkomt, wordt deze vaak verkocht of geliberaliseerd, waardoor de beschikbare betaalbare huurwoningvoorraad nog verder afneemt.

Om aan een geschikte woning te komen, zowel in de huur- als de koopsector, staat de betaalbaarheid onder druk. Vooral in de populairste wijken bevordert dat een ongewenst proces. In sommige wijken neemt het aantal sociale huurwoningen af onder de 30%.

Notabene wordt bij de berekening van de voorraad sociale huurwoningen, ook de particuliere woningen meegerekend, terwijl die juist worden geliberaliseerd of verkocht. De ongedeelde stad is ver weg. De gedeelde stad komt steeds dichterbij. Van een 'gezonde' volkshuisvesting die erin moet voorzien dat iedereen zijn of haar gewenste woning krijgt, is al lang geen sprake meer.

De woningvoorraad wordt een verdienmodel

Buy to let

Schaarste en marktwerking zijn ingrediënten voor uitwassen in de woonsector en trekt helaas mensen aan die daarvan willen profiteren. Particulieren, beleggers en (buitenlandse) investeringsmaatschappijen kunnen veel geld verdienen door in huizen te investeren, en zij doen dat dan ook. De meest recente trend is het zogenaamde 'buy to let': aankopen om (voor veel geld) woningen te verhuren. De begin 2020 gepubliceerde editie van het tweejaarlijkse WIA liet zien dat **niet** het percentage koopwoningen en het percentage woningen in de particuliere verhuur waren gestegen (anders dan de voorbije decennia). Dat heeft alles te maken met 'buy to let'.

Verkamering

De gemeente probeert deze ontwikkelingen aan te pakken, maar slaagt daar maar mondjesmaat in. Ondertussen vinden beleggers nieuwe mogelijkheden zoals opsplitsen van woningen in kamers om ze voor veel geld te verhuren (verkamering). Maar ook het verbouwen van huizen om deze groter te maken levert veel geld op. Iedere vierkante meter erbij leidt tot nog grotere winsten.

Prijsstijgingen

De schaarste in combinatie met de mogelijkheid (veel) geld te verdienen, leidt tot prijsstijgingen. In de koopsector wordt record na record geboekt. Een woning in Amsterdam is voor veel inwoners onbereikbaar. Dat vergroot de druk op de huisvesting. Zelfs gereguleerde huurwoningen worden door wooncorporaties voor zeer hoge prijzen verkocht, waardoor deze voor starters onbereikbaar zijn.

In de huursector worden voor zelfs de kleinste kamers torenhoge prijzen gevraagd. Commerciële verhuurders laten woningen met een huurprijs van € 1500 of hoger ondanks de schaarste liever langere tijd leegstaan, dan tegen een lagere huur te verhuren.

De woningzoekende is de dupe

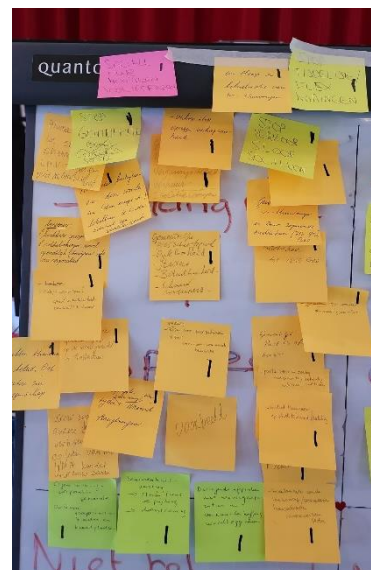
De woningzoekende die is aangewezen op een betaalbare woning wordt benadeeld door deze ontwikkeling. Voor woningen wordt veel te veel geld betaald. Maar vooral: een betaalbare woning is simpelweg niet beschikbaar, want het tekort aan woningen is te groot. Regelmatig wordt een huurder in een woning van een particuliere verhuurder voor veel geld de woning uitgelokt of zelfs weggepest. Immers, in de woningsector lonkt het grote geld.

Tijdelijke contracten

Gedreven door woningnood nemen veel huurders genoegen met tijdelijke huurcontracten. Huurcontracten die hen doorgaans geen enkele garantie bieden op doorstroom. Huurcontracten die hen ook nog eens veel minder rechten geven dan huurcontracten voor onbetaalde tijd. Commerciële verhuurders maken steeds vaker misbruik van deze tijdelijke huurcontracten, door al ver voor sprake is van renovatie of sloop alleen nog maar tijdelijke huurcontracten aan te bieden. Ook woningcorporaties maken gebruik van tijdelijke en zelfs gebruikscontracten. Maar deze bieden weinig soelaas als de huurders na afloop van het contract weer bij hun ouders moeten gaan wonen of op straat staan.

5. De speerpunten van het HNA

Op 9 juli is het netwerk bijeengewees om gezamenlijk de speerpunten voor 2023 te bepalen. Er is veel mis in de Amsterdamse volkshuisvesting en er zijn zeer veel punten, maar we hebben te weinig mankracht en tijd om alle punten op te pakken. De deelnemers van het netwerk hebben een keus moeten maken in wat wij in 2023 willen bereiken.



De speerpunten van 2023 gegroepeerd per overlegtafel

Overlegtafel Woonruimteverdeling

Het is eigenlijk niet te doen om de schaarse betaalbare (huur)woningen te verdelen. Bij wie is de nood het hoogst? Krijgt de woningzoekende met een urgentieverklaring, de leraar, de

huisvuilophaler, de oudere of degene die al in de gemeente woont voorrang? Of voor de jongeren en studenten? Uit het pasgeleden Rigorapport 'evaluatie jongerencontracten' blijkt dat heel veel jongeren niet doorstromen (iets dat moet in het kader van de Wet doorstroming huurmarkt van 2015) en na het jongerencontract - op straat komen te staan, een vrijesectorwoning delen omdat ze de huur anders niet kunnen opbrengen of teruggaan naar de ouders. De vijfjarige tijdelijke contracten, waarmee vijf jaar geleden begonnen is, worden nu beëindigd en waar moeten de jongeren en studenten heen?

Huisvesting met name voor buitenlandse studenten is een probleem.

De huisvesting statushouders ontbreekt ook. Nu worden veel statushouders met jongerencontracten gehuisvest maar na vijf jaar is het probleem niet opgelost.

Ook werken de gemengde grootschalige complexen zoals Riekershaven niet. We kunnen niet alles behandelen maar het zijn wel communicerende vaten.

Nederland heeft tot 2040 behoefte aan 450.000 nieuwe woningen voor ouderen om de gevolgen van de vergrijzing goed op te vangen. Voor de herziening van de Woningwet in 2015 stond de zorg voor huisvesting van ouderen en mensen met een beperking expliciet in het Besluit Beheer Sociale Huursector. Dit werd geschrapt want de Woningwet 2015 was een decentralisatie. Gemeenten lieten het vervolgens liggen. De toenemende vergrijzing vraagt om nieuwe vormen van ouderenhuisvesting. In de Nationale Prestatieafspraken staat dat de sector uiterlijk in 2030 50.000 zelfstandig geclusterde wooneenheden oplevert. Een flinke uitdaging. Wij steunen het initiatief van de gemeente om ouderenwoningen tot 70 m² te gaan labelen in het middensegment, die met voorrang kunnen worden toegewezen aan ouderen, maar dringen ook aan om dit te doen in de sociale sector.

Speerpunten

1. Dakloosheid

De overlegtafel maakt zich zorgen dat in het coalitieakkoord gesproken wordt over dakloosheid in het hoofdstuk 'Solidaire stad met kansen voor iedereen'. In de paragraaf over de volkshuisvesting komt het woord dakloosheid niet voor.

Het zijn niet meer de mensen met een psychische achtergrond die dakloos zijn. Hoewel zij ook recht hebben op een woning, baart het HNA grote zorgen dat iedereen zomaar dakloos kan raken: na een scheiding, het huis uit worden gezet, omdat men de huur niet meer kan betalen, kinderen boven de 18 moeten het huis uit, anders moet het huishouden meer huur betalen, omdat het inkomen toeneemt, of de huurtoeslag vermindert.

De overlegtafel gaat in 2023 de meest prangende zaken naar voren brengen die tot dakloosheid leiden en wat daar dan aan te doen is.

2. Stop flexwoningen en containerwoningen die niet aan het bouwbesluit voldoen

Woningen die gebouwd of neergezet worden om snel voor tijdelijke huisvesting te voorzien zijn geen oplossing voor de woningnood. Het HNA ziet liever dat de grond waar deze woningen op gebouwd of gezet worden, gebruikt worden voor structurele woningbouw, die voldoet aan de het bouwbesluit. Ook kan gedacht worden aan assemblagebouw voor de langere termijn.

3. Een stop op tijdelijke huurcontracten die geen garantie bieden op doorstroom
Voor veel commerciële huurders zijn tijdelijke huurcontracten zeer lucratief, omdat zij na een paar jaar nieuwe huurders kunnen aantrekken die nog meer huur betalen.
4. Ook woningcorporaties maken gebruik van tijdelijke huurcontracten. Zij vinden dit een oplossing voor de starters, maar na het einde van het contract kunnen zij niet doorstromen naar een andere woning. Ze staan nog te laag op de wachtlijst en woningen zijn er niet. Het levert veel stress op bij de huurders, omdat zij binnen onafzienbare tijd weer een nieuwe woning moeten vinden.
5. Huisvestingsverordening
De overlegtafel houdt continu de wijzigingen op de Huisvestingsverordening in de gaten en zal zo nodig hierop reageren.
6. Ijzeren voorraad atelierwoningen
Behoud van de ijzeren voorraad atelierwoningen conform de afspraken en intentie van de prestatieafspraken.

Gemeentelijke Woonparagraaf en Prestatieafspraken

7. Een structurele toename van de sociale huurwoningvoorraad
Er is al jarenlang schaarste aan woningen. Er moeten eenvoudigweg veel meer woningen bijkomen. Al jaren wordt geroepen: “bouwen bouwen bouwen”, maar kennelijk zijn er redenen waarom het de woningcorporaties niet voldoende kunnen bouwen. In 2023 zal met de stikstofproblematiek, materiaal- en personeelstekorten alleen bouwen niet meer de oplossing zijn.

Oplossingen

- Het volledig stopzetten van de verkoop van sociale en gereguleerde huurwoningen.
- De invoering van de marktwerking in het WWS geheel ongedaan maken waardoor zowel bij de woningcorporaties als bij de particuliere verhuurders een deel van het woningbezit weer terugvloeit naar de sociale huursector.
- Het opstellen en vaststellen van jaarlijkse bouwplannen voor woningen door de gemeente.
- Investeringsbudgetten vaststellen voor woningcorporaties.
- Hanteren van een passende grondrijspolitiek door de gemeente.
- Toepassen en handhaven van de 40 - 40 - 20 procent regeling in alle buurten van Amsterdam. Dat betekent dat bij nieuwbouwprojecten minimaal 40 procent sociale huurwoningen gebouwd moeten worden, 40 procent voor middeninkomens (in Amsterdam: met een huurprijs tussen € 752,33 en € 1.040,73) en 20 procent vrijesectorwoningen.
- Commerciële verhuurders moeten als zij een woning of wooncomplex willen verkopen dit eerst aanbieden aan niet-commerciële verhuurders (bijvoorbeeld woningcorporaties, zodat de woningen in de huursector blijven).

8. Alleen sloop als woningrenovatie aantoonbaar geen oplossing is

Het HNA ziet/merkt dat woningcorporaties sloop aangrijpen onder het mom van meer woningen bouwen en het beïnvloeden van de bevolkingssamenstelling in de buurt/wijk. Uit de praktijk blijkt niet dat er netto meer woningen bijkomen en het aantal sociale/betaalbare woningen afneemt. Dit geldt zeker voor gezinswoningen. Dat komt ook door de verkoop van sociale huurwoningen en sociale huurwoningen die opgewaardeerd worden naar de vrije sector. Daarbij wordt de sociale cohesie, die juist in de buurten waar veel gesloopt wordt, teniet gedaan.

Oplossing

De gemeente stelt specialisten aan die kunnen onderzoeken of sloop echt nodig is.

9. Meer zeggenschap van huurders op woonbeleid en stedelijke ontwikkelingen

Het is onbegrijpelijk dat het HNA, over twee jaar een vereniging waar alle huurders en toekomstige huurders lid van kunnen worden, geen plek aan de tafel van de prestatieafspraken hebben. Het HNA vertegenwoordigt ook huurders in de particuliere en commerciële sector. Een groot deel van de huurders in Amsterdam huren van deze partijen, maar zij worden nergens gehoord. Het HNA vraagt dan ook om een representatieve stem van huurders bij de prestatieafspraken. Betrek als overheid, die werkt voor en met de inwoners van de stad, alle huurders bij uw plannen en maak dat huurders worden gehoord. De Federatie van Huurders in de Commerciële Sector ondersteunt dan ook dit werkplan en heeft hier ook aan bijgedragen.

Oplossing

Aan tafel en in gesprek.

Overlegtafel Betaalbaarheid Huren en Passend Wonen

10. Een duidelijk woningwaarderingssysteem voor huurwoningen tot 1250,- per maand

Het HNA bepleit uitbreiding van de invloed van het Woningwaardering Stelsel (hierna: WWS). Er liggen van verschillende kanten voorstellen het puntenstelsel door te trekken. Zo stellen PvdA en GroenLinks 250 voor en de Federatie HCS 300. De minister gaat waarschijnlijk een grens voorstellen tot € 1.250,- (= 235 punten) of tot € 1.000,- (= 187 punten).

Ook het HNA wil opwaarderen naar 300 punten. Het opwaarderen naar 300 punten betekent een toename van de gereguleerde voorraad, omdat de huurprijs weer toetsbaar wordt bij de huurcommissie. Dat betekent ook dat deze huurders hun geschillen over achterstallig onderhoud of ontbrekende isolatiemaatregelen aan de huurcommissie kunnen voorleggen.

In 2022 is de invloed van de WOZ in het WWS al verminderd, maar verminderen is voor het HNA niet voldoende. De huurprijs moet in relatie tot de kwaliteit van de woning staan, niet tot de schommelende marktwaarde.

Oplossingen

- De invoering van de marktwerking in het WWS geheel ongedaan maken.
- De puntentelling naar 300.
- Het WWS geschikt maken voor de 21^e eeuw.
- Discussie over een woonlastenquotum. Deze discussie is zeker niet nieuw, vanuit huurdersorganisaties wordt al jaren gepleit tot een maximum van 25%.
- Het huurbeleid van de afgelopen jaren leidt voor de lagere inkomens tot te hoge huren. Een groot deel van de minima heeft nu al betalingsproblemen en dat zal door de stijgende woonlasten alleen maar toenemen. Iemand heeft een bruto jaarinkomen van € 30.000. Bijvoorbeeld 30 % van het inkomen mag gebruikt worden voor woonlasten, dit is de woonquote. De maximale woonlast bedraagt dan € $30.000 \times 30\% = € 9.000$. In de afgelopen jaren kwamen ook enkele politieke partijen met voorstellen in die richting zoals de PvdA (in 2016, max. 25%).

11. De ongebreidelde woningspeculatie fors inperken

De overheid en de beleidsbepalers beginnen in te zien dat zij gefaald hebben met het stimuleren van de marktwerking als het gaat om wonen. Sinds 2022 is er weer een minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het HNA is blij dat de term Volkshuisvesting in plaats van woningmarkt weer gebruikt wordt. Het geloof in de markt leidt in de praktijk niet tot het doel dat de woningzoekende de gewenste woning vindt. Integendeel, de ideologie van het marktdenken geeft ruimte aan mensen die alleen investeren in woningen om (heel) veel geld te verdienen. Zeker als er schaarste is.

Een woning is vanuit economisch opzicht een ingewikkeld 'product'. Een woning gaat lang mee en heeft, anders dan de meeste andere producten, als bijzondere eigenschap dat deze meer waard kan worden naarmate de woning ouder is. Een woning is echter in de eerste plaats een primaire behoefte. Juist daarom is regulering noodzakelijk. Omdat de volkshuisvesting bovendien al decennialang niet goed functioneert (lees: grote tekorten kent), is het verder reguleren van de woningsector broodnodig.

Oplossing

- Zelfbewoningsplicht
- Concrete afspraken over goed verhuurderschap en handhaving (zie speerpunt 12)

12. Dwingende afspraken met alle verhuurders over verduurzaming

Behoeft dit uitleg met de alsmaar stijgende gasprijzen en het feit dat nog 100.000 woningen in Amsterdam slechts enkel glas hebben (info van Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag)?

Oplossingen

- Verplicht als gemeente verhuurders met woningen met het laagste energielabel tot huurverlagingen. Benoem het als woongebrek.
- Extra aandacht voor huurders binnen een VvE (gemengde complexen). Zij hebben geen of nauwelijks invloed op de gang van zaken in het complex.
- De gemeente Amsterdam zet nu in op bepaalde wijken terwijl er een beleid voor alle wijken moet worden ontwikkeld.

13. Concrete afspraken over "goed verhuurderschap" en handhaving

Daar waar de woningcorporaties zich aan allerlei wetgeving heeft te houden, lijkt het erop dat dit niet geldt voor particuliere en commerciële verhuurders. Heel veel van deze huurders betalen te veel huur, maar kunnen niet naar de huurcommissie om de huur te verlagen. Onderhoud is vaak slecht en nog ramen met enkel glas. Soms wonen 10 mensen in een woning van 45 m². Misstanden als huisjesmelkerij en discriminatie passen niet bij de huursector, werken ontwrichtend voor de volkshuisvesting en maken bewoners en woningzoekenden extra kwetsbaar. Bovendien moet voorkomen worden dat ongewenst gedrag van enkele verhuurders en bemiddelaars een optelsom wordt die afbreuk doet aan het vertrouwen in de huursector.

De wet geeft gemeenten de ruimte te gaan werken met verhuurvergunningen. Uitgangspunt van de wet is het voorkomen van excessen en ongewenste praktijken in de huursector. Met de wet worden problemen rond ongewenst verhuurgedrag en malafide verhuurders serieus aangepakt.

Oplossingen

- De overlegtafel inventariseert waar een verhuurdersvergunning aan moet voldoen.
- Handhaving.
- Meldpunt.

14. Blijvende aandacht voor betaalbaarheid van huren. Geen automatische huurverhogingen meer.

In het Nationaal Prestatieakkoord is het inflatie volgend huurbeleid, dat jarenlang de norm was voor de corporatiesector, losgelaten. Vanaf 2023 is de huurontwikkeling gekoppeld aan de gemiddelde cao-loonontwikkeling minus 0,5%. Naar verwachting zal er in 2023 een huurverhoging zijn van 3,5%. Voor de vrije sector zal tijdig ingespeeld moeten worden op de waarschijnlijke afschaffing van de sinds 2021 ingevoerde maximale huurverhoging van inflatie + 1%.

Het afschaffen van de verhuurderheffing geeft ruimte. Voorkomen moet worden dat de vrijgekomen middelen niet alleen in verbetering en vernieuwing van de voorraad verdwijnen. De huurprijzen moeten omlaag.

6. Hoe deze speerpunten te bereiken

- De Woonvisie

In het vierde kwartaal van 2022 zal de inspraakprocedure van de Woonvisie starten. Het HNA gaat hier volop gebruik van maken.

- Samenwerking en overleggen

Samen sta je sterker. Dat geldt zeker voor acties op het terrein van de volkshuisvesting. Dus samenwerking en overleg is geboden met andere huurdersorganisaties in Amsterdam, zoals:

- De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH).
- De Federatie huurders in de commerciële sector
- Niet te Koop
- Woonopstand
- Weiger de huurverhoging/Huur te duur

Maar ook met organisaties als !WOON, de Woonbond, de gemeente en de AFWC (de woningcorporaties). Deze samenwerking moet onder andere tot uiting komen door afstemming en ondersteuning bij activiteiten en acties.

Daarnaast zet het HNA zich ervoor in om boven op de 34 huidige aangesloten organisaties zoveel mogelijk extra huurdersorganisaties te werven om zich bij het HNA aan te sluiten. Onderdeel van deze werving is het nastreven van meer diversiteit binnen het HNA. Het HNA wil huurders en woningzoekenden betrekken bij het netwerk door ze daartoe de mogelijkheid te bieden en uit te nodigen.

- Informatie delen zowel binnen het netwerk als extern

Informatie is een belangrijk middel om mensen mee te krijgen in onze doelen en onze acties. Dat doen we met onze website en sociale media. Ook onze nieuwsbrieven hebben daarbij een belangrijke functie. Onze brieven aan gemeente en het Rijk geven wij ook ruime bekendheid om onze doelen dichterbij te brengen.

- Lobbyen

Het HNA wil een formele rol krijgen bij het opstellen van de lokale prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurders. Het HNA wil een formele plaats aan de gesprekstafel. Het is voor het HNA van groot belang om in gesprek te blijven met de politiek. Dit geldt in eerste instantie voor de gemeenteraad, maar ook voor de Provincie NH (in 2023 zijn er verkiezingen provinciale staten en Eerste Kamer) en de Tweede Kamer. Door het opbouwen van een netwerk binnen politieke partijen, wil het HNA meer gewicht in de schaal leggen in de politieke besluitvorming op verschillende niveaus. Vanuit de overlegtafels is goede expertise aanwezig om onze punten over het voetlicht te krijgen.

- Acties

Het HNA schroomt niet de straat op te gaan. Wantoestanden, verkoop van huurwoningen en andere zaken moeten zichtbaar en onverwijld aan de kaak worden gesteld. Zichtbaarheid is ook voor het HNA onontbeerlijk. Uitgangspunt daarbij is dat doel en reden duidelijk zijn en 'volgers de vaandeldragers duwen'.

Daarnaast:

- organiseert het HNA ook webinars en bijeenkomsten op thema's die spelen;
- sluit het HNA aan bij andere acties en
- breidt HNA haar netwerk uit.

7. Communicatie

Het HNA heeft in 2022 volop geïnvesteerd in het verstevigen van de relaties met de HNA-deelnemers. Door corona en de bestuurswisseling was dit een van prioritaire acties in 2022. Daarnaast was er ook weer aandacht nodig voor communicatie door het HNA. Om zo te werken aan de zichtbaarheid en herkenbaarheid van het HNA, zowel richting de deelnemende organisaties, gemeente, gelieerde woonorganisaties als het 'brede publiek'. Daarvoor zijn er met regelmaat HNA-nieuwsbrieven verspreid, is de website geactualiseerd (en toegankelijk gemaakt voor visueel beperkten) en is er volop gebruik gemaakt van social media en is er gewerkt aan het verstevigen van het HNA als gesprekspartner en belangenbehartiger.

In 2023 willen we hieraan vervolg geven en de communicatie verder intensiveren. Deze intensivering richt zich met name op:

- het werven van individuele leden voor het HNA;
- het bieden van actieve communicatie-betrokkenheid aan de deelnemende organisaties.

Aanvangen met werven van toekomstige leden

De intentie van het HNA is om eind 2024 de transitie van stichting naar vereniging te realiseren. Dat betekent dat niet alleen huurdersorganisaties en belangenverenigingen zich kunnen aansluiten bij het HNA maar ook individuele huurders. Om het HNA onder de aandacht te brengen van individuele huurders willen we een wervingscampagne, zowel online als offline, bedenken, beschrijven en uitvoeren.

Het doel is om eind december 2023 500 individuele huurders binnen de HNA geledingen verwelkomd te hebben. De wervingscampagne moet ondersteunen bij het realiseren van deze doelstelling en draagt tegelijkertijd bij aan de herkenbaarheid en zichtbaarheid van het HNA.

De deelnemende organisaties zijn zeer belangrijke spelers in de wervingscampagne. Zij vertegenwoordigen immers een grote huurdersgroep. Het faciliteren van de deelnemende organisaties in hun communicatie is dan ook onderdeel van de intensivering van de communicatie in 2023.

Het bieden van actieve communicatie-betrokkenheid aan deelnemende organisaties

De organisaties die bij het HNA zijn aangesloten, zijn niet altijd voldoende toegerust om communicatie met hun achterban vorm te geven/uit te voeren. Het HNA wil graag een bijdrage aan die communicatie leveren. Het beschikbaar stellen van de online communicatiemiddelen van het HNA aan deelnemende organisatie kan hieraan positief bijdragen. Dat vraagt extra hands-on capaciteit (uitvragen van nieuws, schrijven webberichten (of andere uitingen) en beheer/onderhoud

van berichtgeving) die zich vertaalt in een betere zichtbaarheid van de huurdersorganisaties bij de individuele huurders, van het HNA en die het 'samen sterker' meer vormgeeft.

Communicatiemiddelen HNA

Het HNA is zowel online als offline actief. Online via website, LinkedIn, Facebook, Twitter, Instagram en de digitale nieuwsbrief. Offline via advertenties, advertorials, actie-ondersteunende materialen en drukwerk.

Daarnaast is er de wervingscampagne die zowel offline als online plaatsvindt.

Het HNA wil in 2023 nog meer gezicht geven aan de deelnemende organisatie en het HNA zelf door middel van filmpjes en andere visuals.