



Stichting  
Bewoners  
Organisatie  
Huurders Ymere Amsterdam

**SBO beleidsplan 2016 - 2020**

# Hoge prioriteit voor huurders



# Colofon

Tekst: het bestuur SBO

Beeld: eigen foto / google afbeelding

Druk: PMS Print

© SBO 2015

secretariaat SBO  
Nieuwezijds Voorburgwal 21-1h  
1012 RC Amsterdam  
[info@sbobewoners.nl](mailto:info@sbobewoners.nl)  
020-625 80 46

Voorblad: 1913-1914 Spaardammerplantsoen / architect Michel de Klerk



Tekening afkomstig uit het archief van Michel de Klerk, in beheer bij het Nederlands Architectuurinstituut (NAi)

# INHOUD

<b>Inleiding</b>	04
<b>Huurders</b>	05
<b>De corporatie</b>	06
<b>Waar staat SBO op dit moment?</b>	07
<b>De thema's</b>	
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid	08
- Duurzaamheid	08
- Wonen en zorg	09
- Huisvesting kwetsbare en urgente doelgroepen	09
- Wonen in de wijk	10
- VvE's en andere woonvormen	10
<b>Wat wil SBO voor organisatie zijn?</b>	11
<b>Jaarplannen</b>	11

# INLEIDING

Amsterdam kent een lange traditie van woningbouw voor huurders.

Na de totstandkoming van de eerste Woningwet in 1901 en de stichting van de Gemeentelijke Woningdienst Amsterdam in 1915 werd voortvarend en innovatief vele goede huurwoningen voor arbeiders gebouwd. Dikwijls voorbeelden van prachtige architectuur, zoals de omslag van dit beleidsplan laat zien.

In 2015 is een nieuwe Woningwet ingegaan met grotere medezeggenschap voor de huurders. Mogelijkheden die SBO niet onbenut wil laten. Daarom is uit volle overtuiging gekozen voor "Hoge prioriteit voor huurders". als naam van dit nieuwe beleidsplan.

Om de vijf jaar stelt SBO een nieuw beleidsplan op. Voor SBO is dit een gelegenheid om naar de afgelopen vijf jaar terug te kijken en zich af te vragen waar SBO nu staat, maar vooral om vooruit te kijken. Welke ontwikkelingen komen er de komende jaren op de huurder, op SBO op Ymere en op de maatschappij af? Hoe kan SBO hier het beste op reageren?

Vorig jaar heeft SBO het Beleidsplan 2010 – 2015 “De kracht van een duurzaam fundament“ geëvalueerd. In april van dit jaar werd gekeken naar ontwikkelingen die huurders en corporaties nu doormaken.

In dit beleidsplan wordt niet alleen naar veranderingen gekeken: Per onderwerp worden er ook voorstellen aangedragen. Wat wil en kan een huurdersorganisatie alleen of in samenwerking met andere partners bereiken?

SBO wil daarbij meer het initiatief nemen. Daarom is het belangrijk om naar de organisatie zelf te kijken. Wat voor soort organisatie wil SBO over vijf jaar zijn? Daarbij wordt voortgebouwd op het oude beleidsplan van 2010 – 2015. Ook in de komende jaren wil SBO een organisatie zijn die op veranderingen kan inspelen.

De afgelopen jaren is het woonbeleid drastisch veranderd. Dat zal de komende jaren niet anders zijn. Daarom is een sterke huurdersorganisatie nodig die voor de belangen van huurders opkomt. Een organisatie die niet alleen op veranderingen reageert, maar deze ook kritisch benadert en, waar mogelijk, voorstellen tot aanpassing doet. SBO gaat die uitdaging aan.

Het SBO bestuur

# HUURDERS

Dat de woningmarkt in Amsterdam onder druk staat, is niet nieuw. Wel is de positie van de huurder op die markt drastisch aan het veranderen. Het aandeel sociale huurwoningen is aan het teruglopen en het regeringsbeleid heeft tot forse huurstijgingen in de sociale huursector geleid. Er zijn op het gebied van huren een aantal ontwikkelingen zichtbaar:

- Door de invoering van de Donnerpunten, de Inkomensafhankelijke huurverhoging en de verhuurdersheffing zijn de huren de afgelopen jaren fors gestegen. Nieuwe huurders merken dat bij nieuwe huurcontracten. Maar ook zittende huurders zien hun huur door de inkomensafhankelijke huurverhoging stijgen. De betaalbaarheid is daarmee onder druk komen te staan. In 2015 zal mogelijk de WOZ-waarde binnen het Woningwaarderingstelsel een grote rol gaan spelen. Dit heeft gevolgen voor de maximale redelijke huur. Voor grote delen van Amsterdam betekent het dat huurstijgingen maar ook huurverlagingen mogelijk kunnen worden.
- Woningen binnen de ring A10 kunnen extra duur worden. Is er straks nog sprake van een ongedeelde stad binnen de ring A10? Wat heeft dit voor effect op woningen buiten de ring A10? Is Amsterdam voor een grote groep huurders nog wel betaalbaar? Komen hier straks buurten met alleen sociale huurwoningen? De eens zo karakteristieke vermenging van sociale huurwoningen met midden-huur en koop staat onder druk.
- Binnen de reguliere huursector hebben tijdelijke contracten hun intrede gedaan. Zo'n contract was enkele jaren geleden alleen mogelijk in het kader van de leegstandswet, bij sloop of renovatie. Inmiddels bestaat het campuscontract. De verwachting is dat het aantal tijdelijke contracten aanmerkelijk zal toenemen. Zo komt er een vijfjarencontract en het kabinet wil een tweejarencontract invoeren.  
Er is al het jongerencontract en er zullen voor meer groepen tijdelijke contracten komen.
- Voor jongeren wordt een tijdelijk contract als start van hun woon carrière regel en geen uitzondering. Jongeren hebben immers niet voldoende wachttijd en de kans is groot dat zij na een campuscontract doorstromen naar een andere tijdelijke huurwoning. De kans op huurnomaden groeit. In hoeverre heeft deze groep binding met een buurt? Met de corporatie? Met de huurdersorganisatie?
- Hetzelfde kan gezegd worden van starters en expats. Onder expats verstaan we de middenklasse die tijdelijk in Amsterdam werkt en zich hier probeert te vestigen. Wat is hun positie op de woningmarkt? Met de toenemende schaarste en afnemend aanbod zijn misstanden niet uit te sluiten.
- Het aantal huishoudens in Amsterdam zal toenemen. Een oorzaak daarvan is dat de grootte van een huishouden nog steeds aan het dalen is. Amsterdam kent steeds meer alleenstaanden. Een andere oorzaak is de toename van het aantal asielzoekers die statushouders zijn geworden, een legale verblijfsvergunning hebben gekregen en een beroep doen op een sociale huurwoning.
- De kleine huurwoning is terug van weggeweest. Dat heeft met de betaalbaarheid te maken maar ook met de gezinsgrootte en keuze van mensen.
- De inkomensafhankelijke huurverhoging heeft zijn intrede gedaan. Deze zal op termijn door de huursombenadering vervangen worden. De huursombenadering houdt in dat de overheid vaststelt hoeveel de totale inkomsten van één corporatie in één jaar mogen stijgen. Daardoor kunnen sommige huren sterker stijgen dan andere. In opdracht van de Woonbond en Aedes wordt door het bedrijf ABF Research een onderzoek uitgevoerd naar het 'scheefwonen'. Het resultaat komt eind 2015 beschikbaar.  
De minister wil bovendien iedere vijf jaar een toets mogelijk maken. Daarmee is de kans

groot dat het fenomeen "inkomenshuren" een blijvend onderdeel in de sociale huur wordt.

- Verhuizen brengt voor sociale huurders een financieel risico met zich mee: De kans is groot dat de huur van de nieuwe woning fors hoger is. Alhoewel mutaties dit jaar weer toenemen, is het aantal in vergelijking tot vijf jaar geleden lager.
- In de Amsterdamse huurmarkt heeft vakantiehuur zijn intrede gedaan. De gemeente treedt hier inmiddels tegen op, maar de druk van het toerisme op de stad is in de huursector voelbaar.
- Er worden veel woningen voor studenten gebouwd. De studentenwoning met daaraan een gekoppeld campuscontract is nog steeds in opmars. Veel nieuwe aanbieders hebben zich inmiddels op deze markt gestort.
- Coöperatieve huurvormen worden weer herontdekt. De wooncoöperatie is als vorm van zelforganisatie van bewoners in de nieuwe woningwet opgenomen. De wooncoöperatie bevindt zich nu in een experimentele fase. Hoe deze vorm zich de komende jaren gaat ontwikkelen is nog onduidelijk.

## DE CORPORATIE

De ontwikkelingen staan niet op zich. De corporatiewereld is de afgelopen jaren in sneltreinvaart veranderd. Veel corporaties hebben hun organisatie moeten inkrimpen en hun werkzaamheden kwamen door de parlementaire enquête "Woningcorporaties" onder een vergrootglas te liggen. Ook Ymere heeft de organisatie drastisch moeten inkrimpen. Belangrijk zijn vooral de invoering van de verhuurdersheffing en het inperken van het werkdomein van corporaties. In de nieuwe woningwet is het werkdomein verder afgebakend. SBO ziet bij Ymere vooral de volgende ontwikkelingen:

- De afgelopen jaren heeft Ymere veel woningen aan eigenaar-bewoners verkocht. Liep na 2008 de verkoop terug, het laatste jaar worden weer meer woningen verkocht. De komende vijf jaar zal het tempo van woningverkoop niet veel lager worden (afgezien van moeilijk te voorspellen oorzaken zoals een plotselinge crisis). Daarnaast is er ook een nieuw fenomeen: De complexgewijze verkoop aan beleggers. De minister heeft de regels hiervoor gemakkelijker gemaakt.
- Door de verkoop aan eigenaar-bewoners neemt het aantal Verenigingen van Eigenaars (VvE's) nog steeds toe. Meer huurders zullen met een VvE te maken krijgen. Daarmee wordt de participatie van huurders in de VvE steeds meer een noodzaak: Huurders in een VvE is geen randverschijnsel, maar onderdeel van de dagelijkse praktijk. Zie 'Thema's', punt 4.
- Corporaties moeten zich weer op hun kerntaak gaan richten. Dat betekent dat corporaties geen scholen, luxe huur of koopwoningen mogen bouwen. Dit heeft echter ook een keerzijde. Mogen corporaties nog wel woningen voor de midden-huur aanbieden of koopwoningen voor doorstromers bouwen? Kunnen corporaties nog wel de groep met een huishoudinkomen boven de € 34.000 huisvesten? Tot 2021 mogen corporaties 10% van het vrije bezit toewijzen aan bewoners met een inkomen tot € 38.000. Daarnaast mag 10% toegewezen worden aan 'fricties'. Desondanks blijft de discussie bestaan of dit wel of niet een taak van de corporaties is. Dit zal ook met de invoering van de nieuwe woningwet niet stoppen.

- Minister Blok gaat vanaf 2016 de liberalisatiegrens voor drie jaar op € 710,68 euro bevriezen. Tot oktober 2015 correspondeert dit met 141 woningwaarderingpunten. Het aantal woningen met huurprijsbescherming zal daardoor afnemen.
- De goedkope voorraad (woningen tot € 400) loopt in rap tempo terug. Daarmee dreigen huishoudens met een bijstandsinkomen van de woningmarkt buitengesloten te worden.
- Corporaties hebben minder middelen beschikbaar. In hoeverre kunnen zij kwetsbare groepen huisvesten en ondersteunen?
- Het aantal huishoudens met betalingsproblemen is toegenomen. Goede samenwerking met maatschappelijke dienstverleners (schuldhulpverlening en 'vroeg-er-op-af') is meer dan ooit belangrijk.
- Duurzaamheid en energiebesparing is uit de huisvesting niet meer weg te denken. Een stroomversnelling is echter noodzakelijk. Het duurzaamheidsbeleid van Ymere is in relatie tot andere corporaties onvoldoende uit de verf gekomen en blijft te vaak in een experimentele fase steken. De trend is duidelijk: de komende vijf jaar zal er steeds meer vraag naar energiezuinige woningen zijn. Ymere zal op dit gebied naar een andere versnelling moeten schakelen.
- Huurders hebben de afgelopen jaren regelmatig vragen gesteld over het draagvlak en de participatie bij ingrepen in hun woonomgeving. Draagvlak is in het belang van Ymere. Door de reorganisatie is het participatiebeleid op de achtergrond geraakt. Een inhaalslag waarbij opnieuw aandacht wordt geschonken aan werkende praktijkvoorbeelden is noodzakelijk. Op naar een open planproces tussen huurders en de corporatie.
- Goede participatie is ook van belang bij nieuwbouw. Nieuwbouwwoningen zijn vaak heel anders in gebruik dan bestaande bouw. Betrokkenheid van toekomstige huurders voorkomt problemen bij oplevering en gebruik van de woning.
- Het personeelsbestand van Ymere is behoorlijk teruggelopen. Daarin zit echter ook een kans om woon gerelateerde diensten in eigen beheer te nemen. Corporatie en huurder zullen de komende jaren de taken en rollen opnieuw moeten definiëren.

## WAAR STAAT SBO OP DIT MOMENT?

SBO heeft in 2014 de organisatie uitgebreid geëvalueerd. In het beleidsplan van 2010 stelde SBO zich als doel om een sterke, proactieve en spraakmakende organisatie te zijn. SBO heeft een bestuur van tien bestuursleden. Op het ogenblik zijn meer dan 100 bewonerscommissies aangesloten. In de regio's wordt er minimaal drie maal per jaar overleg met de regiomanager gehouden. Twee keer per jaar vindt een gezamenlijk overleg van alle regio's van Amsterdam plaats. SBO is aangesloten bij de Huurdersvereniging Amsterdam en de Nederlandse Woonbond.

In het beleidsplan 2010-2015 heeft SBO met thema's gewerkt: Per onderwerp zijn de verwachtingen en wensen in kaart gebracht, zodat SBO een keuze kon maken bij het opstellen van het werkplan voor het komende jaar. Die methodiek wordt hier overgenomen. Per thema zullen verwachtingen, wensen en keuzes benoemd worden. Zo ontstaat er voor ieder onderwerp een beeld waar SBO de komende jaren aan wil werken.

# THEMA'S

De minister legt in de 'Staat van de volkshuisvesting' de prioriteiten in het woonbeleid vast. Het is geen wet, maar een agenda die richting geeft aan het lokale overleg en de prestaties die corporaties moeten leveren. In de periode 2015 tot en met 2018 moeten de volgende zaken met voorrang aan de orde komen:

1. Het betaalbaar houden van het huren;
2. Het realiseren van een energiezuinige sociale huurvoorraad conform de afspraken in het Energieakkoord en het convenant Energiebesparing Huursector;
3. Het realiseren van wonen en zorg en ouderenhuisvesting;
4. Het huisvesten van kwetsbare urgente doelgroepen;

## **Beschikbaarheid en Betaalbaarheid**

De betaalbaarheid van huurwoningen is de afgelopen jaren behoorlijk teruggelopen. Die trend zal de komende jaren aanhouden. SBO ziet het als een van zijn kerntaken om met Ymere en andere huurderorganisaties zoals de Huurdersvereniging Amsterdam en de Nederlandse Woonbond afspraken te maken om de betaalbaarheid te waarborgen. Daar wil SBO zich voor inzetten.

- Naast de kale huur betalen huurders ook servicekosten, stookkosten en gemeentelijke heffingen. Voor de betaalbaarheid is niet alleen de kale huur van belang: Ook door goed te kijken naar de servicekosten kunnen woonkosten lager worden.
- Een huurbeleid waarin geen aandacht wordt geschonken aan energiebesparing is niet meer van deze tijd. Programma's waarin zowel naar gedrag van de huurder als naar de fysieke staat van een woning wordt gekeken, zijn van groot belang.
- Bij nieuwbouw moeten de bouwkosten omlaag. Dat kan door kleiner te bouwen, maar vooral door veel meer te innoveren. SBO stelt voor het opdrachtgeverschap deels bij de huurder neer te leggen en prijsvragen voor besparende technieken te starten.

## **Duurzaamheid**

Duurzaamheid is in onze maatschappij, dus ook voor huurders een steeds grotere rol gaan spelen. Deze ontwikkeling is echter nog lang niet ten einde: De trend is nul-energie en een CO<sub>2</sub>-vrije woning.

- Er is een verschuiving van "consumers naar prosumers". Dit wil zeggen: van energieconsumenten worden bewoners steeds meer energieproducenten. Die ontwikkeling mag aan huurders niet voorbijgaan. Huurders moeten individueel of in coöperatief verband eigenaar kunnen worden van zonnepanelen op hun woningen.
- Collectief eigendom van energieopwekking kan ook op andere manieren. Ymere kan hierbij een faciliterende rol vervullen.
- Bewoners moeten niet "gestraft" worden als hun woning door hun eigen inzet een beter label krijgt. Wanneer zij zonnepanelen zelf financieren, mag dat niet tot een extra huurverhoging leiden.
- Innovatie op het gebied van nul-energie woningen gaat snel. SBO wil samen met Ymere afspraken maken dat het bouwen van woningen die geen nul-energie woning zijn, tot het verleden gaan behoren.



- Gedragsverandering is bij energiebesparing van groot belang. Ymere heeft de afgelopen jaren ervaring opgedaan met "peer-to-peer learning": Bewoners die andere bewoners laten zien hoe energiebesparing in de praktijk werkt. Deze aanpak dient in combinatie met een plan voor verdere fysieke ingrepen meer toegepast te worden. Daarbij krijgen huurders meer mogelijkheden om zelf aan de gang te gaan.
- Bij renovaties en nieuwbouw dient er een programma van eisen "Energie en zorg" opgesteld te worden. Daarbij wordt nadrukkelijk ook naar toekomstige ontwikkelingen gekeken.

### **Wonen en Zorg**

SBO heeft in 2013 samen met de andere huurdersorganisaties bij Ymere in SHY-verband het initiatief genomen om een notitie over Wonen en zorg te schrijven. Er zijn binnen dit thema veel veranderingen: De vergrijzing neemt toe en ouderen blijven veel langer thuis wonen. De overheid heeft ingezet op het scheiden van wonen en zorg: De bewoners van een zorginstelling moeten naast kosten voor verzorging ook huur gaan betalen. In de notitie zijn een aantal aanbevelingen gedaan die SBO als deel van dit beleidsplan ziet. Het gaat dan onder andere om:

- Ook hier is de betaalbaarheid van groot belang. Veel ouderen hebben te maken met een terugval in inkomen. Niet alleen hebben ze na hun pensionering minder inkomen, een groot deel van de pensioenfondsen heeft de uitkeringen moeten verlagen of kan deze niet indexeren.
- Van belang is de verscheidenheid van ouderenhuisvesting en verschil in zorgaanbod. Ouderen hebben verschillen in voorkeur; daar moet het aanbod op afgestemd zijn. Aanpasbaarheid is van groot belang. Doelstelling is het opstellen van een Programma van uitgangspunten voor een Ouderenwoning waarin aanpasbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid centraal staan.
- Ymere heeft toegezegd zich in de nieuwe Ondernemingsstrategie te herbezinnen op kleinschalige woon-zorgprojecten. Deze hebben voor SBO nog steeds prioriteit.
- In Duitsland is het concept van meer-generatiehuizen ontwikkeld. Deze huizen zijn een ontmoetingspunt voor jong en oud in de buurt. Bewoners kunnen elkaar helpen. Zo ontstaat er een hecht netwerk waarin zorg geboden wordt, naschoolse opvang en scholing een plek krijgen en kleine klussen aangeboden worden. De meer-generatiehuizen spelen een belangrijke rol bij het voorkomen van isolement.

### **Huisvesting kwetsbare en urgente doelgroepen**

Huurdersorganisaties, waaronder SBO, hebben zich tot nu toe niet indringend bezig moeten houden met de huisvesting van kwetsbare en urgente doelgroepen, omdat dit een verplichting van de gemeenten is. Het gaat hierbij om twee groepen.

#### Statushouders

Gemeenten dienen jaarlijks naar rato van hun grootte een bepaald aantal statushouders te huisvesten. Zij kunnen niet zelf beslissen waar zij gaan wonen. Bijna altijd zijn het corporaties die de statushouders huisvesten.

#### Urgenten

Daarnaast moeten gemeenten urgente woningzoekenden huisvesten. Het gaat hierbij om mensen met een medische indicatie, psychiatrische patiënten die van een instelling naar een sociale huurwoning verhuizen en mensen die moeten verhuizen door stadsvernieuwing. Bovendien zijn er nog andere kwetsbare groepen (mensen met een zeer laag inkomen, etc) die een beroep doen op een woning. Voor reguliere woningzoekenden is er inmiddels al een lange wachttijd.

SBO wil de komende jaren gezamenlijk met Ymere zoeken naar een eerlijke, passende en creatieve verdeling van de woningvoorraad.

Daarnaast heeft SBO nog twee andere prioriteiten geformuleerd.

### **Wonen in de wijk**

Amsterdam is in 22 wijken opgedeeld. Besparingsinitiatieven hoeven niet alleen tot een complex beperkt te blijven. Juist op wijkniveau kan figuurlijk een schaap gevonden worden om meer schapen over de dam te krijgen.

Burgers nemen in lokale netwerken steeds meer het initiatief om behoeften en problemen op te lossen. Stadsdorpen, energiecoöperaties en buurtondernemingen zijn hier voorbeelden van.

Daarom wil SBO kijken hoe in een wijk vraag en aanbod bij elkaar gebracht kunnen worden. Een aantal voorbeelden:

- Op het gebied van betaalbaarheid kunnen bewoners in hun wijk kijken of verschillende servicekosten niet op een slimmere manier berekend kunnen worden. Daarbij is het opbouwen van een netwerk in de wijk van groot belang. De wijk kan dan een kweekvijver voor zelfwerkzaamheid en zelforganisatie worden.
- De wijkenergiecoöperatie sluit aan op een ontwikkeling van de doe-democratie.

### **VvE's en andere woonvormen.**

Ymere kent een groot aantal gemengde VvE's: complexen waar naast kopers ook huurders wonen. De samenwerking tussen de verschillende partijen, huurders, kopers en Ymere, verloopt niet altijd goed. Gemengde VvE's zullen nog tientallen jaren bestaan. Verbetering van participatie tussen de partijen is dan ook wenselijk.

Tussen koop en huur zijn er nauwelijks alternatieve woonvormen. SBO wil dat Ymere meer ruimte aan alternatieven geeft. Dat kan op verschillende manieren.

- Huurkoop: Voor bewoners zijn er op het moment twee mogelijkheden. Men neemt een hypotheek en wordt eigenaar of men huurt en blijft huurder. SBO pleit voor een tussenvorm: huurkoop. De huurder betaalt met de huur ook een steeds een beetje aflossing. Op deze manier is er een koop op afbetaling.
- Ymere kent een groot aantal woongroepen. Nieuwe initiatieven dienen echter ook kansen te krijgen. Door zelfbeheer en slim bouwen kan er een duurzamer en betaalbare vorm van wonen ontstaan.
- De wooncoöperatie maakt deel uit van de woningwet. Inmiddels is Ymere gestart met een pilot. Zelforganisatie is bij dit soort initiatieven van groot belang. Op het moment dat een groep huurders een initiatief wil starten, dient Ymere dit te faciliteren. SBO wil samen met bewoners kijken of en hoe er meer wooncoöperaties opgericht kunnen worden. Daarbij wordt ook gekeken naar de mate van zelfwerkzaamheid.
- Gemengd beheer: SBO wil dat er meer pilots komen en daarin meer zelf de regie nemen. Hoe is de participatie van huurders bij besluitvorming in de VvE te verbeteren zodat huurders taken van Ymere als eigenaar in mandaat kunnen overnemen? Daarbij wil SBO ook kijken hoe de samenwerking tussen huurders en kopers verbeterd kan worden.
- Huurders betrekken bij onderhoud: Op het moment zijn er experimenten met klushuur. Zou het beheer en onderhoud ook bij bestaande complexen aan huurders overgedaan kunnen worden? Bij een aantal complexen (De Halve Wereld, Tetterode, WG-terrein) is dit al jaren gebruikelijk.

# WAT VOOR ORGANISATIE WIL SBO ZIJN?

Wat is er nodig om in de nieuwe periode vat op ontwikkelingen te krijgen? De rol van de corporatie is aan het verschuiven. Corporaties kunnen niet langer alle maatschappelijke problemen zelfstandig oplossen. Samenwerking met partners en aangeven wat wel en niet mogelijk is, zijn nu belangrijk. Zowel corporaties als huurdersorganisaties zullen zich vaker de vraag moeten stellen: Hoe dan wel? Met de nieuwe woningwet heeft SBO meer bevoegdheden gekregen. De vraag is hoe die bevoegdheden effectief in te zetten zijn.

De werkwijze van SBO zal breder moeten worden. Van klassieke belangenbehartiger met een overlegpartner zal SBO steeds meer een netwerkorganisatie moeten worden waarin met wisselende samenwerkingspartners resultaatgericht naar oplossingen gezocht wordt. De rol van SBO is dan niet alleen maar gericht op belangenbehartiging, maar ook op het faciliteren en samenwerken. Voor de verbetering van de organisatie stelt SBO zich de volgende doelen:

- Het bestuur bestaat op het moment uit negen bestuursleden. Doel is om het aantal bestuursleden tot vijftien uit te breiden.
- SBO zal vaker met werkgroepen werken. In die werkgroepen zullen naast bestuurders ook huurders deelnemen die zich op een bepaald gebied willen inzetten.
- Werkgroepen kunnen ook tijdelijk voor een specifiek resultaat opgericht worden. Zo wordt de inzet van vrijwilligers direct aan een concreet resultaat gekoppeld.
- SBO werkt met verschillende organisaties in de buurt, stad en landelijk samen. Uiteraard zal het gewenste resultaat van de samenwerking met de partners regelmatig besproken worden. Uitgangspunt daarbij is een kritische houding van SBO met in alle gevallen de hoogste prioriteit voor het belang van de sociale huurders.
- Doelgerichtheid staat voor SBO voorop: Daarom is het belangrijk van te voren de inzet te formuleren en te bewaken of de doelen bereikt worden. Waarom is iets wel of niet gebeurd? Wat kan er anders, beter?
- SBO wil een lerende netwerkorganisatie zijn. Met huurders en samenwerkingspartners wil SBO aansluiten bij ontwikkelingen en problemen die nu in buurten spelen. Daarbij sluit SBO aan bij een ontwikkeling in die wijken waarbij bewoners steeds meer op een lokale schaal actief naar oplossingen zoeken.

SBO wil op een doelgerichte manier de belangen van Amsterdamse huurders van Ymere behartigen. Dat doet SBO niet alleen door met Ymere afspraken te maken, maar ook door huurders zelf in staat te stellen oplossingen in hun buurt, woning en omgeving aan te dragen.

## Jaarplannen

Ieder jaar stelt SBO een werkplan op. Hierin wordt geformuleerd wat de doelen voor dat jaar zijn.

Een evaluatie van het afgelopen jaar is een belangrijk onderdeel bij het opstellen. Waarom is een bepaald doel niet gehaald en wat is nodig om het alsnog te verwezenlijken?