

HYA BELEIDSPLAN 2021-2025

Door verbinding sterker

Stichting Huurders Ymere Amsterdam



Inhoud

| | |
|---|----|
| Inleiding | 03 |
| Huurders in de hoofdstad | 04 |
| De Amsterdamse corporaties | 05 |
| Ymere en haar relatie met huurders(organisaties) | 06 |
| Waar staat HYA op dit moment? | 07 |
| De thema's | |
| - Beschikbaarheid | 08 |
| - Betaalbaarheid | 09 |
| - Duurzaamheid | 10 |
| - Wonen en zorg | 11 |
| - Huisvesting kwetsbare en urgente doelgroepen | 12 |
| - Leefbaarheid | 13 |
| - Gemengde complexen | 14 |
| - Vernieuwende woonvormen | 15 |
| Wat voor organisatie wil HYA zijn? | 16 |

INLEIDING

Om de vijf jaar stelt HYA een nieuw beleidsplan op. We kijken vooruit en vragen ons af welke ontwikkelingen er op de huurder, op HYA, op Ymere en op de maatschappij afkomen. En op welke manier HYA de ontwikkelingen wil beïnvloeden. In dit beleidsplan benoemen we wat we zien gebeuren, in de themahoofdstukken zullen we oplossingsrichtingen en voorstellen aandragen. Wat wil en kan de huurdersorganisatie in samenwerking met andere partners bereiken?

Nederland zit in een wooncrisis, een klimaatcrisis en op dit moment in een coronacrisis en de economische crisis die daaruit voortvloeit. De verwachting is dat deze crises de aankomende jaren van grote invloed zullen zijn op de huurderswereld in Amsterdam. Het zijn de huishoudens met de laagste inkomens die er door deze crises het hardst op achteruit gaan.

HYA wil er samen met Ymere voor zorgen dat ondanks deze crises Amsterdam een leefbare stad blijft voor iedereen. Een stad waar er in alle wijken sociale huurwoningen zijn. Wij willen tweedeling in onze mooie stad tegengaan. HYA gelooft in een ongedeelde stad waar alle Amsterdammers samen wonen en werken. Wij maken ons er hard voor dat de rekening van de crises niet bij de huurders wordt gelegd. Juist nu moet er aandacht zijn voor de excessief gestegen woonlasten van huurders. Juist nu moet er aandacht zijn voor de huurders die door de gestegen woonlasten met betaalproblemen kampen.

Ook willen we samenwerken om de leefbaarheid in buurten te vergroten. We denken hier aan goed gebruik en onderhoud van groen en van huizen, maar ook aan aandacht voor de mensen en de samenleving.

Om onze doelen te bereiken zullen we samenwerken met Ymere. In die samenwerking zullen we de corporatie scherp houden om altijd het huurdersbelang voorop te stellen en om empathisch en vanuit de menselijke maat te communiceren. Ook zullen we samenwerken met huurders. Huurders kunnen meer en meer de regierol in hun buurt pakken. HYA zal hierin alle ondersteuning bieden die ze kan.

HUURDERS IN DE HOOFDSTAD

Er is iets grondig mis met de situatie op de Amsterdamse woningmarkt. Niet alleen is het steeds moeilijker om een huurwoning te vinden, zittende huurders hebben ook te maken met enorm stijgende huurlasten. Daarnaast staat woonzekerheid zwaar onder druk. Kort schetsen we een aantal ontwikkelingen. In de themahoofdstukken van dit plan zal hier nader op worden ingegaan.

- Een van de pijlers van de Nederlandse volkshuisvesting was dat nagenoeg iedereen, ongeacht inkomen, zeker kon wonen. Permanente huurcontracten waren de standaard in Nederland, maar sinds 2016 is het mogelijk om op grote schaal met tijdelijke contracten te werken. En daar wordt steeds meer gebruik van gemaakt, ook door corporaties.
- Huizenprijzen stijgen enorm in Amsterdam. Meer en meer worden huizen gekocht om te verhuren in de vrije sector. Het aantal woningen in de commerciële sector groeit snel en hier gelden in principe geen maximale huurverhogingen. Dit leidt niet alleen tot woekerhuren in de vrije sector, maar stuwt ook de prijs op van sociale huurwoningen, aangezien de WOZ-waarde meegerekend wordt in de huurprijs. Dit zorgt ervoor dat zelfs kleine woningen in het centrum voor hoge huren verhuurd kunnen worden.
- Corporaties bouwen met name kleine woningen ('compacte woningen') in Amsterdam. In 2004 was het aantal woningen kleiner dan 50m² GO nog minder dan 1%, in 2017 was dit al meer dan 40%. Recentere cijfers zijn niet beschikbaar.
- In Amsterdam is het aantal betaalbare huurwoningen sinds begin deze eeuw flink afgenomen. De afgelopen jaren neemt het aandeel lage inkomens in grote delen van de stad gestaag af. Amsterdam heeft te maken met gentrificatie, de opwaardering van arbeidersbuurten door nieuwe bewoners uit de middenklasse, waardoor armere groepen worden verdrongen.
- Een op de vijf huurders heeft in 2021 moeite om de huur te betalen, in 2002 was dat nog een op de twintig.
- Het aantal daklozen is landelijk de afgelopen tien jaar verdubbeld naar veertigduizend. Hoeveel daklozen er in Amsterdam zijn, staat niet geregistreerd.
- Er komt een herziening van de woonruimteverdeling in Amsterdam. De wachtrij wordt anders georganiseerd. Dat betekent dat mensen die nu vooraan staan naar achteren zullen schuiven en anderen eerder aan de beurt zijn.
- Huurverhoging van gereguleerde huurwoningen voor huurders met een middeninkomen of hoger is inkomensafhankelijk. Huurders met een hoger inkomen mogen een hogere huurverhoging krijgen. Het doel van deze maatregel is om scheefwonen en scheefhuren tegen te gaan. De overheid hoopt dat deze huurders ofwel zullen verhuizen naar een huurwoning in de vrije sector ofwel een woning zullen kopen. Veel huurders met een middeninkomen kunnen een koopwoning in de vrije sector huurprijzen echter niet betalen.
- De gemeente Amsterdam geeft huurders met haar Actieplan wooncoöperaties Amsterdam ruim baan om verenigd in een wooncoöperatie zélf hun huis te beheren. Over 25 jaar moet 10% van alle Amsterdamse huizen ondergebracht zijn bij een wooncoöperatie. Het stadsbestuur zal met corporaties afspraken maken over hoe een deel van de huizen over kan gaan naar wooncoöperaties.

CORPORATIES IN AMSTERDAM

Om goed te kunnen participeren in het beleid van Ymere is het van belang te begrijpen wat er in de corporatiewereld in Amsterdam gebeurt. Corporaties in de hoofdstad staan onder druk. Ze moeten bouwen om de enorme woningnood tegen te gaan en ze hebben afgesproken een van de trekkers te zijn van de duurzaamheidstransitie. Maar er zijn vele hobbels op de weg. Kort schetsen we de opgaven en dilemma's waar de corporaties in Amsterdam, waaronder Ymere, de aankomende jaren voor staan. In de themahoofdstukken van dit plan zal hier nader op worden ingegaan.

- Corporaties hebben met de gemeente afgesproken dat ze tot 2024 jaarlijks 2.500 sociale huurwoningen bouwen plus nog eens een flink aantal middeldure huurhuizen.
- Er is een tekort aan bouwlocaties, er zijn stijgende bouwkosten, er is een stikstofprobleem en er wordt voorzien dat corporaties binnen enkele jaren vele miljoenen euro's tekortkomen om hun maatschappelijke taken te vervullen. Dit financiële tekort komt met name doordat er vanuit het Rijk een grote belastingdruk op de sociale verhuurders wordt gelegd.
- Er is in de Samenwerkingsafspraken afgesproken dat er een kentering gaat komen en dat de voorraad sociale en middeldure woningen zal groeien tot 2024. Deze groei wordt behaald door de gemaakte en te monitoren afspraak meer te bouwen dan te verkopen en te liberaliseren.
- De nieuwe woningen die corporaties bouwen zijn veelal kleine nieuwe woningen. De grotere woningen die er wel gebouwd worden, liggen veelal in minder gewilde buurten.
- Doordat er veel woningen van corporaties zijn verkocht en nog zullen worden verkocht, zijn er veel gemengde complexen ontstaan. In deze complexen lijdt de zeggenschap van huurders onder die van de kopers. Dit levert vele problemen op waar corporaties geen goed antwoord op hebben.
- De zogeheten Markttoets zorgt ervoor dat corporaties geen duurdere middenhuurwoningen mogen bouwen als een marktpartij daartoe bereid is.
- Tot 2013 bouwden de corporaties landelijk ieder jaar dertigduizend woningen. Toen werd de verhuurderheffing ingevoerd, waardoor corporaties over elke woning een heffing moeten afdragen. Dat kost 1,7 miljard euro per jaar. Sindsdien zie je dat de jaarlijkse nieuwbouwproductie van corporaties blijft steken rond de 15.000 woningen.
- Sinds enkele jaren komen corporaties gezamenlijk en publiekelijk in actie tegen de verhuurderheffing.

YMERE EN HAAR RELATIE MET HAAR HUURDERS(ORGANISATIE)

Mede door de grote reorganisatie die Ymere al enige tijd geleden heeft doorgemaakt en hun grote focus op bedrijfsvoering en financiën, zien wij als belangenorganisatie voor de huurders dat er te weinig aandacht is voor het zoeken van draagvlak onder bewoners voor een degelijk participatiebeleid. We benoemen een aantal aandachtspunten.

- Te vaak voelen huurders die ingrepen in hun woonomgeving ondergaan, zich niet serieus genomen.
- Er moet niet alleen meer aandacht komen voor de huurdersstem: Ymere moet huurders, bewonersorganisaties en de huurdersorganisatie bovenal zien als partners in plaats van als tegenstanders.
- Ymere verandert soms van standpunt naar aanleiding van veranderingen en ontwikkelingen. HYA wil er met nadruk op wijzen dat een afspraak een afspraak is en dat een afspraak niet eenzijdig kan worden gewijzigd.
- Op het gebied van duurzaamheid is een grote slag te slaan. Amsterdam moet van het gas af en dat kan alleen als de corporatie samenwerkt met huurders en de huurdersorganisatie. Zonder draagvlak: geen energietransitie. Ymere zal niet alleen naar een andere versnelling moeten schakelen, maar ook bewoners mee moeten nemen. Er moet eerlijk worden gecommuniceerd.
- Goede participatie is ook van belang bij nieuwbouw. Hiervoor moet van het begin af aan aandacht zijn. Door (toekomstige) bewoners op tijd te betrekken kunnen veel problemen worden voorkomen.
- Het personeelsbestand van Ymere is flink teruggelopen. Dit geldt onder meer voor de personeelsinzet binnen gemengde complexen. Hier maakt HYA zich grote zorgen over.
- Het personeelsbestand van Ymere verandert snel. Daardoor zijn veel personeelsleden niet goed op de hoogte van de Samenwerkingsafspraken met HYA/ SHY. Dit is te ondervangen door in inleidings- en opleidingstrajecten voldoende aandacht te geven aan huurdersbelangenorganisaties en bewonerscommissies.
- HYA vindt dat bewoners meer zeggenschap dienen te hebben over hun eigen leefomgeving, met elkaar en voor elkaar. De combinatie van nieuwe ontwikkelingen inpassen in bestaande buurten (duurzaamheid in bestaande voorraad) en het verbeteren van leefbaarheid vergt een geolied participatieproces. HYA wil bewoners helpen in stelling te komen om zeggenschap te kunnen nemen.
- HYA wil voorafgaand aan beleidsveranderingen van Ymere worden geconsulteerd en niet (alleen) achteraf.
- We vragen Ymere om meer transparantie, niet beperkt tot de financiële paragraaf, maar vooral bij de inhoudelijke, strategische keuzes.
- HYA wil tijdig met Ymere meepraten over grote, volkshuisvestelijke dilemma's op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.

WAAR STAAT HYA OP DIT MOMENT?

HYA is de afgelopen jaren professioneler geworden in haar organisatie-inrichting. We werken aan sterke huurdersinvloed om het beleid van Ymere Amsterdam te verbeteren. Enkele aandachtspunten die wij zien:

- HYA heeft een groot bestuur van 12 leden. Dit heeft voor- en nadelen. Het bestuur heeft veel slag- en denkkraft, maar er is ook een gevaar dat de organisatie te log en gefragmenteerd wordt. Daar is het bestuur zich van bewust. Ze heeft veel aandacht voor de inrichting van haar organisatie en de ontwikkeling daarvan.
- HYA zal zich als organisatie blijven ontwikkelen. In de aankomende jaren zullen we extra aandacht hebben voor onze interne en externe besluitvormingsprocessen, efficiëntie, opleidingen en cursussen, interactieve communicatie en (beleids)participatie door huurders: onder meer via werkgroepen.
- HYA werkt samen met veel partijen. Het versterken van de netwerken en het werken aan nog betere samenwerking met alle partijen zijn prioriteiten van HYA.
- We hebben aandacht voor verwachtingsmanagement. Wat kan, wil en doet HYA? Dit moet voor Ymere, bij Bewonerscommissies en bij huurders van Ymere duidelijk zijn.
- Blijvende aandacht voor goede duidelijke en eerlijke communicatie. Zowel tussen Ymere en HYA als tussen Ymere en Bewonerscommissies en individuele huurders.
- We willen vanuit HYA meer aandacht geven aan het aansturen van Ymere-professionals.

THEMA'S

In dit hoofdstuk zullen we per onderwerp aangeven waar HYA de aankomende jaren prioriteit zal leggen.

BETAALBAARHEID

Ondanks dat we met Ymere goede afspraken kunnen maken over betrekkelijk lage huurstijgingen, is de betaalbaarheid van huurwoningen de afgelopen jaren behoorlijk teruggelopen. Die trend zal de komende jaren aanhouden. De middelen bij woningcorporaties zijn namelijk schaars. HYA ziet het als een van haar kerntaken om met Ymere en andere huurderorganisaties afspraken te maken om de betaalbaarheid te waarborgen. HYA zal extra aandacht hebben voor de volgende punten:

- HYA ziet dat de woonlasten voor veel huurders te hoog zijn geworden. Het huurniveau is door huurverhoging, huurharmonisatie én huurverhoging ten gevolge van woningverbetering hard gestegen, terwijl de besteedbare inkomens van sommige huurders gestagneerd of zelfs gedaald zijn.
- Naast de kale huur betalen huurders ook servicekosten, stookkosten en gemeentelijke heffingen. Voor de betaalbaarheid is niet alleen de kale huur van belang. Wij pleiten er dan ook voor om het huidige huurbeleid om te vormen naar een woonlastenbeleid. Dit betekent dat er niet alleen naar de huurprijs wordt gekeken, maar ook naar de energielasten.
- Betaalbaarheid staat onder grote druk door de economische gevolgen van het coronavirus en de verwachting is dat dit nog erger wordt. Hierdoor zullen problemen ontstaan bij huishoudens met een kleine beurs. Wij pleiten ervoor dat Ymere meer doet om betaalbaarheidsproblemen aan te pakken en betaalrisico's uit te bannen. We denken aan concrete maatregelen en aan een andere toon van communiceren om ervoor te zorgen dat mensen met betaalproblemen daadwerkelijk contact op durven te nemen.
- HYA wil graag het gesprek aangaan met Ymere, met huurders en met de gemeente wat betaalbaarheid is. Hoeveel mag een huishouden kwijt zijn aan woonlasten en wat gebeurt er als een huishouden boven deze grens komt?
- Ymere voert het Amsterdams Woonlastenakkoord uit om de betaalbaarheid voor de laagste inkomens beter te waarborgen. HYA ziet dat er verschillen zitten tussen het Amsterdamse Woonlastenakkoord en het landelijke Sociaal Huurakkoord. Sommige Amsterdamse huurders ondervinden er negatieve gevolgen van dat ze onder de regeling van het Woonlastenakkoord en niet onder die van het Sociaal Huurakkoord vallen. HYA zal er dan ook voor pleiten dit recht te trekken.
- Op het gebied van betaalbaarheid zijn ook de servicekosten van groot belang. Ondanks gemaakte afspraken krijgen we signalen dat huurders niet voldoende inzage hebben in de opbouw en afrekening van de servicekosten. Hier zullen we veel aandacht voor hebben.
- Er is een groot woningtekort. HYA zal blijven pleiten voor het bouwen van diverse woningen in de wijken van Amsterdam.
- HYA ziet dat de betaalbaarheid voor huurders, de bouwcapaciteit en de verduurzamingsopgave in de verdrukking komt, onder meer door de belastingdruk voor de corporaties. Sociale verhuurders betalen tot tien keer meer belasting over een huurwoning in vergelijking met particuliere verhuurders. Daarom zal HYA, samen met andere groeperingen en samen met Ymere blijven pleiten voor de afschaffing van de verhuurderheffing. Wanneer dit gebeurt, zal HYA er sterk voor pleiten dat het geld wordt gebruikt om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor huurders te vergroten.
- HYA ziet dat het opnemen van de WOZ-waarde in het Woningwaarderingstelsel (WWS) leidt tot exorbitant hoge huren in gewilde gebieden. Zij zal blijven pleiten voor een loskoppeling van de WOZ-waarde uit het WWS. Wel vindt HYA dat er andere manier moet komen om de populariteit van een buurt in het WWS mee te nemen.
- HYA pleit voor meer politieke aandacht en sturing voor volkshuisvesting. HYA is een voorstander van een ministerie van Wonen en Volkshuisvesting.
- HYA vindt dat mensen met een middeninkomen – onderwijzers, agenten en verpleegkundigen – toegang moeten hebben tot de sociale huur. Dat moet gepaard gaan met een uitbreiding van het bestaande aanbod.

BESCHIKBAARHEID

De woningmarkt in Amsterdam zit op slot. Er is zeer weinig doorstroming en als er niets verandert, vreest HYA voor Parijse en Londense situaties waar mensen met een midden of laag inkomen niet of nauwelijks meer binnen de ring kunnen wonen. HYA heeft de aankomende jaren extra aandacht voor de volgende punten:

- Er worden steeds meer kleine appartementen gebouwd. 42 procent van de Amsterdamse sociale huurwoningen die in 2019 in aanbouw zijn genomen, is kleiner dan 40 m². De cocktail van grondprijzen, stijgende bouwkosten, huurregulering en strenge duurzaamheidseisen zorgt ervoor dat ontwikkelaars en corporaties zo klein bouwen.
- Kleine wooneenheden worden passend toegewezen, maar huishoudens ontwikkelen zich. Als kleine wooneenheden te intensief worden bewoond, brengt dit allerlei problematiek met zich mee. Kleine wooneenheden zijn niet sociaal duurzaam. Ook kleine tijdelijke woningen, die na 15-20 jaar gesloopt worden, zijn over het geheel niet duurzaam.
- Ook Ymere zal voornamelijk kleine woningen toevoegen aan de woningvoorraad. Een focus op de bouw van kleine woningen zal er onder meer toe leiden dat nog meer gezinnen met middeninkomens de stad gaan verlaten. HYA pleit voor de bouw van grotere woningen en een stop op de verkoop van grotere woningen.
- De bouwkosten zijn hoog. Op dit moment wordt er veelal voor gekozen de kosten omlaag te brengen door kleiner te bouwen, maar dat kan ook door meer te innoveren. HYA stelt voor het opdrachtgeverschap deels bij de huurder neer te leggen en prijsvragen voor besparende technieken te starten.
- Ymere zou kansen moet zien en pakken om de beschikbaarheid te vergroten. HYA denkt aan schaalbare wooneenheden en bouwen binnen woonblokken.
- Er moet een forse toename komen van middenhuur-woningen voor doorstromers en nieuwkomers in Amsterdam, daar moeten corporaties bij kunnen helpen. Hiervoor is (tijdelijke) regulering nodig.
- In 2021 gaat een nieuw verdeelsysteem voor sociale woningen in werking. HYA ziet in het nieuwe beleid en deze herziening van de woonruimteverdeling niet de oplossing van het woningtekort. De wachtrij wordt anders georganiseerd. Dat betekent dat mensen die nu vooraan staan naar achteren zullen schuiven en anderen eerder aan de beurt zijn. HYA zal de werking van de nieuwe regeling goed volgen en misstanden aan de kaak stellen.
- HYA pleit voor een ministerie van Volkshuisvesting dat regie houdt op ruimtelijke ordening en milieu.
- Ymere kan nog meer aandacht hebben voor het stimuleren van verleiding tot doorstromen naar een andere woning. HYA denkt hierbij aan uitbouw en uitbreiding van de bestaande verhuisregelingen. Er moet aandacht voor zijn dat de vrijgekomen woningen niet verkocht worden of veel duurder worden verhuurd.
- Om huurders te verleiden hun sociale huurwoning achter te laten en te kiezen voor een middensegment huurwoning of koopwoning zou Ymere nog meer inzet moeten tonen. Elke huurder die zij kunnen motiveren te verhuizen, betekent een sociale huurwoning die vrijkomt. Zo zouden koopwoningen en middensegment huurwoningen eerst aangeboden moeten worden aan Ymere-huurders van een sociale huurwoning.

DUURZAAMHEID

Amsterdam wil in 20 jaar buurt voor buurt van het gas af. Daarnaast heeft de gemeente Amsterdam zich als doel gesteld om als stad in 2025 de jaarlijkse uitstoot van kooldioxide met 40 procent te verminderen ten opzichte van 1990. Deze ambitieuze doelstellingen vragen om een daadkrachtige en efficiënte aanpak, ook van corporaties. Voor HYA is het belangrijk dat bewoners van meet af aan worden betrokken bij de aanpak en dat sociale huurders niet de kosten gaan dragen voor de energietransitie.

- HYA wil dat vaker de theorie van de Trias Energetica toegepast wordt: eerst de energievraag verminderen, dan betaalbare duurzame energie faciliteren; pas daarna indien nodig gebruik van mogelijk niet belastende fossiele energielevering.
- Energiebesparing moet gepaard gaan met een lagere energierekening voor huurders.
- 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. Hierin moet meer keuzevrijheid zijn dan nu opgelegd door Ymere.
- HYA zal zich er sterk voor inzetten dat bewoners keuzevrijheid behouden van maatregel en aanbieder.
- Collectief eigendom van energieopwekking kan ook op andere manieren. Ymere kan hierbij een faciliterende rol vervullen.
- Bewoners moeten nooit 'gestraft' worden als hun woning door hun eigen inzet een beter label krijgt. Wanneer zij bijvoorbeeld zonnepanelen zelf financieren, mag dat niet tot een extra huurverhoging leiden.
- HYA wil samen met Ymere afspraken maken dat alle nieuwbouw van Ymere 'nul-energiewoningen' of 'nul-op-de-meter-woningen' zijn.
- Huurders moeten meegenomen worden in de afwegingen aangaande de duurzaamheidstransitie. Daartoe is eerlijke communicatie nodig vanuit de corporatie. Wat gebeurt er wanneer en waar hebben we invloed op en hoe kunnen we die invloed pakken? HYA ondersteunt hierbij graag, onder meer door eerlijke stappenplannen te maken en te delen met huurders.
- HYA zal veel aandacht hebben voor het ophalen en doorgeven van kennis over duurzaamheid en de energietransitie.
- HYA wil aandacht vragen voor de risico's die er zijn mensen te verplichten elektrisch te koken. Er is bijvoorbeeld een reëel risico dat huurders met brandgevaarlijke butagasjes gaan werken.
- HYA wil samen met Ymere transparantere energie-/warmte- vergelijkingsberekeningen maken en delen met de achterban om huurders betere keuzes te laten maken.
- Bij renovaties en nieuwbouw dient er een programma van eisen "Energie en zorg" opgesteld te worden. Daarbij horen nadrukkelijk ook gasloos wonen en hittewoningen.
- Bestaand bezit moet met voorrang verduurzaamd worden, zonder de rekening bij de huurders te leggen. Zij betalen nu veel te hoge energierekeningen vanwege hun slecht geïsoleerde woningen. In de regio Amsterdam heeft maar liefst 35,8% van de sociale huurwoningen problemen met schimmel. HYA wil hier werk van maken.

WONEN EN ZORG

De vergrijzing neemt toe en ouderen blijven door ingezet overheidsbeleid langer thuis wonen. Het klassieke verzorgingshuis is zo goed als verdwenen. Ouderen die kwetsbaarder worden en langer zelfstandig thuis wonen, hebben belang bij de juiste ondersteuning van de corporaties. HYA zal voor de volgende onderwerpen extra aandacht hebben:

- Veel ouderen hebben te maken met een terugval in inkomen. Betaalbaarheid is voor deze doelgroep van groot belang. In een wetsvoorstel dat op dit moment voorligt worden senioren bovendien niet meer uitgezonderd van de extra inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Er zijn steeds meer zorgbehoevenden in reguliere woningen. Er zijn geen ruimte en mogelijkheden om permanente zorg buiten de woning te organiseren. Binnen te ontwikkelen vastgoed is te weinig ruimte voor zorgoplossingen door familie. Er is ook te weinig ruimte om zorgvragen als buurt op te lossen.
- Volwassenen die voor hun ouders als thuiswonende mantelzorger functioneren hebben lang niet altijd de mogelijkheid om medehuuderschap te verkrijgen. HYA maakt zich er hard voor dat hier wel goed beleid voor komt. We pleiten voor erkenning van mantelzorg in regelgeving. En voor het vastleggen en bewaken van de rechten van de mantelzorger.
- Om voor ouderen te kunnen zorgen is het ontwikkelen van zorgcirkels in de nabijheid van integrale zorgsteunpunten van belang. Gebouwde voorzieningen in en om de woongebouwen waar onder professionele begeleiding vrijwilligers zorgdragen voor de zorgvraag van de buurt.
- Er moet aandacht zijn voor de verscheidenheid van ouderenhuisvesting en het verschil in zorgaanbod. Ouderen hebben verschillen in voorkeur; daar moet het aanbod op afgestemd zijn. Aanpasbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid zijn van groot belang. HYA gaat er bij Ymere voor pleiten meer leeftijdbestendige woningen te bouwen en kleinschalige woon-zorgprojecten op te zetten.
- HYA pleit voor het concept van meer-generatiehuizen. Deze huizen zijn een ontmoetingspunt voor jong en oud in de buurt. Bewoners kunnen elkaar helpen. De meer-generatiehuizen spelen een belangrijke rol bij het voorkomen van isolement.
- Naast deze meer-generatiehuizen zijn er meer soorten zorg/woonvormen waarover nagedacht kan worden en waarmee geëxperimenteerd moet worden.
- Belangrijk is de aandacht voor 'community' vorming. Dat mensen in (senioren) wooncomplexen naar elkaar omkijken en dat er woonvormen komen waarbij de community een grote rol speelt.
- Oudere mensen in grote huizen moeten nog meer verleid worden om te verhuizen. De regelingen die er zijn moeten worden geoptimaliseerd.
- Er moet voldoende aanbod zijn van gelijkvloerse woningen in Amsterdam in het lage en middensegment. Hier moet op worden ingezet.
- De seniorenwoningen die er zijn, moeten behouden blijven voor senioren.

HUISVESTING KWETSBARE EN URGENTE DOELGROEPEN

Kwetsbare Amsterdammers met een urgent woonprobleem hebben vaak meerdere problemen tegelijk. De zorg voor bewoners én een leefbare buurt is voor alle Amsterdammers belangrijk. We zullen extra aandacht besteden aan de volgende punten:

- De gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders werken samen om kwetsbare Amsterdammers te ondersteunen. Het programma Huisvesting kwetsbare groepen is opgezet om oplossingen te vinden voor kwetsbare Amsterdammers met een urgent woonprobleem. HYA zal dit programma volgen, ze zal Ymere tussentijds naar de resultaten vragen en knelpunten bespreken met de achterban.
- Er is afgesproken dat corporaties en gemeente samenwerken in nog op te richten buurtteams en in het meldpunt Zorg en Woonoverlast. Corporaties zullen overlast en zorgelijke situaties aan de buurtteams en het meldpunt doorgeven. HYA zal huurders ook actief doorverwijzen naar deze nieuwe buurtteams en naar het meldpunt. Ook zal HYA de resultaten van deze samenwerking volgen.
- In het nieuwe woningverdeelsysteem krijgen urgenten nog steeds voorrang. Het gaat hierbij om mensen met een medische indicatie, psychiatrische patiënten die van een instelling naar een sociale huurwoning verhuizen, stadsvernieuwers en statushouders. HYA zal aandacht hebben voor de ontwikkeling van het percentage sociale huurwoningen dat naar woningzoekenden met een urgentieverklaring gaat.
- Kwetsbare mensen worden gehuisvest in wijken waar veel corporatiewoningen vrijkomen en in wijken met veel kleine woningen met een lage huur. Een groot deel van deze huurders heeft een beperkte zelfredzaamheid, hierdoor staat de samenredzaamheid in deze wijken onder druk.
- De overlast door de toename van kwetsbare groepen in de sociale huursector is in Amsterdam minder groot dan het landelijk gemiddelde. Dit komt door de spreiding van kwetsbare en niet-kwetsbare groepen. De overlast is verspreid over de stad en daardoor genivelleerd. Toch bestaan in Amsterdam wel degelijk grote verschillen. En de kloof wordt groter. Met uitzondering van Noord neemt het aantal kwetsbare groepen binnen de ring af. Buiten de ring neemt dat aantal juist toe. HYA pleit voor maatregelen om de hoge concentratie kwetsbare mensen in bepaalde wijken tegen te gaan.
- Het aantal kwetsbare groepen, zoals bewoners met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, mensen met een licht verstandelijke beperking en met psychiatrische problemen, neemt fors toe. Steeds meer mensen met uiteenlopende sociale problemen wonen samen in dezelfde wijk. Dit vraagt om een integrale aanpak. HYA zal pleiten voor een goede samenwerking tussen gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties.

LEEFBAARHEID

De afgelopen jaren is het rijksbeleid voor wonen en sociaal domein ingrijpend veranderd. Er is sinds 2012 op rijksniveau niet meer geïnvesteerd in leefbaarheid, sociale samenhang en sociaaleconomische perspectieven. In combinatie met het beleid om passend toe te wijzen heeft dit consequenties die te zien zijn in de kwetsbare wijken. In Amsterdam groeit de kloof tussen 'goede' en 'slechte' wijken. Daarnaast zijn er grote opgaven zoals de energietransitie, het extremer wordende klimaat, armoede, criminaliteit en de verdichtingsopgaven. Wij zullen ons bijzonder richten op de volgende punten:

- Kwetsbare wijken komen steeds verder onder druk te staan doordat er steeds meer mensen met een laag inkomen komen te wonen. In die wijken zijn toenemende problemen rond overlast en onveiligheid te zien.
- De instroom van mensen met een laag inkomen in wijken met corporatiewoningen blijft groeien. Daar komt bij dat huurders met een hoger inkomen steeds vaker de wijken verlaten. De concentratie van mensen die vaker hulp en ondersteuning nodig hebben is daardoor nóg groter dan verwacht.
- Eén op de vijf bewoners van sociale huurwoningen in kwetsbare wijken, zegt bang te zijn om in de eigen buurt te worden lastiggevallen of beroofd. Terwijl dat gemiddeld in Nederland slechts 6 procent is.
- HYA pleit voor maatregelen om de hoge concentratie kwetsbare mensen in bepaalde wijken tegen te gaan, denk aan het verhogen van de inkomensgrens voor sociale huur en het afschaffen van de markttoets zodat woningcorporaties ook woningen met een middenhuur kunnen bouwen in wijken waar nu veel sociale huurwoningen staan. HYA zal er ook bij Ymere op aandringen te sturen op de instroom van kwetsbaren.
- HYA is een voorstander van gemengde buurten. We hebben wel oog en aandacht voor de gentrificatie. Het is niet de bedoeling dat arme huishoudens de stad of hun wijk moeten verlaten. We denken dan ook aan het bouwen van sociale huurwoningen in buurten waar verhoudingsgewijs veel hoogopgeleiden wonen en mensen met hoge inkomens.
- De leefbaarheid in wijken staat ook onder druk door het extremer wordende klimaat. HYA vraagt bij Ymere vooral aandacht voor hittestress bij het bouwen van woningen en bij bestaande woningen.
- Bij alle leefbaarheidsopgaven moet er aandacht zijn voor bewonersinitiatief. HYA zal huurders helpen meer regie te kunnen nemen over en in hun buurt door hen hierin te faciliteren met kennis en netwerk.
- Er zal worden gekeken of Bewonerscommissies en actieve huurders kunnen aanhaken bij de bewonersparticipatiestructuren die nu, in het kader van aardgasvrij of de verdichtingsopgave - worden of zijn opgebouwd. HYA zal Bewonerscommissies hierbij ondersteunen.

GEMENGDE COMPLEXEN

Ymere kent een groot aantal gemengde VvE's: complexen waar naast kopers ook huurders wonen. De zeggenschap van huurders in gemengde complexen staat onder druk. HYA werkt aan meer zeggenschap en een betere positie voor de huurders in gemengde complexen en heeft daarom extra aandacht voor de volgende punten:

- Al staat het probleem al jaren op de politieke agenda: er is nog geen wettelijke oplossing voor de soms moeizame verhouding tussen huurders en eigenaren in een gemengd complex. De moeizame verhouding komt doordat de groepen bewoners verschillende rechten hebben.
- Ook Ymere worstelt met de huurdersparticipatie in gemengde complexen.
- Om bewonersparticipatie in gemengde complexen te bevorderen pleit HYA ervoor dat huurders zoveel mogelijk gelijke toegang en informatie krijgen tot de gang van zaken in de VvE. Bewoners moeten als bewoners behandeld worden en niet als huurders of eigenaars. Daarnaast zouden er binnen Ymere experimenten gedaan moeten worden met stemrecht voor huurders. Landelijk is hier al veel ervaring over opgebouwd.
- Er moet beter worden gecommuniceerd door alle partijen in de gemengde complexen: ook door Ymere. Het is onder meer van groot belang dat de contactpersoon / het aanspreekpunt vanuit Ymere weet wat te doen bij een melding van een huurder die woont in een gemengd complex.
- De Ymere-gebiedsconsulenten die huurdersbelangen vertegenwoordigen zouden de mogelijkheid moeten hebben om op alle VvE-vergaderingen aanwezig te zijn. Nu schieten hun werkuren te kort om op alle vergaderingen aanwezig te zijn.

VERNIEUWENDE WOONVORMEN

Voor mensen met een laag inkomen is er nagenoeg geen andere keuze dan een huis huren. Tegelijkertijd is er ook binnen deze groep een roep om meer regie, om de mogelijkheid te hebben zaken zelf te regelen, soms samen met anderen. Corporaties kunnen helpen om deze groep ruimte te geven. HYA ziet daar een rol voor Ymere. Er zijn diverse mogelijkheden.

- HYA pleit al jaren voor een tussenvorm tussen kopen en huren: huurkoop. De huurder betaalt met de huur ook steeds een beetje aflossing. Op deze manier is er een koop op afbetaling.
- Ymere kent een groot aantal bestaande woongroepen. Nieuwe initiatieven dienen echter ook kansen te krijgen. Door zelfbeheer en slim bouwen kan er een duurzamere en meer betaalbare vorm van wonen ontstaan.
- De wooncoöperatie maakt sinds 2015 deel uit van de woningwet. Een wooncoöperatie is een vorm van collectief wonen en eigenaarschap waarbij de bewoners samen vormgeven aan het zelfbeheer en het zelfbestuur. Het is een gemeenschap waarin bewoners in meerdere of mindere mate dingen met elkaar delen. In 2020 presenteerde de Gemeente Amsterdam het Actieplan Wooncoöperaties. De gemeente heeft grote ambities om het aantal wooncoöperaties uit te breiden. Ze zoekt daarbij nadrukkelijk samenwerking met corporaties.
- Ymere heeft een pilot met één beheercoöperatie. Bij een beheercoöperatie nemen bewoners niet het vastgoedeigendom van de corporatie over, maar wel vergaande taken in onderhoud en zelfbeheer. HYA vindt het net als de Gemeente Amsterdam van belang dat Ymere groepen huurders die een beheercoöperatie willen oprichten daartoe faciliteert. HYA zal daarbij oog hebben voor het toewijzingsbeleid.

WAT VOOR ORGANISATIE WIL HYA ZIJN?

HYA groeit als huurdersorganisatie. De organisatie krijgt een steeds professionelere werkstructuur. We voelen ons steeds sterker in onze rol als belangenbehartiger en onderhandelingspartner van Ymere. HYA is onderdeel van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) en heeft binnen deze federatie ook invloed op het Amsterdamse woonbeleid.

Er zijn echter wel punten waar we nog flink in willen ontwikkelen. HYA wil een nog beter contact met de achterban. We willen deze achterban beter bereiken, faciliteren en activeren, zodat huurders en Bewonerscommissies nog sterker de regie te kunnen nemen in hun eigen woonomgeving en HYA nog beter weet wat de huurders nodig hebben.

En HYA wil een nog betere relatie met Ymere. Een relatie waar HYA als partner wordt gezien en niet als tegenstander. HYA wil dat iedereen binnen Ymere (van klantenservicemedewerkers tot de directeur) en iedereen binnen HYA (van aangesloten bewonerscommissieleden tot de voorzitter) voelt dat wij samenwerken, dat we hetzelfde uiteindelijke belang hebben: huurders en woningzoekenden helpen aan een fijn thuis. Om hier te komen moet iedereen het belang van eerlijke en tijdige communicatie onderschrijven. Betrek de huurder van tevoren! Door dit te doen kunnen we er samen voor zorgen dat de prioriteiten van de huurder de basis worden van het corporatiebeleid.

HYA wil daarnaast een volledig transparante organisatie blijven. We zullen al onze doelstellingen jaarlijks in een werkplan zetten. En achteraf zullen we natuurlijk verantwoording afleggen in onze jaarverslagen.



Titel: HYA Beleidsplan 2021-2025 -

Door verbinding sterker

Tekst: bestuur HYA en adviseur Stichting !Woon

Beeld: HYA

Vragen en opmerkingen: info@hya.nl

www.hya.nl