

VAN DE 'RED JEZELF MAAR' MAATSCHAPPIJ NAAR 'MENSEN ALS MENSEN BEHANDELEN'

RESULTATEN CONSULTATIE PRESTATIEAFSPRAKEN-THEMA'S ACHTERBAN
EN BESTUUR HUURDERS YMERE AMSTERDAM



Rapport van

HUURDERS YMERE AMSTERDAM
(HYA)

Februari 2023

www.hya.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	pagina 3
-1- Analyse positie huurders	pagina 4
-2- Invloed	pagina 6
-3- Duurzaamheid	pagina 7
-a- <i>Duurzame woningen</i>	<i>pagina 7</i>
-b- <i>Voorrang en prioriteit</i>	<i>pagina 8</i>
-c- <i>Informatievoorziening</i>	<i>pagina 9</i>
-d- <i>Zorgen over de energietransitie</i>	<i>pagina 10</i>
-e- <i>Huurverlaging voor slechte labels</i>	<i>pagina 12</i>
-4- Tekort aan huurwoningen	pagina 13
-5- Prijs van de sociale huurwoningen	pagina 15
-6- Wonen voor ouderen	pagina 17
-7- Prioriteiten van de stad	pagina 18
-8- Leefbaarheid en corporaties	pagina 19
-9- De verkoop van huurwoningen	pagina 20
-10- Alle analyses van het bestuur onder elkaar	pagina 21

OVER DIT RAPPORT

Wat is dit rapport?

Dit rapport bevat de resultaten en analyse uit drie bronnen (HYA-beleidsdag-gesprek, bewonerscontactavond, twee enquêtes). Het rapport is de bronverantwoording voor:

- De terugkoppeling naar de achterban.
- De voeding van de FAH bij hun gesprekken over de nieuwe Prestatieafspraken Amsterdam.
- Het opinieartikel over de inhoud van de Prestatieafspraken Amsterdam vanaf 2024, gericht aan de corporatie Ymere.
- Artikelen en persberichten vanuit HYA over de resultaten van dit onderzoek.

Context

Huurdersorganisatie Huurders Ymere Amsterdam (HYA) wil de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) inhoudelijk voeden over thema's die opgenomen gaan worden in de Amsterdamse Prestatieafspraken vanaf 1 januari 2024 (deze gelden vanaf dat moment voor vier jaar).

Ook wil zij haar eigen corporatie, Ymere, oproepen om bij de afspraken die gemaakt gaan worden waarden, waardigheid en behoeften van de huurders als uitgangspunt te nemen. Dat krijgt de vorm van een opinieartikel.

De inhoud voor beide stukken heeft HYA opgehaald door middel van discussies tijdens de **Beleidsdagen** van het bestuur van HYA, een enquête onder **bewonerscommissies**, een **bewonerscontactavond** (BCA) en een **interview** met de bestuurders van HYA.

1. **Beleidsdagen** zijn jaarlijkse meerdaagse visiebijeenkomsten voor de bestuursleden van Huurders Ymere Amsterdam.
2. Een **bewonerscommissie** bestaat uit actieve huurders die zich hebben georganiseerd op complexniveau. Zij behartigen de belangen van de bewoners in hun complex, onder meer richting de corporatie. In dit geval Ymere Amsterdam. De huurders staan voortdurend in contact met andere corporatiehuurders en zijn daarmee representatieve en ervaringsdeskundige respondenten. Huurdersorganisatie Stichting Huurders Ymere Amsterdam (HYA) heeft 129 aangesloten bewonerscommissies.
3. Een **bewonerscontactavond** (BCA) is een achterbanbijeenkomst voor bij HYA aangesloten bewonerscommissieleden.
4. Het **interview** is gehouden onder de bestuursleden van HYA naar aanleiding van de uitkomsten van de enquête, de bewonerscontactavond en de beleidsdagen. Dit heeft over elk onderwerp geleid tot een korte 'analyse door het bestuur van HYA'.

In dit rapport zijn opgenomen:

- Resultaten van discussie onder het bestuur tijdens de beleidsdagen in september 2022.
- Een verwerking en analyse van de enquêteresultaten.
- Het resultaat van een bewonerscontactavond (19 oktober 2022).
- Het interview met het bestuur van HYA op 17 januari 2023, onder de kopjes korte 'analyse door het bestuur van HYA'.

Analyse enquêteresultaten

Soorten vragen

Naast de 'score'-vragen (vragen waarop men met ja of nee kan antwoorden of een bepaalde score geeft het van toepassing zijn van een uitspraak aan), kan men ook open antwoorden geven. Van dat laatste is veel

gebruik gemaakt, bij de enquête voor de bewonerscommissie heeft 48% aanvullend op de scorevraag een inhoudelijke toelichting gegeven. Bij de enquête voor de achterban was dat 28%.

In het verslag zijn quotes opgenomen.

In de enquête voor de achterban zijn extra vragen opgenomen.

Respons

Er is van twee enquêtes gebruik gemaakt; één onder de bewonerscommissies (respons: 32), één onder de achterban van de bewonerscommissies (respons: 26).

Bij de tweede enquête bleken slechts 2 respondenten geen deel uit te maken van een bewonerscommissie. Dat verklaart de bijna identieke score op dezelfde soort vragen.

Beleidsdagen bestuur HYA en bewonerscontactavond

In de tekst is de input van beide bijeenkomsten indien van toepassing opgenomen. De teksten zijn gekaderd en voorzien van een titel die duidelijk maakt waar de input vandaan komt.

Het interview

17 januari 2023 heeft het bestuur van HYA de resultaten van alle voorgaande consultaties met elkaar besproken. De resultaten van dit interview zijn ook opgenomen in dit rapport onder de kopjes korte 'analyse door het bestuur van HYA'.

-1- INLEIDING

De mensgerichte maatschappij is de afgelopen jaren verdwenen, een 'red jezelf maar'-maatschappij met een rigide zelfredzaamheidsdefinitie is nu de norm.

Koning Willem Alexander luidde -tijdens de troonrede van 2013- formeel een periode in waarin het zorgen voor elkaar minder institutioneel ondersteund ging worden. Hij introduceerde daar de term 'Participatiemaatschappij'.

De woningcorporaties, die voorheen maatschappelijke resultaten als succesfactoren beschouwden, hebben vanaf die tijd hun processen en dienstverlening marktgericht ingericht. Doel werd managen en reguleren van 'kwetsbare' mensen. Zonder waardering en respect voor een divers samengestelde samenleving.

Huurders van corporatiewoningen kunnen geen 'echte' woning huren of kopen, zij schieten daarmee te kort in financiële zelfstandigheid. Als corporatiehuurder 'kan je niet mee', heb je te maken met 'een afstand' tot de 'echte' mensenwereld waarin volledig zelfstandig handelen op alle levensterreinen de norm werd. Dan is men niet volledig zelfredzaam, behoorde men tot de groep 'kwetsbaar'. Aangewezen op mantelzorg en eigen sociaal netwerk. Met de term 'kwetsbaar' werden mensen onterecht als 'zielig' en 'onzelfstandig' geframed en dat rechtvaardigde weer bevoogding.

De aanleiding van uitgebreide consultatie van huurders van Ymere-woningen in Amsterdam is het opstellen van een pleidooi aan Ymere om waardigheid en waarde van huurders (weer) uitgangspunt te laten zijn van de manier van werken van Ymere en om dat vooral samen vorm te geven: de corporatie en de huurders. Dat begint met een andere definitie van huurders: huurders zijn mensen met zeer diverse (ondersteunings)behoeften, talenten en een waardevolle aanwezigheid in de stad. Mensen die soms ook maatwerk of ontwikkelmogelijkheden vragen en deze op een respectvolle manier moeten kunnen vinden.

Door goed naar huurders te luisteren komen effecten van het handelen ten goede aan waar het om gaat: de huurders van Ymere-woningen in Amsterdam. En de huurders weten goed te vertellen waar zij behoefte aan hebben. HYA heeft uitgebreid en zorgvuldig huurders geconsulteerd over wat voor hen belangrijk is. Dit rapport doet daar verslag van.

Vervolgens heeft het bestuur van HYA de uitkomsten geanalyseerd. De resultaten zijn de basis voor het opiniestuk en de oproep aan de FAH.

-2- INVLOED VAN LOKALE PARTIJEN

Tijdens de beleidsdagen in september 2022 is door het bestuur van HYA gesproken over het gewijzigde volkshuisvestingsstelsel. De regie vanuit de overheid is versterkt en dat is goed te zien in de afspraken die zijn gemaakt in de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties (betrokken: VNG, Woonbond, Aedes, Rijk).

Provincies verdelen de nieuwbouw- en transformatieopgave onder de verschillende regio's waaruit de provincie bestaat. Deze regionale overheden betrekken corporaties, gemeenten en waterschap bij het opstellen van de afspraken per gemeenten (woondeals). Deze partijen kunnen andere partijen betrekken daarbij, zoals huurdersorganisaties. Dat gebeurt niet altijd. De partijen die betrokken worden kunnen bijvoorbeeld een ondersteuningsverklaring als addendum bij de regionale woondeal ondertekenen. Voor Amsterdam had dat op metropoolniveau kunnen gebeuren.

De vraag wordt gesteld wat de invloed van de lokale partijen nog is: van de gemeente, maar ook van de huurdersorganisaties? Zeker is dat het minder manoeuvreerruimte oplevert.

Tijdens dezelfde beleidsdagen in september 2022 vroeg men zich ook af wat de rol van de Woonbond is. Zij hebben immers de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties mede ondertekend. Lokale regelingen worden -volgens de aanwezige huurders- nu overruled door wetten van de Minister.

Analyse door bestuur van HYA

Het is beter om de focus te houden op de lokale invulling. Daar is de invloed op stedelijk en corporatieniveau formeel geborgd. Het huidige volkshuisvestelijke stelsel kent een sterke Rijksregie die mede vorm heeft gekregen met instemming van de Woonbond.

-3- DUURZAAMHEID

-a- Enquête onder bewonerscommissies: Duurzame woningen

De stelling luidde 'Alle nieuwe en gerenoveerde woningen in Amsterdam moeten heel duurzaam zijn'.

De gezamenlijke score op deze stelling is 86%. Men vindt de stelling voor 86% waar. Welke nuances worden gemaakt? Waarom is het geen 100%? 37 respondenten van de in totaal 58 geven daar antwoord op.

Eens	Bedenkingen
Beter voor klimaat/leefbare toekomst	Is het wel haalbaar/realistisch om deze eis ook voor bestaande woningen te hebben? Te duur Te ingewikkeld Niet mogelijk Rijksmonumenten Lukt niet voor 2030 (te ambitieus)
Beter voor de eigen portemonnee	Kunnen/willen we het überhaupt waarmaken Elektriciteitsnet overbelast Windmolens niet in de stad Liever kernenergie Wordt woning daardoor onbetaalbaar?
	De eigen (huurders)keuze voor gas of geen gas wordt aangetast

Een quote uit de enquête is:

'Zeer belangrijk om de aarde te redden. Daarnaast geeft het mensen perspectief en positiviteit. We weten als zo'n 50 jaar dat het niet de goede richting op gaat en de traagheid werkt verlamdend en voelt verdrietig'.

Analyse door bestuur van HYA

Over de noodzaak van verduurzaming is geen discussie. Dat moet.

De bedenkingen zijn belangrijke aandachtspunten. Vertaald naar randvoorwaarden zijn deze:

- Het Rijk moet zorgen voor ondersteuning in de financiering, de energie-infrastructuur en het inzetten van experts.
- Het Rijksmonumenten-beleid moet ter discussie worden gesteld. Bijvoorbeeld door het Programma van Eisen te herontwerpen waarbinnen de historische authenticiteit minimaal wordt aangetast.
- De keuze of huurders wel of geen gebruik willen maken van gas blijft aan de huurder. Dit mag echter geenszins in de weg staan van het aanbrenge van de infrastructuur die aansluiting op andere warmtenetbronnen mogelijk maakt.

-b- Enquête onder bewonerscommissies: Voorrang en prioriteit

De stelling luidt *'Het 100% duurzaam maken van al bestaande huurwoningen moet voorrang hebben op het bouwen van duurzame nieuwbouwwoningen'*

Deze stelling wordt uitsluitend aan de achterban gesteld. Het aantal respondenten is 26. Daarvan hebben 19 respondenten een inhoudelijke toelichting gegeven.

De stellingscore is 58%.

Het antwoord	Aantal met hetzelfde antwoord	Toelichting voorbeelden
<i>Even belangrijk</i>	12	<i>'anders wordt het dweilen met de kraan open'</i> <i>'gezien de woningnood kan niet gewacht worden met nieuwe woningen, dus het heeft beide hoge prioriteit'</i>
<i>Voorrang voor verduurzaming bestaande huurwoningen</i>	6	<i>'daar wonen al mensen'</i> <i>'corporaties moeten eerst hun bestaande bezit op orde hebben voordat ze geld investeren in nieuwe woningen'</i>
<i>Voorrang voor het bouwen van duurzame nieuwbouwwoningen</i>	1	<i>'Lastige keuze, beide tegelijkertijd zou beste zijn (dit zou makkelijk kunnen als we dat met elkaar willen, er moet een wereldwijd milieufonds en milieuperts die bedrijven helpen komen!). Echter als ik moet kiezen vind ik toch duurzame nieuwbouwwoningen zeer belangrijk voor jongeren'</i>

Analyse door bestuur van HYA

Schaarste van (passende) woningen strijdt hier met belangen van zittende huurders.

De Woondealopgave van de corporaties en gemeenten zal de dominante sturing geven over wat eerst wordt aangepakt (nu: beide). De remmende factoren (beschikbaarheid werklui, materiaal, hogere inflatie, beschikbaarheid van ruimte, stikstofbeperkingen etc.) zullen in de praktijk veel meer een bepalende factor zijn in wat wanneer kan worden opgepakt.

-c- Enquête onder bewonerscommissies: Informatievoorziening over de energietransitie

De stelling luidt *'Ik heb te weinig informatie over de energietransitie (heel Amsterdam van het gas af)'*

Deze stelling scoort 53%. Gemiddeld zitten de respondenten tussen eens en oneens.

Uit de inhoudelijke toelichtingen blijkt dat men vindt dat (1) Ymere te weinig informatie verstrekt, (2) men zichzelf er nog niet te veel in verdiept heeft en (3) men het vraagstuk als ingewikkeld beschouwt (te veel en/of te warrige en/of te onbegrijpelijke informatie).

Vragen hierbij zijn:

- Doet Ymere/de gemeente te weinig of schuift nu juist de huurder het voor zich uit?
- Komt informatie wel aan en is deze dan wel voldoende begrijpelijk?
- Hoe verbeter je de informatiestroom?

Een quote uit de enquête is:

'Zoveel verschillende mogelijkheden en onvoldoende informatie om een goed inzicht te krijgen'

Analyse door bestuur van HYA

Omdat de respondenten praktisch allemaal lid van een bewonerscommissie zijn (en daarmee een voorspong hebben in het krijgen van informatie) is de score op deze stelling verrassend. Vragen waarmee huurders blijven zitten, om wat voor reden dan ook, moeten laagdrempelig beantwoord worden of antwoorden op (vermeende) vragen moeten actief aangeboden worden. Energietransitie is namelijk niet iets wat over 20 jaar aanvangt, maar nu al bezig is.

Observaties zijn:

- De media (die nu al volop worden ingezet) blijken door huurders niet gebruikt te worden.
- Huurders moeten actief, op een nog toegankelijker wijze, geïnformeerd worden.
- Informatievoorziening heeft prioriteit, zeker gezien de zorgen die huurders zich maken, zie hierna volgende vraag.

Bewonerscontactavond over communicatie en verduurzaming

Tijdens de bewonerscontactavond van 19 oktober 2022 werden verschillende mogelijkheden benoemd om de huurder te helpen om zijn woning te verduurzamen¹. Ook werd aangegeven dat het traject van de energietransitie niet duidelijk was. Betere communicatie vond men nodig. Bewoners worden niet meegenomen in het proces, er moet meer gecommuniceerd worden. Er moet ook meer geïnformeerd worden over andere zaken, zoals armoederegelingen en verhuisregelingen.

Analyse door bestuur van HYA

Belangrijk is dat de huurder wordt geïnformeerd over alle mogelijkheden. Analfabetisme en laagtaligheid, ontbreken van digitale vaardigheden etc. mogen niet in de weg staan van goed geïnformeerd te worden. Het is een opdracht aan ons allemaal (huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties) om de toegankelijkheid van informatie te borgen.

¹ huurder als doe-het-zelver, huurder als energiecoach, bouw zelf aangebrachte voorziening uit, compensatieregeling, groter aanbod van zonnepanelen en energiepakket nieuwe huurders.

-d- Enquête onder bewonerscommissies: Zorgen over de energietransitie

De stelling luidt 'Ik maak me zorgen over de energietransitie – dat we allemaal van het gas af moeten'

De respons is 58.

De gemiddelde stellingsscore is: 53%

Van de 58 respondenten is de score als volgt verdeeld:

Score	Aantal respondenten
Van 1 tot en met 10	9
Van 10 tot en met 30	9
Van 30 tot en met 50	12
Van 50 tot en met 75	10
Van 75 tot en met 100	18

40 van de 58 respondent maakt zich voor 50% of minder zorgen. Dat is een relatief hoog aantal.

Vervolgens kan de onderzoeksgroep keuzes maken. Bij de vraag 'Als u zich inderdaad zorgen maakt, kunt u aangeven waarover u zich zorgen maakt (**meerdere antwoorden mogelijk**)' heeft men de volgende antwoorden geven:

Vraag	Aantal	% van het totaal
Ik vrees dat het duurder wordt	35	30%
Ik vrees dat het veel overlast op gaat leveren in mijn huis	19	16%
Ik vrees dat mijn huis straks niet meer warm wordt	7	6%
Ik maak me geen zorgen over mijzelf, maar ik maak me vooral zorgen om mijn burens en/of mijn stad	11	9%
Ik vrees dat het allemaal nog veel ingewikkelder wordt en dat ik dan niet weet waar ik terecht kan	15	13%
Ik vrees dat ik niet goed om kan gaan met elektrisch koken, zoals een kookplaat	4	3%
Anders	25	22%
Totaal	116	100%

De 25 antwoorden bij 'anders' zijn:

- 15 respondenten: geven een nadere toelichting op 1 van de 6 keuzes die zij gemaakt hebben.
- 4 respondenten geven aan dat de vraag niet van toepassing is (woont bijvoorbeeld al in een verduurzaamde woning of nieuwbouwwoning).
- 2 respondenten hebben zorgen over of het elektriciteitsnet het wel aan kan.
- 1 respondent: 'ik maak me geen zorgen'.
- Er zijn drie 'unieke' antwoorden:

Quotes uit de enquête zijn:

'Ik vrees dat druk van uit de overheid/gemeente erg groot wordt in het voordeel van de stadsverwarming in een stad als Amsterdam. Het verwijderen van gasleidingen maakt alternatieven onmogelijk.'

'Ben fel tegenstander van het warmtenet van Vattenfall een monopolist die primair denkt aan het uitkeren van dividend aan de aandeelhouders. Alle warmtenetten zouden voor meer dan 50% in eigendom moeten zijn van corporatief eigendom. Op die manier wordt energie in de toekomst steeds duurzamer en blijft altijd betaalbaar'.²

'Ik vraag me af of dat wel lukt, want in deze kleine huizen is geen plek voor bijvoorbeeld een warmtepomp'

Analyse door bestuur van HYA

De zorgen die mensen zich maken zijn groot. En dat terwijl een groot deel van deze zorgen kan worden weg genomen als er duidelijk wordt gecommuniceerd en voorgelicht. Er is veel voorlichtingsmateriaal maar dat bereikt kennelijk niet haar doel. Dit is ernstig, piekerende huurders zijn ongelukkige huurders!

Er zijn nog meer 'pieker-onderwerpen': inflatie, hoge energieprijzen, angst voor huisuitzetting. 22 december 2022 hebben verhuurders, gemeenten en het Rijk afspraken gemaakt over maatwerk bij het voorkomen van huisuitzettingen tijdens de energiecrisis en hoge inflatie³. Onderdeel van die afspraken is dat huurders proactief gewezen worden op inkomensondersteunende regelingen (zowel landelijk als lokaal). Gemeente en corporaties hebben een zorgtaak en een uitlegverantwoordelijkheid. Dit is een kans om lokaal (binnen de nieuwe Prestatieafspraken) een nadere uitwerking van lokale regelingen op te nemen en deze zo goed mogelijk onder de aandacht te brengen bij bewoners.

² Update: Warmtenetten horen sinds kort (21 oktober jl.) in handen te zijn van publieke handen (voor meer info hierover zie www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/warmtenetten-publieke-handen-wat-nu).

³ www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/12/22/gezamenlijke-afspraken-van-verhuurders-gemeenten-en-het-rijk-over-maatwerk-bij-het-voorkomen-van-huisuitzettingen-tijdens-de-energiecrisis-en-hoge-inflatie

-e- Enquête onder bewonerscommissies: Huurverlaging voor slechte labels

De stelling waar men op moet reageren is: *'Ik vind dat huurders die in een slecht geïsoleerde woning wonen al in 2023 een huurverlaging moeten krijgen (omdat hun energierekening zo hoog is)'*

Deze stelling scoort 85%

Hieronder enkele quotes uit de interviews:

- *'Afhankelijk van inkomen zouden mensen meer of minder huurverlaging moeten ontvangen bij achterstallig onderhoud, woningen met zwam- en schimmelp Problemen en oude slecht geïsoleerde woningen'*
- *'Het is onbestaanbaar dat de huurder de hoge energiekosten moet betalen terwijl de eigenaar verantwoordelijk is voor het isoleren'*
- *Verhuurders van dergelijke huizen hebben te weinig aan verduurzaming gedaan, Ze hebben alleen maar uitgebaat. Nu wordt het tijd om de achterstallige rekening te betalen. In de vorm van een huurverlaging totdat de woning is verduurzaamd'*
- *'Slecht geïsoleerd had al vanuit oogpunt milieu aangepakt moeten worden en dus niet alleen vanuit gestegen energiekosten. M.i. is er dus gewoon sprake van achterstallig onderhoud'*

Ook wordt een toepassingsoptie gegeven:

- *'Als 70% of meer van de zittende huurders de verhuurder zou informeren dat zij op voorhand instemmen met verduurzamingsrenovatie en de verhuurder weigert een verduurzamingsplan op te stellen binnen 2 jaar, dan zou de collectieve huurverlaging een goede stimulans zijn om woningen te verduurzamen'*

Bewonerscontactavond over slechte labels

Tijdens de bewonerscontactavond van 19 oktober 2022 werd geconstateerd dat ook de labels C en D versneld zouden moeten worden aangepakt. In slecht geïsoleerde woningen zou men of meer huurtoeslag of minder huur of compensatie moeten krijgen⁴.

De stelling *'Alle woningen moeten minimaal energielabel B hebben in 2025/2030'* vond men wel erg ambitieus.

Analyse door bestuur van HYA

22 september 2022 heeft de kamer een motie aangenomen waarin woningen met een slecht energielabel (AFG) niet in huur zullen worden verlaagd, maar puntenaftrek in het puntensysteem krijgen. Omdat corporaties vaak niet 100% maximumhuur vragen zal de puntenaftrek niet gaan leiden tot een huurverlaging.

Huurverlaging slecht geïsoleerde woningen (D, E, F en G)

De hoge positieve score van deze stelling nodigt uit om huurverlaging van slecht geïsoleerde woningen in Amsterdam breed in te zetten. De argumenten daarvoor kunnen geleend worden uit de respons.

⁴ Vanaf 2024 gaat puntenaftrek plaatsvinden voor woningen met een laag energielabel (dat zijn dan E, F en G). Gemiddeld gaat de maximale huurprijs van een woning met een G-label zo'n 50 euro omlaag.

-4- TEKORT AAN HUURWONINGEN

Enquête onder bewonerscommissies: Zorgen over het tekort aan huurwoningen in de stad

De vraag is 'Kunt u een top 6 maken van waar u zich zorgen over maakt over het tekort aan huurwoningen in de stad' ?

Het gemiddelde resultaat in aflopende volgorde:

1	Te weinig woningen voor mensen die niet zo veel verdienen (en binnen sociale sector kunnen huren)
2	Te weinig woningen voor jonge mensen
3	Te weinig woningen speciaal gericht op ouderen
4	Te weinig woningen voor de middenklasse in de dienstverlening (verpleegster/ leraren/ agenten)
5	Te weinig woningen voor mensen die urgent een woning nodig hebben, zoals statushouders
6	Te weinig woningen voor mensen die boven modaal verdienen

Deze vraag maakt veel los. Vooral de dilemma's die mensen voelen en ervaren worden zichtbaar.

Hieronder een opsomming van deze dilemma's

- Geen grote woning bezet willen houden maar ook nergens naar toe kunnen.
- Nu niet passend wonen maar niet kunnen verhuizen omdat dat te duur is/wordt.
- Wil wel gaan samenwonen, maar wordt dan gekort.

Men geeft ook oplossingen aan:

- Mensen die modaal verdienen kunnen ook vlak bij de stad wonen.
- Er moet veel meer voor ouderen gelabeld worden.
- Spoed-urgenten, maatschappelijke uitstroom en statushouders moeten naar flexwoningen.
- Verkoop geen sociale huurwoningen.

Men mist in de opsomming

- Het betaalbare aanbod voor alleenstaanden (2 keer genoemd).

Bewonerscontactavond over toewijzen sociale huurwoningen

Tijdens de bewonerscontactavond van 19 oktober 2022 werd aangegeven dat bij het toewijzen van de sociale huurwoningen ook rekening gehouden moet worden met de populatie van de zittende huurders, dus toewijzing zou gericht moeten zijn op meer diversiteit en contactmogelijkheden.

Beleidsdagen van bestuur HYA en prioritering

Tijdens de beleidsdagen in september 2022 is de aanwezigen gevraagd om een prioritering bij de toewijzing van 50% sociale huurwoningen te maken (resterende 50% is bestemd voor regulier woningzoekenden).

Samenvattend kwam men tot de volgende prioritering:

- 1- Beroepsgroepen
- 2- Stadsvernieuwingsurgenten
- 3- Kwetsbaren: sociaal/medisch, daklozen, maatschappelijke opvang/beschermd wonen, statushouders

Analyse door bestuur van HYA

Mensen willen doorstromen, neem de belemmeringen (nog meer) weg⁵. En communiceer over de bestaande regelingen (van 'Hoog naar Laag' en 'Van groot naar beter') zodat onderbenutting minimaal is. Laat huurders zoveel mogelijk zelf bepalen wat voor hen 'passend' is.

Liberaliseren kan echt niet meer. Na 1 januari 2024 behoort ook de voorraad tot 1.000 euro (of het op dat moment geïndexeerde bedrag) tot de gereguleerde sector. Vanaf dat moment moet bij deze voorraad het plafond voor de huurverhoging 1.000 euro blijven.

Sociale huurwoningen mogen niet verkocht worden.

⁵ In het zesde programma van minister De Jonge -Wonen en zorg voor ouderen- wordt daar een prima voorzet voor gegeven: Actielijn 2: Ouderen informeren, ontzorgen en de doorstroming verbeteren:

<https://open.overheid.nl/documenten/ronl-77e877afb987ba3a86f5e5cdd11a7db73475295c/pdf>

-5- PRIJS VAN DE SOCIALE HUURWONINGEN

Enquête onder bewonerscommissies: huurverhoging na mutatie

De stelling waar men op moet reageren is: *'Het is eerlijk dat een corporatie die een woning opnieuw gaat verhuren de huur verhoogt'*.

Deze vraag is uitsluitend in de enquête aan de achterban gesteld. De respons is 20 en de score is 31%. 18 respondenten (dus bijna iedereen) hebben een toelichting op hun antwoord gegeven.

Hieronder zijn zij gegroepeerd:

- 1 respondent: De totstandkoming van de huursom is sowieso niet goed
- 8 respondenten: Als de woning verbeterd wordt, mag de huur omhoog
- 7 respondenten: nee, dat is niet eerlijk
- 1 respondent: Ja, dat is wel eerlijk: *'Corporaties hebben investeringsruimte nodig en huurverhoging kan dan als instrument gebruikt worden om doelgroep differentiatie te bewerkstelligen'*
- 1 respondent: De huurverhoging maakt woningruil moeilijker

Analyse door bestuur van HYA

Er is (met uitzondering van de mening van 1 respondent) geen begrip voor het verhogen van de huur bij mutatie naar de streefhuur zonder dat de huurder daar wat extra's voor terug krijgt.

Huurharmonisatie mag niet meer toegepast worden, het is niet rechtvaardig om op deze manier extra financiën te verwerven.

Bewonerscontactavond over huurverhoging na mutatie

De aanwezigen bij de bewonerscontactavond van 19 oktober onderschrijven bovenstaande analyse van het bestuur. Zij vinden het bovenal raar dat binnen één complex zoveel verschillende huren worden betaald.

Enquête onder bewonerscommissies over maximale besteding van percentage inkomen aan woonlasten

De vraag is *'Wat vindt u: hoeveel procent van uw inkomen zou maximaal naar wonen (huur en energie) mogen gaan?'*

Over de betrouwbaarheid van de antwoorden en analyse:

- (1) Sommigen geven een getal of bijvoorbeeld 'minder' aan, het merendeel een percentage. Omdat niet naar het inkomen van de respondent is gevraagd kan het getal niet procentueel vertaald worden. De getallen en meningen die niet te herleiden zijn naar een percentage zijn daarom niet meegenomen.
- (2) Ook is het mogelijk dat respondenten de huur van de woning zien als de huur na aftrek van de huurtoeslag die zij ontvangen. En anderen weer niet.
- (3) Uit de antwoorden blijkt dat men woonlasten als rioolheffing, afvalstoffenheffing etc. ook als woonlasten ziet. Ook daardoor worden de antwoorden vertroebeld.
- (4) Men vindt ook dat voor verschillende inkomens andere percentages gelden.

De antwoorden zijn daardoor niet zo betrouwbaar.

Het resultaat is:

- Tot 25% van het inkomen: 16
- Tussen 25% en 33%: 18
- Tussen 33% en 50%: 11
- Meer dan 50%: 1

Bewonerscontactavond over maximale besteding van percentage inkomen aan woonlasten

De aanwezigen bij de bewonerscontactavond van 19 oktober waren heel duidelijk: maximaal 25% besteding aan woonlasten.

Andere betaalbaarheids-ideeën waren:

Regulering vrije sector tot 1.000 euro⁶.

Afschaffing voordeurdelerskorting.

Afschaffen inkomens afhankelijke huurverhoging voor huishoudens waar kinderen wonen met een (extra) inkomen.

Stop huurharmonisatie.

Beleidsdagen van bestuur HYA over investeringen

Tijdens de beleidsdagen in september 2022 werd besproken dat alle afgesproken prestaties veel investeringen vragen van corporaties. Wie gaat dat betalen? Is het wel eerlijk dat huurders dat doen? Ook tijdens de bewonerscontactavond werd dit besproken in relatie tot de kosten van de energietransitie.

Analyse door bestuur van HYA

De corporaties moeten -uitgaande van deze enquêteresultaten- een huurhoogte en huurverhoging hanteren waarbij uitgegaan wordt van een absolute bovengrens van 25% van het (gezamenlijk) besteedbaar netto inkomen.

De investeringen die door corporaties moeten worden uitgevoerd (denk vooral aan de energietransitie) moeten niet allemaal door huurders worden opgebracht. De overheid draagt al bij (zie daarvoor bijvoorbeeld de 'Staat van de Volkshuisvesting' van 1 december 2022⁷), komt een corporatie tekort dan moet het Rijk bijdragen.

⁶ 7 december 2022 is de regulering van huurwoningen tot 1.000 euro door de kamer gekomen. Bij deze woningen mag uitsluitend een huur gevraagd worden die past bij het optellen van waarderingspunten (dat loopt tot 187 punten) van het woningwaarderingstelsel. Dit geldt uitsluitend bij nieuwe verhuringen en vangt aan per 1 januari 2024.

⁷ www.rijksoverheid.nl/regering/bewindspersonen/hugo-de-jonge/documenten/rapporten/2022/12/01/staat-van-de-volkshuisvesting-2022

-6- WONEN VOOR OUDEREN

Beleidsdagen en bewonerscontactavond over Wonen voor ouderen

Tijdens de beleidsdagen in september 2022 is expliciet gevraagd naar voorwaarden van community-wonen/geclusterd wonen voor ouderen. Ook tijdens de bewonerscontactavond van 19 oktober is deze vraag gesteld. De gedachten daarover zijn genoteerd ⁸.

Analyse door bestuur van HYA

Zowel in het WOZO⁹ als het programma 'Wonen en Zorg voor Ouderen'¹⁰ wordt geanticipeerd op de zeer nabije toekomst waarin ouderen een relatief steeds groter groeiende groep wordt die de maatschappij in allerlei opzichten gaat beïnvloeden: cultureel, economisch, fysiek. Corporaties en gemeenten worden aangespoord om zowel de woningen als de leefomgeving daarop te herinrichten. De stem van de huurders is daarbij minimaal even belangrijk. Zij moeten aangeven wat voor hen prettig, passend en betaalbaar is. Wat voor hen van waarde is en hoe zij waardevol ouder willen worden.

-
- ⁸
- Luisteren naar de bewoners van wat de wensen zijn.
 - Veel mensen om je heen
 - Zelfstandigheid bewaren
 - Eigen keuken, woonkamer, slaapkamer en extra slaapkamer
 - Minimaal 60m²
 - Tuin
 - Gemeenschappelijke ruimte
 - Goede sociale controle
 - Vast personeel voor het organiseren van activiteiten en toezicht
 - Gastenverblijf
 - Eventueel met bekenden
 - Eventueel als alleenstaande
 - Coöptatierecht
 - Privacy (geluid van de burens)
 - Zorg kunnen inkopen
 - Meergeneratiewonen

⁹ 4 juli 2022: www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/07/04/wozo-programma-wonen-ondersteuning-en-zorg-voor-ouderen

¹⁰ 23 november 2022: www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/11/23/programma-wonen-en-zorg-voor-ouderen

-7- PRIORITEITEN VAN DE STAD

Enquête onder bewonerscommissies: prioriteren

De vraag is 'Waar zou wat u betreft de meeste aandacht voor moeten zijn?'

Men kon 4 antwoorden geven. Hieronder de score:

Nummer 1: De hoeveelheid huurwoningen die er in Amsterdam is, vergroten

Nummer 2: De kosten van wonen (huren en energie) verlagen

Nummer 3: De leefbaarheid in de wijken verbeteren

Nummer 4: Anders

18 van de respondenten hebben daarnaast een inhoudelijke toelichting gegeven.

Samenvattend geven zij zowel curatieve (aankpakken malafide ontwikkelingen op de huurmarkt) als preventieve oplossingen (bouwen, stoppen met verkopen en liberaliseren) aan voor het vergroten van de hoeveelheid huurwoningen.

Over leefbaarheid wordt vooral een gezonde menging van verschillende bewoners geadviseerd.

Bewonerscontactavond groen in de stad

Tijdens de bewonerscontactavond van 19 oktober is het onderwerp 'groen in de stad' expliciet benoemd en besproken. Men heeft aangegeven dat erg belangrijk te vinden.

Analyse door bestuur van HYA

Naast de duidelijke top-3 die de respondenten hier geven (1: De hoeveelheid huurwoningen die er in Amsterdam is, vergroten. 2: De kosten van wonen (huren en energie) verlagen en 3: De leefbaarheid in de wijken verbeteren), zien we ook dat het onderwerp 'groen in de stad' is onderbelicht. De relatie groen wonen en gezond wonen is er. Zeker omdat de (her)inrichtingsopgave in de stad 'meer ontmoeten, uitnodigen tot bewegen' is. De huurders zijn er klaar voor om hier het gesprek met de gemeente en corporaties over aan te gaan.

-8- LEEFBAARHEID EN CORPORATIES

Enquête onder bewonerscommissies: leefbare buurten

De vraag is 'Vindt u dat uw corporatie moet zorgen voor meer leefbare buurten?'

De antwoorden (respons is 57):

1	Ja, door bewoners die overlast veroorzaken meer aan te spreken
2	Ja, door meer samen te werken met actieve bewoners, in bewonerscommissies bijvoorbeeld
3	Ja, door meer in groen en natuur te investeren
4	Ja, door meer in ontmoeting te investeren, een buurtkamer of buurthuis bijvoorbeeld
5	Ja, door meer leuke dingen in de buurt te organiseren (zoals buurtfeesten en BBQ's en burendag)
6	Nee

Bewonerscontactavond over bedreigingen van leefbaarheid

Tijdens de bewonerscontactavond van 19 oktober is uitgebreid ingegaan op wat men bedreigingen voor de leefbaarheid vond¹¹. Ook hier blijkt dat overlast veroorzakende factoren de boventoon voeren.

Analyse door bestuur van HYA

De 'leuke' dingen worden iets minder belangrijk gevonden dan het aanpakken van overlast, samenwerken en de leefomgeving. De drie hoogst scorende antwoorden staan op afstand van de rest. Dit vinden de respondenten dus echt heel belangrijk. De basis voor een leefbare buurt lijkt het verwijderen van overlast veroorzakende factoren te zijn. Pas daarna kunnen leefbaarheidsactiviteiten slagen. En huurders willen ook daaraan (samen) werken!

11

- Woningen worden verkocht buiten de gemaakte afspraken, het gevolg is dat woningen voor diverse doeleinden worden verhuurd zoals kantoor, voor drie maanden enzovoort.
- Reparaties worden niet goed uitgevoerd, de deur blijft openstaan met als gevolg zwervers binnen en dergelijke. Aannemers graag verantwoordelijk stellen.
- Ymere moet veel meer doen aan de veiligheid van de bewoners.
- Vrije woningen niet aan horeca verhuren of andere bedrijfsactiviteiten toestaan.
- Te veel hangjongeren in de omgeving van senioren woningen.
- Er vindt geen communicatie plaats bij plaatsing van GGZ-cliënten in de flat met als gevolg dat er allerlei figuren in de flat komen. Mensen die behandeld moeten worden en mensen die zorg verlenen of behandelingen moeten uitvoeren.
- Waken voor achteruitgang van een buurt door verhuur voor kantoor en tijdelijke verhuur.
- Meer groen stimuleren.
- Veiligheidsitems moeten binnen een dag geregeld worden. Bij bijvoorbeeld Flevoflats gebeurt dat wel maar dan is het ook binnen een dag weer stuk.
- Een jongerencoach kan helpen via Sociaal Werk.

-9- DE VERKOOP VAN HUURWONINGEN

Enquête onder bewonerscommissies over verkopen huurwoningen

De stelling waar men op moet reageren is 'Ik vind dat corporaties geen huurwoningen meer mogen verkopen'.

De antwoorden (de respons is 58)

1	Inderdaad dat zou niet mogen: nooit	30
2	Dat mag wel, maar wel onder allerlei voorwaarden	15
3	Dat zou alleen bij hoge uitzondering mogen	12
4	Corporaties hebben het geld nodig om te verduurzamen. Dus ik vind dat er wel verkocht mag worden.	1

Het is duidelijk: men is tegen het verkopen van sociale huurwoningen.

'Corporaties hebben als kerntaak voor goedkope huurwoningen zorgen. Verkoop wringt met deze kerntaak.'

'Ik woon nu in een gemengd complex en de huurders trekken altijd aan het kortste eind omdat Ymere zich verschuilt achter de VvE.'

Uitzonderingen worden benoemd:

'Zoals voorrang voor mensen die al in de gemeente wonen en die zelf in die woning zullen gaan wonen. Absoluut niet aan investeerders.'

'In wijken waar het percentage sociale huurwoningen meer dan 50% is kan verkocht worden. Met als voorwaarde dat er nieuwe sociale huurwoningen terug gebouwd worden in wijken waar het percentage sociale huurwoningen laag is. Geen eenzijdige gentrificatie maar actieve menging in geheel Amsterdam.'

Beleidsdagen van het bestuur van HYA over vermindering / afschaffing verhuurderheffing

Tijdens de beleidsdagen in september 2022 is gesproken over de vermindering (2022) en afschaffing van de verhuurderheffing (2023). Op het eerste gezicht lijkt dat daarmee de investeringscapaciteit van de corporaties enorm vergroot wordt. Verkopen van sociale huurwoningen is dan mogelijk niet meer nodig.

Analyse door bestuur van HYA

Corporaties geven aan dat tegenover de korting en afschaffing door de Minister verplichte prestaties zijn opgelegd (zie 'Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties') en een aantal niet afgeschafte belastingen nog steeds een zware wissel trekken op de financiële huishouding. De vennootschapsbelasting wordt zelfs verdubbeld vanaf 1 januari 2023 omdat door de afschaffing van de verhuurdersheffing door corporaties meer (fiscale) winst wordt gemaakt en er een hogere winstbelasting wordt opgelegd. Dit rechtvaardigt de verkoop van sociale huurwoningen (volgens de corporaties).

HYA is van mening dat de belastingdruk voor corporaties omlaag moet, omdat het niet-winstbeogende organisaties zijn. Daarnaast stelt ze dat er geen sociale huurwoningen -zonder uitzonderingen- mogen worden verkocht.

-10- Alle analyses van het bestuur van HYA

Invloed van lokale partijen

We moeten de focus houden op de lokale invulling. Daar is de invloed op stedelijk en corporatieniveau formeel geborgd. Het huidige volkshuisvestelijke stelsel kent een sterke Rijksregie die mede vorm heeft gekregen met instemming van de Woonbond.

Duurzaamheid

Noodzaak verduurzaming

Over de noodzaak van verduurzaming is geen discussie. Dat moet.

De bedenkingen zijn belangrijke aandachtspunten. Vertaald naar randvoorwaarden zijn deze:

- Het Rijk moet zorgen voor ondersteuning in de financiering, de energie-infrastructuur en het inzetten van experts.
- Het Rijksmonumenten-beleid moet ter discussie worden gesteld. Bijvoorbeeld door het Programma van Eisen te herontwerpen waarbinnen de historische authenticiteit minimaal wordt aangetast.
- De keuze of huurders wel of geen gebruik willen maken van gas blijft aan de huurder. Dit mag echter geenszins in de weg staan van het aanbrengen van de infrastructuur die aansluiting op andere warmtenetbronnen mogelijk maakt.

Duurzaam maken / duurzaam bouwen

Als we nadenken over de stelling 'Het 100% duurzaam maken van al bestaande huurwoningen moet voorrang hebben op het bouwen van duurzame nieuwbouwwoningen' merken we dat schaarste van (passende) woningen hier strijdt met belangen van zittende huurders.

De Woondealopgave van de corporaties en gemeenten zal de dominante sturing geven over wat eerst wordt aangepakt (nu: beide). De remmende factoren (beschikbaarheid werklui, materiaal, hogere inflatie, beschikbaarheid van ruimte, stikstofbeperkingen etc.) zullen in de praktijk veel meer een bepalende factor zijn in wat wanneer kan worden opgepakt.

Informatievoorziening over de energietransitie

Een groot deel van de respondenten verklaart te weinig informatie over de energietransitie te hebben. Omdat de respondenten praktisch allemaal lid van een bewonerscommissie zijn (en daarmee een voorspog hebben in het krijgen van informatie) is de score op deze stelling verrassend. Vragen waarmee huurders blijven zitten, om wat voor reden dan ook, moeten laagdrempelig beantwoord worden of antwoorden op (vermeende) vragen moeten actief aangeboden worden. Energietransitie is namelijk niet iets wat over 20 jaar aanvangt, maar nu al bezig is.

Observaties zijn:

- De media (die nu al volop worden ingezet) blijken door huurders niet gebruikt te worden.
- Huurders moeten actief, op een nog toegankelijker wijze, geïnformeerd worden.
- Informatievoorziening heeft prioriteit, zeker gezien de zorgen die huurders zich maken, zie hierna volgende vraag.

Belangrijk is dat de huurder wordt geïnformeerd over alle mogelijkheden. Analfabetisme en laagtaligheid, ontbreken van digitale vaardigheden etc. mogen niet in de weg staan van goed geïnformeerd te worden. Het is een opdracht aan ons allemaal (huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties) om de toegankelijkheid van informatie te borgen.

Zorgen over energietransitie

De zorgen die mensen zich maken blijken heel groot te zijn. En dat terwijl een groot deel van deze zorgen kan worden weg genomen als er duidelijk wordt gecommuniceerd en voorgelicht. Er is veel voorlichtingsmateriaal maar dat bereikt kennelijk niet haar doel. Dit is ernstig, piekerende huurders zijn ongelukkige huurders!

Er zijn nog meer 'pieker-onderwerpen': inflatie, hoge energieprijzen, angst voor huisuitzetting.

22 december 2022 hebben verhuurders, gemeenten en het Rijk afspraken gemaakt over maatwerk bij het voorkomen van huisuitzettingen tijdens de energiecrisis en hoge inflatie¹². Onderdeel van die afspraken is dat huurders proactief gewezen worden op inkomensondersteunende regelingen (zowel landelijk als lokaal).

Gemeente en corporaties hebben een zorgtaak en een uitlegverantwoordelijkheid.

Dit is een kans om lokaal (binnen de nieuwe Prestatieafspraken) een nadere uitwerking van lokale regelingen op te nemen en deze zo goed mogelijk onder de aandacht te brengen bij bewoners.

Huurverlaging slechte labels

22 september 2022 heeft de kamer een motie aangenomen waarin woningen met een slecht energielabel (AFG) niet in huur zullen worden verlaagd, maar puntenaftrek in het puntensysteem krijgen. Omdat corporaties vaak niet 100% maximumhuur vragen zal de puntenaftrek niet gaan leiden tot een huurverlaging. De resultaten van deze consultatie nodigen uit om huurverlaging van slecht geïsoleerde woningen in Amsterdam breed in te zetten. De argumenten daarvoor kunnen geleend worden uit de respons.

Tekort aan huurwoningen

Mensen willen doorstromen, neem de belemmeringen (nog meer) weg. En communiceer over de bestaande regelingen (van 'Hoog naar Laag' en 'Van groot naar beter') zodat onderbenutting minimaal is. Laat huurders zoveel mogelijk zelf bepalen wat voor hen 'passend' is.

Liberaliseren kan echt niet meer. Na 1 januari 2024 behoort ook de voorraad tot 1.000 euro (of het op dat moment geïndexeerde bedrag) tot de gereguleerde sector. Vanaf dat moment moet bij deze voorraad het plafond voor de huurverhoging 1.000 euro blijven.

Sociale huurwoningen mogen niet verkocht worden.

Prijs van sociale huurwoningen

Huurverhoging na mutatie

Er is (met uitzondering van de mening van 1 respondent) geen begrip voor het verhogen van de huur bij mutatie naar de streefhuur zonder dat de huurder daar wat extra's voor terug krijgt.

Huurharmonisatie mag niet meer toegepast worden, het is niet rechtvaardig om op deze manier extra financiën te verwerven.

Maximale besteding percentage inkomen aan huurlasten

De corporaties moeten -uitgaande van deze enquêteresultaten- een huurhoogte en huurverhoging hanteren waarbij uitgegaan wordt van een absolute bovengrens van 25% van het (gezamenlijk) besteedbaar netto inkomen.

De investeringen die door corporaties moeten worden uitgevoerd (denk vooral aan de energietransitie) moeten niet allemaal door huurders worden opgebracht. De overheid draagt al bij (zie daarvoor bijvoorbeeld

¹² www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/12/22/gezamenlijke-afspraken-van-verhuurders-gemeenten-en-het-rijk-over-maatwerk-bij-het-voorkomen-van-huisuitzettingen-tijdens-de-energiecrisis-en-hoge-inflatie

de 'Staat van de Volkshuisvesting' van 1 december 2022), komt een corporatie tekort dan moet het Rijk bijdragen.

Wonen voor ouderen

Zowel in het WOZO als het programma 'Wonen en Zorg voor Ouderen' wordt geanticipeerd op de zeer nabije toekomst waarin ouderen een relatief steeds groter groeiende groep wordt die de maatschappij in allerlei opzichten gaat beïnvloeden: cultureel, economisch, fysiek. Corporaties en gemeenten worden aangespoord om zowel de woningen als de leefomgeving daarop te herinrichten. De stem van de huurders is daarbij minimaal even belangrijk. Zij moeten aangeven wat voor hen prettig, passend en betaalbaar is. Wat voor hen van waarde is en hoe zij waardevol ouder willen worden.

Prioriteiten van de stad

Naast de duidelijke top-3 die de respondenten op dit punt geven (1: De hoeveelheid huurwoningen die er in Amsterdam is, vergroten. 2: De kosten van wonen (huren en energie) verlagen en 3: De leefbaarheid in de wijken verbeteren), zien we ook dat het onderwerp 'groen in de stad' is onderbelicht. De relatie groen wonen en gezond wonen is er. Zeker omdat de (her)inrichtingsopgave in de stad 'meer ontmoeten, uitnodigen tot bewegen' is. De huurders zijn er klaar voor om hier het gesprek met de gemeente en corporaties over aan te gaan.

Leefbaarheid en corporaties

Op de vraag of en hoe corporaties aan leefbaarheid moeten werken is te zien dat de 'leuke' dingen worden iets minder belangrijk gevonden dan het aanpakken van overlast, samenwerken en de leefomgeving. De basis voor een leefbare buurt lijkt het verwijderen van overlast veroorzakende factoren te zijn. Pas daarna kunnen leefbaarheidsactiviteiten slagen. En huurders willen ook daaraan (samen) werken!

De verkoop van huurwoningen

Corporaties geven aan dat tegenover de korting en afschaffing door de Minister verplichte prestaties zijn opgelegd (zie 'Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties') en een aantal niet afgeschafte belastingen nog steeds een zware wissel trekken op de financiële huishouding. De vennootschapsbelasting wordt zelfs verdubbeld vanaf 1 januari 2023 omdat door de afschaffing van de verhuurdersheffing door corporaties meer (fiscale) winst wordt gemaakt en er een hogere winstbelasting wordt opgelegd. Dit rechtvaardigt de verkoop van sociale huurwoningen (volgens de corporaties).

HYA is van mening dat de belastingdruk voor corporaties omlaag moet, omdat het niet-winstbeogende organisaties zijn. Daarnaast stelt ze dat er geen sociale huurwoningen -zonder uitzonderingen- mogen worden verkocht.

RAPPORT: ZET WAARDEN, WAARDIGHEID EN HUURDERSBEHOEFTE CENTRAAL
RESULTATEN CONSULTATIE PRESTATIEAFSPRAKEN-THEMA'S ACHTERBAN EN BESTUUR HYA
Is gemaakt door het bestuur van Stichting Huurders Ymere Amsterdam

www.hya.nl
2023

