

# Hoofdpijnen visie Federatie Amsterdamse Huurderskoepels op de prestatieafspraken

Koepelorganisaties van huurders van woningcorporaties in Amsterdam werken verenigd in een federatief verband; de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels. Het doel is de inzet en rol als belangenbehartiger te versterken. In deze notitie wordt de ambitie van de samenwerking uiteen gezet door positie in te nemen en actief aan tafel te gaan bij de prestatieafspraken 2019.

De corporaties staan onder druk: het aantal huurwoningen is te laag, er is onvoldoende speelruimte om geschikte woningen aan te bieden, de huurprijzen lopen op en door de energietransitie ligt er een grote opgave om woningen te verduurzamen. Recent onderzoek van UvA, stadsgeograaf Cody Hochstenbach, toont dat wederom aan. Daarmee ligt er ook een druk op de huurders en de huurderskoepels die hen in de diverse overleggen met corporaties, gemeente en andere belangenorganisaties vertegenwoordigen.

De woningmarkt in Amsterdam kent een schaars en kostbaar product: de betaalbare goede huurwoning. Ruimte voor maatwerk wordt alsmaar kleiner. Verschillende aspecten van de woningmarkt raken achterop door veelal gebrek aan politieke wil om de problematiek echt aan te pakken. Het beleid van woningcorporaties biedt te weinig op de aspecten beschikbaarheid (voorraadbeleid), betaalbaarheid (prijs- en kwaliteitsbeleid), toegankelijkheid (woonruimteverdeling) en duurzaamheid (energieneutraal).

## Uitgangspunten

Zorg dat het aantal huurwoningen op peil komt en blijvend voldoet aan de behoefte. Dat huurwoningen kwalitatief goed zijn en de huur betaalbaar is. Alle nieuwe huurwoningen en verbeterde woningen moeten toekomstbestendig en duurzaam zijn.

Het is belangrijk dat ook huurders een toekomstperspectief hebben en kunnen bouwen aan een toekomst. Flexibele huurcontracten dragen daar niet aan bij. Het moet mogelijk blijven dat huurders zelf kiezen in welk deel van de stad zij gaan wonen.

Versteviging van het wettelijk fundament en positie van de huurder naast verdere wetsontwikkeling van participatiemodellen van huurders en eigenaars. Huurders maken onderdeel uit van een gemeenschap die in samenstelling steeds minder homogeen is. Vertegenwoordiging gelijkwaardig regelen is belangrijk. Er moet blijvend aandacht zijn voor de verschillende doelgroepen. De rechten van huurders moeten behouden blijven.

## Beschikbaarheid

- Stabiele bestaande voorraad sociale huurwoningen en middensegmentwoningen vanaf 2020;
- Toename sociale huurwoningen en middensegmentwoningen door nieuwbouw;
- Extra aandacht voor tekorten in woonvormen en ontbrekende woonvormen.

Te bereiken door:

- Stoppen met splitsen van bestaande gebouwen met sociale huurwoningen;
- Stoppen met verkopen van sociale huurwoningen;
- Nieuwbouw van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen;
- Per deelgebied tenminste 45% sociale huurwoningen beschikbaar van woningcorporaties;
- Reguleren middensegment;
- Nieuwbouw van grote woningen, zorgwoningen en maatschappelijk gewenste woonvormen;
- Huurplafond na renovatie en energietransitie;

- Stop liberaliseren vanuit de sociale sector.

### **Betaalbaarheid**

- Huurbeleid;
- Woonlastenakkoord;
- Huursom;
- Schuldhulp.

Te bereiken door:

- Stedelijk inflatievolgend huurbeleid;
- Resultaten Woonlastenakkoord niet in huursom;
- Resultaten huren na woningmutatie opnemen in huursom;
- Bijdrage Gemeente Amsterdam;
- Verlaag huur bij laag energielabel en slecht onderhoud.

### **Toegankelijkheid**

- Woonruimteverdeling;
- Fraudebestrijding;
- Toeristische verhuur (Air B&B) beteugelen;
- Eigen gebruik particuliere woningen;
- Schoon, heel en veilig.

Te bereiken door:

- Voortzetting wrv-systeem;
- Behoud van rechten alle woningzoekenden;
- Actieve samenwerking en aanpak overtreeders;
- Geen tijdelijke huurcontracten;
- Eigen gebruik in gemeentelijke verordening;
- Geen noemenswaardig onderhoud afgelopen 12 jaar; geen jaarlijkse huurverhoging;
- Investeren in openbare ruimte;
- Invoeren van tweehuren methode;
- Versterken positie van de huurder binnen een Vve;
- Keuzevrijheid voor huurders bij toewijzing.

### **Duurzaamheid**

- Alle woningen minimaal energielabel B in 2025/2030;
- Alle nieuwbouw, renovatie en verbetering gasloos en CO2 neutraal;
- Leefbare buurten.

Te bereiken door:

- Heldere routekaart (waar, wanneer en hoe) per corporatie;
- Actieve samenwerking Gemeente-Corporaties;
- Duurzaam vaste waarde in grondbeleid van Gemeente Amsterdam;
- Investeren in groen en tegengaan verstening;
- Actief positioneren huurders in VvE;
- Verbetert van de toegankelijkheid van woningen in de hele stad voor kwetsbare groepen.

### **Overige onderwerpen**

- Nieuwe huurvormen, zoals de wooncoöperatie

- arbeidsrelatie in gemengde woonvormen/woonconcepten, gezondheid en veiligheid huurders
- zeggenschap van huurders

**Alle afspraken worden vastgelegd voor een maximale periode van 1 jaar.**

**Alle afspraken worden periodiek gemonitord op voortgang.**

**Alle afspraken en monitoring gelden per corporatie en zijn op dat niveau te herleiden.**

**Alle afspraken kennen bij niet nakomen een aan de afspraak verbonden consequentie.**