

Huurgenoot

Werkplan 2022

Inleiding

Wat is Huurgenoot?

Huurgenoot is de huurdersorganisatie van de huurders bij Stadgenoot. Huurgenoot behartigt de belangen van de huurders op het niveau van de hele corporatie Stadgenoot. Huurgenoot vertegenwoordigt niet alleen de zittende huurders, maar ook de toekomstige huurders. Er moet nu en in de toekomst goede, betaalbare woonruimte beschikbaar zijn voor alle huurders die in Amsterdam willen wonen. Dat zijn dus starters en senioren, gezinnen en eenpersoonshuishoudens en alles wat er tussen zit.

Doelen en Thema's

Algemeen doel is het zo goed mogelijk behartigen van de belangen van huurders bij Stadgenoot, met een extra accent op de huurders met een laag en (laag) middeninkomen.

Binnen deze bandbreedte moet Huurgenoot keuzes maken. De belangrijkste punten waar Huurgenoot op inzet zijn:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Kwaliteit van wonen en woonomgeving
4. Duurzaamheid van de woning
5. Service en dienstverlening

Betaalbaarheid

De huren zijn de afgelopen 10 jaar sterk gestegen. Niet alleen de woningkopers, ook de huurders, zowel in de vrije sector als sociaal, betalen nu veel meer dan 10 jaar geleden. Het wonen is voor een steeds kleinere groep betaalbaar te noemen. Huurgenoot streeft naar goede woningen voor een betaalbare prijs. Omdat er in de markt geen plafond zit, is de marktprijs voor Huurgenoot niet de bepalende factor, maar wat de huurders kunnen opbrengen. Vanuit dat perspectief voert Huurgenoot gesprekken over verkoop, liberalisatie en huurverhogingen.

Beschikbaarheid

Als er geen woningen zijn, dan houdt natuurlijk alles op. Er moeten voldoende woningen zijn voor de huurders. Amsterdam verliest veel huurders, omdat er geen passende woonruimte voor hen beschikbaar is. Dit is deels omdat de passende woonruimte onbetaalbaar is geworden, maar deels omdat er meer huishoudens in de stad willen wonen dan er woningen zijn. Er zal veel bijgebouwd moeten worden. Ook de gemeente heeft hier een belangrijke rol, met name met betrekking tot het beschikbaar maken van voldoende bouwlocaties voor sociale huurwoningen. De te bouwen woningen moeten een aanbod opleveren waar, ook op lange termijn, vraag naar is. Dus niet alleen kleine studio's voor starters, maar ook woningen voor senioren waar de kleinkinderen kunnen logeren, en voor gezinnen die in de stad willen wonen. Het beschikbaar houden van de sociale huurwoningen voor de huurders die daar op zijn aangewezen, is belangrijk om dat deel van de voorraad in stand te houden. Huurgenoot heeft in de gesprekken over toevoegen van woningen ook altijd oog voor voldoende gevarieerd aanbod.

Kwaliteit van wonen en woonomgeving

Een woning moet een goede woning zijn, die ook toekomst biedt. Een woning met een kleine energievraag waardoor de energierekening laag blijft. Een duurzame woning waar het goed en comfortabel wonen is.

Wonen doe je niet alleen in een huis, ook de buurt is belangrijk. Een goede woning in een goede leefbare buurt is van groot belang.

Huurgenoot heeft oog voor goed onderhoud, duurzaamheid en voor een prettige leefomgeving.

Duurzaamheid

In het komende jaar zal het verduurzamen van de woningen en het aardgasvrij maken een grote vlucht gaan nemen. Voor de huurders is dit ook een manier om de woonlasten te beheersen. De energieprijzen stijgen en de huurders willen graag een energiezuiniger woning. Huurgenoot zal blijven aandringen op het snel uitvoeren van kleine woningverbeteringen op dit gebied zoals het aanbrengen van dubbel glas waar dat nog niet aanwezig is, of waar dat verouderd is.

Huurgenoot blijft ook aandringen op ene goede betrokkenheid van de bewoners bij het aardgasrij maken van woningen. Dat betreft onder meer welke alternatieve warmtebronnen er worden gekozen en de gevolgen van de uitvoering voor de bewoners, zowel met betrekking tot de kosten als de woningindeling.

Deze drie doelen streeft Huurgenoot na in verschillende overlegplatforms.

- Overleg met bewoners
- Overleg met bewonerscommissies
- Overleg met directie en organisatie Stadgenoot
- Stedelijk overleg prestatieafspraken

Huurgenoot wil het bereik bij de huurders van Stadgenoot vergroten. Hoe meer contacten met bewoners, hoe beter Huurgenoot op de hoogte kan zijn van wat er speelt en leeft in de buurten en wijken waar de huurders van Stadgenoot wonen.

Hopelijk zijn er in 2022 meer vrijheden mogelijk dan in de afgelopen twee jaar en kan Huurgenoot meer activiteiten voor huurders organiseren.

Inzet 2022

Bewoners

Huurgenoot heeft leden, de actieve bewonerscommissies zijn aangesloten bij Huurgenoot. Daarnaast wil Huurgenoot ook graag contacten onderhouden met de huurders die niet via een bewonerscommissie vertegenwoordigd zijn.

- Nieuwsbrief voor alle huurders: de Nieuwsbrief wordt aan alle huurders per post toegestuurd. Deze komt vanaf 2022 eenmaal per jaar. Daarnaast krijgen alle huurders de mogelijkheid zich aan te melden voor de gratis nieuwsbrief die twee maal per jaar per mail verspreid wordt.
- De website van Huurgenoot. Deze wordt geregeld bijgehouden en het voornemen is in elk geval geregeld korte berichtjes te plaatsen, zodat er vaker wat nieuws te lezen is. Er wordt bijgehouden hoeveel bezoekers de website weten te vinden.
- Huurgenoot werkt samen met Stadgenoot aan het huurderspanel. Daarin zal Huurgenoot ook vragen voorstellen om via het panel duidelijkheid te krijgen hoe huurders over onderwerpen denken.
- De Huurgenoot telefoon en het mailadres zijn behoorlijk bekend als we naar het aantal berichten kijken dat via deze wegen binnenkomt. Dat blijven we faciliteren.
- Het bestuur is aanspreekbaar voor de bewonerscommissies in de wijken. Voor elke buurt zijn 1 of 2 contactpersonen benoemt bij wie de bewoners met hun vragen en knelpunten terecht kunnen
- Samenwerking met de lokale vestigingen van !WOON. Daar komen signalen vandaan die Huurgenoot goed kan gebruiken in de overleggen met Stadgenoot. Ook via deze weg houdt Huurgenoot de vinger aan de pols van de samenleving.

Concrete activiteiten 2022

- Bijhouden website en plaatsen van nieuws (minimaal eens per maand nieuw bericht).
- Open staan voor contact met de bewonerscommissies in de wijken, elk bestuurslid heeft daar tijd voor vrijgemaakt.
- Snel reageren op telefoon en mail zodat huurders zich gehoord voelen.
- Huurgenoot bespreekt de jaarrapportages van !WOON met Stadgenoot om, waar nodig, verbeterpunten te vinden in de dienstverlening.

Bewonerscommissies

De bewonerscommissies zijn de ruggengraat van Huurgenoot. Zij zijn de leden en zij vertegenwoordigen, ieder binnen hun complex, de bewoners naar Stadgenoot voor de zaken die in hun eigen complex spelen. Huurgenoot ondersteunt de commissies door goede afspraken te maken over de samenwerking op complexniveau en erop toe te zien dat die ook nagekomen worden.

Een goed contact met de bewonerscommissies is daarom van groot belang.

- Huurgenoot organiseert twee maal per jaar een Algemene Leden Vergadering, waar de leden het beleid van Huurgenoot kunnen sturen en erop toezien dat het ook wordt uitgevoerd. Er wordt ook altijd een thema besproken in de ALV zodat alle bewonerscommissies daar hun mening over kunnen geven. Zowel binnen als buiten corona maatregelen zijn de ALV's altijd goed bezocht. Huurgenoot doet haar best dit zo te houden en waar mogelijk te verbeteren.
- De bewonerscommissies krijgen 2 maal per jaar de digitale nieuwsbrief waarin nieuws en actualiteiten van Huurgenoot worden gedeeld.
- De bestuursleden zijn aanspreekpunt voor de bewonerscommissies in een bepaald gebied. Zo is er een vaste contactpersoon vanuit het bestuur die aanspreekbaar is.

- Wegens corona zijn er de afgelopen jaren geen werkgroepen geweest. In de komende tijd gaat Huurgenoot wel weer werkgroepen opzetten. Via deze (al dan niet tijdelijke) werkgroepen kunnen de bewonerscommissies meer invloed krijgen op het beleid.
- Ook het middel van korte vragenlijsten zal weer ingezet worden. In de hoop dat de BC's weer enthousiast de vragenlijsten ingevuld terugsturen. Ook dit geeft Huurgenoot weer meer inzicht in wat de mening van de commissies is.

Concrete activiteiten 2022

- Zorgen voor minimaal twee goede en informatieve ledenvergaderingen
- Minimaal 2 enquêtes
- Opzetten van werkgroep gemengd beheer met BC's

Stadgenoot

Huurgenoot overlegt op verschillende niveaus met Stadgenoot. Zo kan op elk niveau een inbreng gegeven worden op een breed scala van onderwerpen.

- Er is minimaal 4 keer per jaar overleg met bestuur en/of directie over het strategisch beleid.
- Veel onderwerpen voor het bestuurlijk overleg worden voor besproken in de werkgroep beleid. Daar wordt door het bestuur van Huurgenoot met medewerkers overlegd over de beleidswijzigingen en voornemens van Stadgenoot. Huurgenoot brengt dan de visie vanuit de huurders in en kan zo het beleid wat bijsturen zodat het voor de huurders zo gunstig mogelijk uitpakt.
- Huurgenoot werkt ook samen met Stadgenoot in werkgroepen op thema's. Dat gaat dan over uitvoering van nieuw beleid of juist de voorbereiding van dat beleid. Enkele voorbeelden hiervan:
 - Zonne-energie, monitoren van de uitvoering, loopt het zoals verwacht?
 - Gemengd beheer: er is in het verleden een en ander afgesproken over de rol en positie van huurders in gemengde (VvE) complexen. Er komen nu vragen en klachten binnen van BC's over de samenwerking met de VvE. Reden om het beleid ten aanzien van gemengd beheer met Stadgenoot samen onder de loep te nemen.
 - In woning verbeter projecten ontstaat geregeld wrijving tussen huurders en Stadgenoot. Om hier beter mee om te gaan en te leren van wat er niet loopt zoals gewenst, is er een projectoverleg gestart waar nu al goede resultaten zijn behaald. Plooiën kunnen sneller gladgestreken worden en botsingen kunnen worden voorkomen. Dit overleg vindt plaats tussen Huurgenoot, Stadgenoot en de bewonersondersteuners van !WOON.
 - Ook worden veel praktische zaken met elkaar besproken in het praktijkoverleg. Daar wordt aan de hand van casussen de werkwijze of het beleid van Stadgenoot toegelicht en wordt er gezocht naar (structurele) oplossingen voor geconstateerde knelpunten.

Concrete activiteiten 2022

- Snelle afhandeling onderhoudsklachten.
- Openen van de kantoren van Stadgenoot voor de huurders, vergroten van de zichtbaarheid van Stadgenoot in de buurten.
- Monitoren van het niveau van de klantenservice (en indien nodig Stadgenoot aanspreken).

Stedelijk overleg en prestatieafspraken

Huurgenoot vindt stedelijke afspraken belangrijk, het geeft de kaders aan waarbinnen zowel Stadgenoot als Huurgenoot aan de slag kunnen.

Huurgenoot heeft via een actieve inbreng in de FAH (Federatie Amsterdamse Huurderskoepels) invloed op de stedelijke besprekingen en de prestatieafspraken.

Concrete activiteiten 2022

- Deelnemen in FAH-bestuur met een actieve inbreng.
- Een actieve betrokkenheid van het Huurgenoot bestuur en de leden bij de besluiten van de FAH.

Vernieuwen participatie

In 2022 wordt de samenwerkingsovereenkomst vernieuwd. In het werkboek worden concretere afspraken gemaakt over vernieuwing en verbreding van de participatie.

Er komen nog steeds veel vragen binnen van bewonerscommissies en huurders in VvE's die meer zeggenschap wensen over wat er in hun complex gebeurt. Daar wil Huurgenoot met Stadgenoot werkwijzen voor ontwikkelen.

Daarnaast blijft er een grote groep betrokken bewoners buiten het beeld van Huurgenoot. Zij zijn actief in complex, buurt en wijk, maar niet via de formele bewonerscommissies. Ook deze bewoners hebben een mening en Huurgenoot zou graag meer contact willen met deze groepen.

Deze doeners zijn te vinden in de buurten. Samen met Stadgenoot en de bewonerscommissies wil Huurgenoot op zoek naar deze mensen om te kijken wat zij nodig hebben om prettiger in hun wijk aan de slag te zijn. Het gaat om mensen die geveltuintjes maken (Diamantbuurt) of de straat schoonhouden in een deel van de buurt.

Concrete activiteiten 2022

- Opzetten werkgroep gemengd beheer om huurders een gelijkwaardiger positie te geven ten opzichte van de bewoners in het complex die hun woning hebben kunnen kopen.
- Afspraken maken met Stadgenoot en de bewonerscommissies in de gebieden, om de doeners te bereiken en te vragen wat Huurgenoot voor hen kan betekenen.