

## Werkplan Huurgenoot 2023

### Inleiding

Huurgenoot is de huurdersorganisatie van de huurders bij Stadgenoot. Het bestuur bestaat uit vrijwilligers. Huurgenoot behartigt de belangen van de huidige huurders op het niveau van de hele corporatie Stadgenoot. Daarnaast willen we ook, samen met Stadgenoot, kijken wat we kunnen betekenen voor toekomstige huurders.

Huurgenoot zet in op goed onderhouden, duurzame, voldoende en betaalbare huisvesting. Deze moet beschikbaar zijn voor starters, senioren, gezinnen, eenpersoonshuishoudens en alles wat daar tussen zit.

Daarnaast zetten we ons in om het serviceniveau van Stadgenoot op een hoger niveau te brengen.

### Doelen en thema's

Ons algemene doel is het zo goed mogelijk behartigen van de belangen van huurders bij Stadgenoot, vooral voor de huurders met een laag of midden inkomen.

Binnen de bandbreedte moet Huurgenoot keuzes maken. De belangrijkste punten voor 2023 zijn:

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

Deze onderwerpen komen terug in de Strategische Koers van Stadgenoot. In deze koers worden keuzes gemaakt. Huurgenoot zal deze koers monitoren en waar nodig Stadgenoot aanspreken op gemaakte keuzes.

#### Ad 1. Betaalbaarheid

De prijzen van de huren zijn de afgelopen 10 jaar sterk gestegen. Dit is het geval in de sociale sector maar zeker ook in de vrije sector. Voor steeds meer huurders is, naast alle gestegen kosten van onder meer de energierekening en van boodschappen, de huur een grote hap uit het inkomen. Wij vinden dat Stadgenoot een gematigd huurbeleid moet voeren. Hier moet niet gekeken worden naar wat de markt doet, maar naar wat de huurders kunnen betalen.

Vanuit dit perspectief voert Huurgenoot gesprekken met Stadgenoot over de jaarlijkse huuraanpassing, het huurbeleid voor de nieuw te bouwen woningen en het liberaliseren van woningen. Ook op gemeentelijk niveau hebben we, via de FAH, inbreng van onze standpunten als deze onderwerpen aan de orde komen.

#### Ad 2. Duurzaamheid

Er ligt een grote opgave in de stad wat betreft duurzaamheid. Zeker bij Stadgenoot is deze opgave groot omdat relatief gezien het woningbezit van Stadgenoot oud is. De Strategische Koers van Stadgenoot zet in op verduurzaming. Deze opgave kost veel geld, dat je maar één keer uit kan geven. Huurgenoot is van mening dat alles uit de kast getrokken moet worden om de verduurzaming te versnellen, omdat dit niet alleen de kosten voor energie verlaagt, maar zeker ook het woongenot verhoogt. Daarbij moet niet vergeten worden wat de wensen van de huurders zijn. Het overleg met huurders is naar onze mening prioriteit.

### **Ad 3. Kwaliteit**

Vanwege de financiële positie van Stadgenoot is het niveau van het onderhoud de laatste twee jaar lager geweest. Gelukkig is dit weer teruggebracht naar het juiste niveau en Stadgenoot gaat extra inzetten op een hoger niveau. Kwaliteit heeft ook alles te maken met duurzaamheid. Daarom zal Stadgenoot proberen ingrepen te combineren. Huurgenoot is blij met de extra inzet van Stadgenoot en zal samen met Stadgenoot onderzoeken hoe zij zo goed mogelijk huurders kunnen betrekken bij plannen en uitvoering. Doel van dit alles is een comfortabele woning met een goed energielabel naar tevredenheid van de huurders.

Daarnaast is de woonomgeving belangrijk voor de kwaliteit van wonen. Er zijn buurten in Amsterdam waar de leefbaarheid onder druk staat. Stadgenoot gaat de komende jaren de inzet verhogen om de buurten leefbaar te houden of weer leefbaar te maken. Om dit te bereiken is het belangrijk om in de buurt zichtbaar te zijn. Huurgenoot is hier al jaren een voorstander van. Wij zullen samen met Stadgenoot kijken hoe dat het beste vormgegeven kan worden. Ook de betrokkenheid van de bewonerscommissies is daar heel belangrijk in. Wij zullen de bewonerscommissies, indien gewenst, daar in ondersteunen.

### **Ad 4. Service en dienstverlening**

Door Corona, het nieuwe IT systeem en de mindere beschikbaarheid van personeel staat de service en dienstverlening onder druk. Huurgenoot spreekt Stadgenoot daar regelmatig over aan en zal dat, indien nodig, ook in de toekomst blijven doen.

De beantwoording van de telefoon, het oplossen van onderhoudsvragen en snel reageren op vragen van huurders is de basis van alle samenwerking met de huurders.

Huurgenoot is van mening dat deze basis op orde moet zijn. Dit is onze eerste prioriteit.

Deze vier doelen streeft Huurgenoot na op verschillende niveaus van overleg.

- Overleg met bewoners
- Overleg met bewonerscommissies
- Overleg met de directie en de medewerkers van Stadgenoot
- Stedelijk overleg via de FAH

De laatste drie genoemde niveaus zijn behoorlijk geregeld via onze structuur. Wij zoeken echter wel naar vormen voor meer input vanuit de bewonerscommissies. Onze laatste proef om vanuit de ALV werkgroepen te vormen heeft helaas niet op alle onderwerpen het gewenste resultaat opgeleverd.

Er was vanuit de ALV een aantal aanmeldingen, maar de opkomst bij de werkgroepen viel tegen.

Ook de respons op door ons gestuurde vragen per mail geeft niet het gewenste resultaat.

Wij zullen ook in 2023 weer proberen werkgroepen te vormen en zullen ook via de mail de

bewonerscommissies vragen stellen. De medewerking van de bewonerscommissies is cruciaal.

Overleg met bewoners komt incidenteel tot stand, meestal als er iets niet goed gaat of als er een grote ingreep aan de woning gepland staat. Dit gebeurt dan via onze telefoon of ons email-adres.

Huurgenoot wil in 2023 een enquête houden onder de huurders en kijken of daar voldoende respons op komt.

### **Inzet 2023**

Bewoners

- 1 x per jaar een nieuwskrant die verstuurd wordt naar alle huurders van Stadgenoot.
- Enquête onder de huurders. Wij horen graag van de bewonerscommissies of zij daar ideeën voor hebben.
- Website up to date houden. Dit kunnen wij niet alleen. Input van zowel de bewonerscommissies als Stadgenoot is cruciaal.

- De Huurgenoot-telefoon is bereikbaar voor iedereen.
- Het email-adres en het contact formulier zijn beschikbaar.
- Het bestuur is aanspreekbaar via de contactpersonen in de wijk. Zij zullen ook proberen de contacten met de medewerkers van Stadgenoot uit hun gebied te intensiveren, zodat ook vanuit die kant informatie gedeeld wordt.
- Samenwerking met de lokale vestigingen van !Woon om signalen uit de buurten op te pakken.

## Bewonerscommissies

Bewonerscommissies zijn de ruggengraat van Huurgenoot . Zij zijn de leden en zij vertegenwoordigen, ieder binnen hun eigen complex, de huurders van Stadgenoot. Huurgenoot ondersteunt, indien gewenst, de bewonerscommissies. Veel gemaakte afspraken staan in de nieuwe Samenwerking Overeenkomst. Onderdeel van deze overeenkomst is het Werkboek, daarin zijn alle afspraken uitgewerkt.

- Het promoten van de nieuwe Samenwerking Overeenkomst en het Werkboek.
- Huurgenoot organiseert twee keer per jaar een ALV voor de bewonerscommissies.
- Bewonerscommissies ontvangen minimaal twee maal per jaar een digitale nieuwsbrief.
- Huurgenoot en Stadgenoot organiseren één keer per jaar een gezamenlijke bijeenkomst voor bewonerscommissies.
- Organiseren van werkgroepen.
- Versturen van vragen per mail.
- Het aanbieden van scholing.
- Het verwerken van de jaarverslagen van de bewonerscommissies zodat daaruit speerpunten voor het beleid van Huurgenoot kunnen worden gehaald.
- Bereikbaar zijn voor de bewonerscommissies.
- Ondersteunen van bewonerscommissies bij conflicten.
- Bewonerscommissies adviseren en ondersteunen bij grote projecten.

## Stadgenoot

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

- Bestuurlijk overleg. Er is minimaal 4 maal per jaar overleg met bestuur en/of directie. Hier worden actuele zaken en adviezen besproken. Ook een deel van de RvC neemt 2 maal per jaar deel aan deze overleggen.
- Werkgroep beleid. De werkgroep komt ongeveer 6 keer per jaar bijeen. In deze werkgroep worden beleidszaken besproken. Verantwoordelijke medewerkers van Stadgenoot geven uitleg over het bestaande beleid en eventuele veranderingen. Huurgenoot kan in deze werkgroep commentaar geven, ideeën delen en zorgen uitspreken over het gevoerde of te veranderen beleid. Het overlegproces mondt uit in een adviesaanvraag en een advies van Huurgenoot aan Stadgenoot over het voorgenomen beleid. In de adviesaanvraag zijn vaak al pre-adviezen van Huurgenoot uit het overleg verwerkt.
- Praktijkoverleg. In deze werkgroep wordt zaken uit de praktijk besproken. Doel is om samen te kijken, aan de hand van concrete voorbeelden uit de praktijk, of bestaand beleid uitvoerbaar is of dat het beleid aangepast moet worden.

- Projecten overleg. Stadgenoot, Huurgenoot en medewerkers van !Woon kijken samen hoe de communicatie bij grote projecten verbeterd kan worden. Dit gebeurt vaak aan de hand van concrete voorbeelden.
- Werkgroepen op thema. Huurgenoot en Stadgenoot kijken samen naar belangrijke thema's. Indien beide partijen van mening zijn dat een bepaald thema dusdanig belangrijk is dat dit niet in een van de eerder genoemde overleggen past, kan besloten worden dit in een aparte werkgroep te bespreken.

### Stedelijke overleggen

Deze overleggen worden steeds belangrijker omdat veel beleid opgelegd wordt vanuit de gemeente. Wij willen ook dat de gemeente haar stem laat horen bij de regering.

In Amsterdam hebben we de FAH ( Federatie Amsterdamse Huurderskoepels) voor het stedelijk overleg. Huurgenoot is lid van de FAH. Een van onze bestuursleden en een actief lid uit een bewonerscommissie behartigen onze belangen binnen de FAH en brengen onze standpunten naar voren.

### Werven van nieuwe bestuursleden

Wij zijn vrijwilligers. Een aantal bestuursleden heeft naast het werk voor Huurgenoot een volledige baan. Helaas hebben de laatste jaren enkele bestuursleden hun functie neergelegd vanwege leeftijd of fysieke gesteldheid. Wij zijn actief op zoek naar nieuwe bestuursleden.

Het werven van nieuwe bestuursleden heeft hoge prioriteit in 2023

### Strategische Koers

Stadgenoot presenteert eind 2022 een Strategische Koers voor de komende jaren. Huurgenoot is goed betrokken geweest bij het tot stand komen van deze koers. Wij zullen kritisch kijken hoe Stadgenoot invulling gaat geven aan de keuzes die gemaakt zijn.

**Huurgenoot is er voor u, maar we zijn ook afhankelijk van u.  
Samen zijn we sterk.**