



Stichting
Samenwerkende
Huurdersorganisaties
Ymere

Beleidsplan SHY 2021 - 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding, waarom een beleidsvisie	p. 2
2. Woningcorporaties en de overheid	p. 3
3. Thema's voor de toekomst	p. 4
➤ Doelgroepen en betaalbaarheid	p. 4
➤ Middeninkomens	p. 4
➤ Bijzondere doelgroepen	p. 5
➤ Wonen en zorg	p. 5
➤ Duurzaamheid	p. 6
➤ Woonwensen	p. 7
4. Positionering Ymere	p. 9
5. Positionering SHY	p.10

Inleiding

Eind 2019 besloot het bestuur van SHY in 2020 een meerjarig beleidsplan op te stellen. Onder begeleiding van een externe moderator en de vaste adviseur zou het bestuur in het komend voorjaar ruim de tijd nemen om los van de waan van de dag na te denken over de belangrijkste aandachtspunten voor de komende jaren. Onderwerpen die aan bod zouden komen, konden betrekking hebben op: de belangenbehartiging van de huurders, het overleg met Ymere, de inrichting van de eigen organisatie of ontwikkelingen in de volkshuisvesting op de middellange termijn.

Hoe anders zou het SHY, net als alles en iedereen, in 2020 vergaan. Op 27 februari werd in Nederland het eerste geval van besmetting met Corona vastgesteld. Na een paar chaotische weken met steeds strenger wordende maatregelen ging Nederland vanaf 23 maart in intelligente lockdown. Het intensieve vergaderrooster van SHY en de aangesloten lokale huurdersorganisaties leek elke relevantie te hebben verloren. Al snel werd duidelijk dat de voor mei geplande beleidsdagen, die geheel aan het beleidsplan zouden worden gewijd, geen doorgang konden vinden.

Na de aanvankelijke moedeloosheid over hoe het nu verder moest, kwam er verbaasd snel een nieuwe ontwikkeling op gang. Vanaf de tweede week van april werden alle vergaderingen van SHY en de overleggen met Ymere online belegd. In het begin ging het met horten en stoten en sommige bestuurders moesten weerstand overwinnen. Maar allengs raakte iedereen meer bedreven en nu, we zitten in de tweede lockdown, is het vergaderen vanuit huis een normale zaak geworden. Niet altijd gewenst, maar toch normaal.

Inmiddels zien we de gevolgen van de Corona-crisis op ons afkomen. Dat maakt de noodzaak om een nieuwe langetermijnvisie voor de volkshuisvesting en de rol van de woningcorporaties en de huurdersorganisaties te ontwikkelen alleen maar groter. Bij ongewijzigd beleid zal het schrijnende tekort aan betaalbare huurwoningen blijven toenemen. De keuzes van het huidige kabinet en haar voorgangers, waarbij de corporatiesector onredelijk wordt belast en er onvoldoende kan worden geïnvesteerd in nieuwbouw en duurzaamheid, moet op de helling. Bij vrijwel alle politieke partijen, zowel landelijk als lokaal, zien we een ontwikkeling naar een grotere overheid die meer de regierol op zich zal nemen. Ouderen zijn tijdens de crisis kwetsbaar gebleken. Dit vraagt om nieuwe woonconcepten waar zorg en mantelzorg tot hun recht kunnen komen. Hetzelfde geldt voor het nieuwe thuiswerken. Dat gaat gevolgen hebben voor de indeling en het ruimtegebruik van woningen.

Op organisatorisch niveau werkt de crisis als een katalysator van verandering en vernieuwing, ook voor SHY. Voor de crisis was SHY een reizend circus dat door de metropoolregio trok. Dat had z'n aantrekkelijke kanten, maar kostte ook tijd. De onverwachte noodzaak om gebruik te maken van nieuwe communicatiemiddelen biedt daarom ook kansen. Het is veel gemakkelijker geworden om elkaar op korte termijn te treffen. Dat kan de besluitvaardigheid ten goede komen. De grote uitdaging wordt nu om communicatie in te zetten om de achterban te betrekken en de participatie van huurders bij SHY en Ymere te vernieuwen en te bevorderen.

Aan het eind van de zomer heeft SHY alsnog haar beleidsdagen kunnen organiseren. Het bestuur van SHY is een team en daarom was het belangrijk om elkaar na de eerste lockdown en een zomervakantie weer lijfelijk te ontmoeten. Centraal thema was hier het beleidsplan 2021-2025. Op 24 maart 2021 werd de concepttekst besproken in een online Stichtingsraad, waaraan naast de bestuursleden van SHY 21 bestuursleden van de lokale huurdersorganisaties deelnamen. Dit leidde tot aanscherping van de concepttekst waarna het beleidsplan werd vastgesteld.

Woningcorporaties en de overheid

Het laatste decennium van de vorige eeuw stond voor de corporatiesector in het teken van de verzelfstandiging. De subsidiestroom vanuit het Rijk werd beëindigd en de woningcorporaties werden binnen gestelde normen meer dan voorheen eigenaar van de maatschappelijke woningvoorraad. Mede op aangeven van lokale overheden begonnen de corporaties de rol van projectontwikkelaar op zich te nemen. De focus was sterk gericht op de bouw van dure huur- en koopwoningen, de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen en investeringen in leefbaarheid. Het onderhoud van de bestaande voorraad werd daarbij verwaarloosd. Liever ging men over tot sloop en nieuwbouw.

Dit veroorzaakte toenemende weerstand vanuit de wereld van vastgoedbeleggers en commerciële projectontwikkelaars. Doordat de woningcorporaties goedkope door de overheid gegarandeerde leningen konden aantrekken zou er sprake zijn van oneerlijke concurrentie. Bovendien was de sociale woningvoorraad volgens de marktpartijen te groot. Huishoudens met een hoog- of middeninkomen bleven in de relatief goedkope sociale huursector wonen in plaats van geliberaliseerd te gaan huren of een woning te kopen. Dit geluid kreeg in de loop der tijd steeds meer weerklink in Den Haag en zelfs in Brussel.

Toen bij het uitbreken van de economische crisis in 2008 bleek dat een aantal woningcorporaties de grenzen van verantwoordelijk financieel beheer ver hadden overschreden en dat er bovendien sprake was van zelfverrijking greep het Rijk in. Om te beginnen werden er meerdere woningcorporaties onder verscherpt toezicht gesteld en met de Woningwet van 2015 werd het werkveld van de volkshuisvesting drastisch ingeperkt. De corporatiesector moest als collectief de schuldenlast verminderen, waardoor de investeringsruimte werd ingeperkt. Dit werd nog verergerd door de invoering van diverse belastingen, waarmee de inkomsten van de sector werden afgeroomd. Inmiddels is gebleken dat sprake was van een fatale samenloop van een financiële crisis en bestuurlijke onwil en onmacht aan de kant van de overheid. Dit is uitgemond in een bouw- en wooncrisis. De marktpartijen die een belangrijke rol hebben gespeeld om de corporatiesector een toontje lager te laten zingen en kleiner te maken, zijn helemaal niet van plan om de wooncrisis op te lossen. Zij zijn gebaat bij schaarste en er alleen maar op uit hun winsten op de makkelijkste manier te laten groeien.

SHY stelt zich op het standpunt dat:

- wonen een recht is en geen tijdelijke voorziening;
- wonen voor iedereen betaalbaar moet zijn;
- er voldoende woningen beschikbaar moeten zijn;
- er geen sprake mag zijn van uitbuiting op de woningmarkt.

Daarvoor is het nodig dat de huurinkomsten van de woningcorporaties worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting en dat de afname van de betaalbare woningvoorraad als gevolg van “buy to let” wordt bestreden. De overheid moet de corporaties weer in staat stellen om hun volkshuisvestelijke taken uit te voeren en anticyclisch te investeren in nieuwbouw, duurzaamheid en leefbaarheid. Om mensen meer bestaanszekerheid te geven moet de flexibilisering van de woningmarkt als gevolg van de inzet van tijdelijke huurovereenkomsten een halt worden toegeroepen.

Thema's voor de toekomst

SHY heeft een aantal thema's benoemd die in het kader van belangenbehartiging en beleidsontwikkeling de komende jaren centraal zullen staan.

Doelgroepen en betaalbaarheid:

Voor het werkkterrein van de woningcorporaties worden doorgaans de volgende doelgroepen onderscheiden (prijsspeil 2021):

- primaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot huurtoeslaggrenzen € 23.725 voor eenpersoonshuishoudens en € 32.200 voor meerpersoonshuishoudens;
- secundaire doelgroep: huishoudens met respectievelijk een inkomen tot € 40.024 of € 44.655;
- bijzondere doelgroepen (zie onder).

De minister heeft eind 2020 een wetsvoorstel ingediend waarin voor toelating tot de sociale woningvoorraad voor eenpersoonshuishoudens een inkomensgrens van maximaal € 36.000 zou gaan gelden en voor meerpersoonshuishoudens een grens van maximaal € 43.000 (inkomensgrenzen voor de secundaire doelgroep). Dit is voor 2021 van de baan (zie boven), maar de regeringspartijen laten het onderwerp voor de navolgende jaren op de agenda staan.

Het komt er op neer dat de sociale voorraad op den duur alleen nog maar ter beschikking komt voor mensen met recht op huurtoeslag. De meeste mensen met een vaste baan, zoals de beginnende schoolleraar of politiemann, zijn aangewezen op de geliberaliseerde woningvoorraad (aanvangshuur hoger dan € 752,33, prijspeil 2021). Het grootste probleem is hier dat er boven de liberalisatiegrens geen sprake is van regulering van de huurprijs, waardoor de meeste huren in de vrije sector boven € 900 beginnen. Voor huishoudens die niet meer tot de bovengenoemde doelgroepen behoren zou een huur van € 790 of € 850 nog net betaalbaar kunnen zijn, maar in die prijsklasse worden nauwelijks huurwoningen aangeboden.

Middeninkomens:

SHY stelt zich op het standpunt dat de inkomensgrenzen voor de sociale voorraad veel te laag zijn vastgesteld. Zij stelt daarom voor de liberalisatiegrens te verhogen naar ca. € 900. Voor de corporatiesector zou dat betekenen dat veel woningen die in 2018 in de zogeheten niet-DAEB tak (DAEB = diensten van algemeen economisch belang) terecht zijn gekomen weer volledig onderdeel worden van de gereguleerde voorraad. Als inkomensgrens zou € 60.000 kunnen gaan gelden (bedrag ontleend aan de samenwerkingsafspraken Amsterdam 2020-2023).

Vooralsnog is er nauwelijks sprake van regulering van het middensegment. In Amsterdam zien we goede initiatieven om bij gronduitgifte te bepalen dat huizen tenminste 25 jaar met middenhuur moeten worden verhuurd. Maar we mogen aannemen dat de huurprijs van deze woningen steeds aan de bovenkant van het segment zal liggen (€ 1.029, prijspeil 2020). De woningcorporaties hebben iets meer mogelijkheden om de prijzen in de vrije sector te differentiëren. Ymere doet dat door voor de middenhuur lagere inkomenseisen te stellen dan doorgaans het geval is. Maar het effect op de betaalbaarheid in de vrije sector blijft daarmee toch beperkt.

De hogere liberalisatiegrens en de verruiming van de doelgroep gezamenlijk vullen het gat dat de commerciële sector (particuliere voorraad) laat liggen, maakt een volkshuisvestelijk verantwoordelijker huurbeleid mogelijk, geeft Huurcommissie en Kantonrechter ruimere

mogelijkheden om excessen te matigen en geeft gemeenten en huurdersorganisaties meer armslag bij het maken van gemeentelijke prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Bijzondere doelgroepen:

Naast criteria voor het huishoudinkomen zijn er nog een aantal bijzondere criteria die bepalen of iemand in de sociale woningvoorraad kan worden gehuisvest. Dit leidt aanvullend tot de volgende doelgroepen:

- mensen die uit de maatschappelijke opvang komen;
- urgent woningzoekenden (daklozen, spoedzoekers);
- ouderen (met zorg);
- vergunninghouders;
- arbeidsmigranten;
- jongeren en studenten;
- woonwagenbewoners.

In dit beleidsplan zullen we niet gedetailleerd op elke bijzondere doelgroep ingaan. Sommigen komen aan de orde bij de andere thema's die we hierna behandelen. SHY is van mening dat de sociale woningvoorraad in toenemende mate eenzijdig gaat fungeren als een vangnet voor sociaal zwakkeren in plaats van volkshuisvesting in het algemeen. Dat leidt enerzijds tot concentratie van leefbaarheidsproblemen, terwijl anderzijds woningzoekenden die niet tot een bijzondere doelgroep behoren steeds meer moeite ondervinden om passende huisvesting te vinden. Aan dit laatste moet meer aandacht worden besteed en ook hier geldt weer dat de opgaven die nu bij de corporaties worden neergelegd alleen uitvoerbaar zijn als zij meer investeringsruimte krijgen en er meer gebouwd kan worden.

We schenken hier wel aandacht aan jongeren en starters. Dat zij het moeilijk hebben op de woningmarkt is algemeen bekend. Daarom ondersteunt SHY het initiatief van Ymere om tot een jongerenplatform te komen. Platform Y is sinds 2018 actief en in 2020 is het een zelfstandige stichting geworden. Platform Y betreft jonge huurders en woningzoekenden op informele wijze bij thema's die hen aangaan. Door goed onderling overleg en afstemming hoopt SHY de komende jaren haar adviesrol met out-of-the-box-oplossingen van het jongerenplatform te kunnen versterken. SHY stelt zich op het standpunt dat er meer woonruimte voor jongeren en starters beschikbaar moet komen en dat de nadelige gevolgen van tijdelijke verhuur moeten worden bestreden.

Wonen en zorg:

In oktober 2013 bracht SHY een notitie uit, waarin aan Ymere 31 aanbevelingen werden gedaan over Wonen en Zorg. De gevolgen van het overheidsbeleid omtrent extra-muralisering, decentralisatie en langer thuiswonen stonden hierbij centraal. De aanbevelingen groepeerden zich rondom de thema's betaalbaarheid, woonruimteverdeling, nieuwbouw en woonomgeving en aanpassingen van de bestaande voorraad. Vrijwel gelijktijdig bracht Ymere onder het motto "ziel en zakelijkheid" een visie over dit onderwerp uit. Aansluitend op de visie werden een negental vervolgstappen voor uitvoering van beleid geformuleerd.

In de volgende jaren werd veel beleid uitgerold. Zo worden de regelingen "van hoog naar laag" en "van groot naar beter", die aanvankelijk alleen voor Amsterdam golden, verbeterd en in aangepaste vorm ook in de andere gemeenten waar Ymere actief is toegepast. In een aantal gemeenten werden met betrekking tot de begeleiding van kwetsbare huishoudens goede afspraken gemaakt over de samenwerking tussen gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties op wijkniveau. Ymere paste

het serviceabonnement aan door ook kleine woonaanpassingen, die voorheen door de WMO werden bekostigd, in het abonnement op te nemen.

In een onlangs gepresenteerde tussenevaluatie stelde Ymere vast dat 29% van haar woningvoorraad geschikt is voor de huisvesting van senioren (55+), maar dat iets minder dan de helft hiervan ook daadwerkelijk door senioren wordt bewoond. Daarnaast is 0,65% van de voorraad rolstoeltoegankelijk en 2,24% van de voorraad levensloopbestendig. Ymere verbindt hieraan de conclusie dat, gezien de demografische ontwikkelingen (vergrijzing), het aanbod van seniorenwoningen en woningen voor kwetsbare groepen tot 2040 voldoende is. Probleem is echter om op het moment dat een geschikte woning vrijkomt deze ook daadwerkelijk aan de doelgroep toe te wijzen: de matching. Om deze frictie te voorkomen stelt Ymere een aantal mogelijke oplossingen voor, waaronder het tijdelijk aanbieden van deze woningen met een verlaagde huurprijs. Wanneer zich een geschikte kandidaat aandient wordt het tijdelijk contract opgezegd, waarna de juiste match plaatsvindt. SHY is geen voorstander van deze oplossing.

We stellen vast dat de inspanningen van Ymere zich vooral richten op de bestaande voorraad, terwijl er landelijk en lokaal mogelijkheden worden gecreëerd om nieuwe woonvormen voor ouderen te realiseren. Zo stelt het Rijk voor 2021 20 miljoen euro beschikbaar voor het stimuleren van geclusterde woonvormen voor ouderen en heeft Amsterdam het voornemen jaarlijks 250 van dergelijke woningen aan de voorraad toe te voegen.

SHY stelt zich op het standpunt dat:

- wonen en zorg een gezamenlijke inspanning van gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties is;
- huurders door voorlichting worden gestimuleerd om zich tijdig voor te bereiden om langer thuis te wonen, zonder dat sprake is van verhuisdwang;
- de matching van de vraag van ouderen en kwetsbaren naar het aanbod van geschikte woningen moet worden verbeterd;
- de regelingen die het betaalbaar doorverhuizen naar een geschikte woning mogelijk maken moeten worden voortgezet en de communicatie over deze regelingen moet worden verbeterd;
- deze regelingen moeten worden aangevuld door ondersteuning van wooncoaches, hulp bij verhuizing en een gemeentelijk fonds voor verhuiskostenvergoedingen;
- mantelzorgers op gebied van huisvesting moeten worden gefaciliteerd;
- Ymere een bijdrage moet gaan leveren aan kleinschalige experimenten met meergeneratiecomplexen en geclusterd wonen met gemeenschappelijke voorzieningen.

De toekomst vraagt om gemengde wijken waar ook ouderen en kwetsbaren in een leefbare omgeving passende en betaalbare huisvesting kunnen vinden.

Duurzaamheid:

Nederland wil in 2050 een klimaat neutrale samenleving zijn. In 2030 moet de uitstoot van CO₂ in ieder geval 49% minder zijn dan in 1990. Amsterdam en Haarlem willen in 2040 aardgasvrije steden zijn en vermoedelijk zullen de andere steden in het werkgebied van Ymere daarin volgen. Het is de ambitie van de gemeenten dat de woningcorporaties het voortouw nemen in deze energietransitie. Ymere en SHY hebben in 2019 onder de naam “Klimaatreis” een gezamenlijke werkgroep opgericht, waarin wordt verkend welke maatregelen in welk tempo kunnen worden genomen.

Verduurzaming van de bestaande voorraad betekent bijna altijd dat er wijzigingen aan de woningen worden aangebracht. Hiervoor moeten huurders toestemming geven en bij complexmatige aanpak moet tenminste 70% van de huurders instemmen. Dat vraagt om intensief overleg tussen de woningcorporatie en de bewoners. Daar waar complexen en soms zelfs hele buurten van het gas worden afgekoppeld moeten de gemeenten en energieleveranciers bij dat overleg worden betrokken. Ondanks de grote ambities van de gemeenten, merken wijkbewoners nog maar weinig van dat overleg.

SHY stelt zich op het standpunt dat:

- Ymere op korte termijn een planning moet opstellen, waaruit blijkt wanneer welke buurten/complexen in aanmerking komen om van het gas te worden afgesloten;
- bewoners tijdig en voortvarend betrokken moeten worden bij de keuze van alternatieve energie- en warmtebronnen;
- betaalbaarheid bij de energietransitie centraal moet staan; ook huurders moeten profiteren van verlaging van de woonlasten; er moet worden geanticipeerd op het afbouwen van de salderingsmaatregel;
- er met energieleveranciers goede, betrouwbare en langjarige afspraken worden gemaakt over tarieven voor warmte en energie;
- Ymere bij het afkoppelen van het aardgas tegemoetkomt door hen een elektrische kookplaat en een pannenset aan te bieden;
- Ymere geen koploper hoeft te zijn en dat innovatieve en nieuwe technieken terughoudend en pas bij bewezen effectiviteit worden toegepast;
- dat woningen niet alleen goed geïsoleerd moeten zijn, maar ook hittebestendig.

In het kader van bewonersbetrokkenheid en participatie ziet SHY de energietransitie als een kans, maar ook als een bedreiging. Succes zal afhangen van de mate van transparantie, de kwaliteit van de communicatie, de mate van overleg en het medebeslissingsrecht van de bewoners.

Woonwensen

Hoezeer maatschappelijke veranderingen effect hebben op woonwensen laat de coronacrisis ons zien. Eerder signaleerden we al dat thuiswerken, nu nog gedwongen, niet van voorbijgaande aard zal zijn. Tegelijkertijd zien we hele gezinnen proberen aan keukentafels werk, school, opvoeding en ontspanning te combineren. Dat is op de langere termijn niet houdbaar en dat zal dus ook gevolgen hebben voor het ruimtegebruik en de woningindeling. Ook het langer thuiswonen zal van invloed zijn op de wensen van ouderen en kwetsbaren. Minder gebruik van de openbare ruimte voor werkverkeer en minder gebruik van kantoorruimte betekent automatisch dat het benodigde woonoppervlak per persoon zal toenemen. Dat is tegengesteld aan de huidige trend, waarbij er in de nieuwbouw vooral kleine en tijdelijke woningen worden toegevoegd.

SHY stelt zich op het standpunt dat:

- er voor meerpersoonshuishoudens uit de primaire en secundaire doelgroep voldoende betaalbare grote woningen beschikbaar moeten blijven;
- Ymere meer open moet staan voor het geschikt maken van leegstaande gebouwen voor woonruimte (bijvoorbeeld scholen of kantoorruimte);
- nieuwbouw zowel wat betreft oppervlak als indeling in de toekomst aanpasbaar moet zijn; ook moet er aandacht zijn voor gemeenschappelijke voorzieningen en gemeenschappelijke ruimten;

- er terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van tijdelijke woonruimte.

Toekomstbestendig invulling geven aan woonwensen is geen taak van de woningcorporaties alleen. Hier is ook een belangrijke rol weggelegd voor de landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden.

Positionering Ymere

Ymere heeft de afgelopen jaren haar bezit buiten de metropoolregio afgestoten. Desondanks is zij met zo'n 75.000 woongelegenheden, waarvan 1.800 onzelfstandig en 7.000 vrije sector (stand december 2019) de grootste woningcorporatie van Nederland. Het door Ymere gevoerde huurbeleid is, binnen de door de overheid gestelde kaders, als gematigd aan te merken. Volgens het huurdersoordeel van de Aedes benchmark scoort Ymere gemiddeld een B (mogelijkheden zijn A, B en C) en bevindt zich daarmee in de middenmoot. In diezelfde benchmark scoort Ymere op het gebied van duurzaamheid een C, de laagste score (Bron: Aedes benchmark 2020). Ondanks haar omvang, kan Ymere maar beperkt investeren in nieuwbouw en duurzaamheid. Positief is dat verbetering van de bestaande voorraad de laatste jaren meer aandacht heeft gekregen. Voor inkomsten is Ymere deels afhankelijk van de verkoop van woningen. Door stijging van de huizenprijzen hoeven er minder woningen te worden verkocht dan een aantal jaren geleden werd voorzien. Per saldo voegt Ymere meer woningen toe dan er worden verkocht of gesloopt.

SHY prijst Ymere voor de aandacht die op centraal niveau wordt gegeven aan het verstrekken van informatie. Het overleg met de directie en de Raad van Commissarissen verloopt positief en is effectief. SHY heeft wel commentaar op het overleg met Ymere, vooral op lokaal niveau. Ymere is een proces gestuurde organisatie, waarbij de meest besluitvorming op centraal niveau plaatsvindt. Gevolg is dat het mandaat van medewerkers op lager niveau in het overleg met lokale huurdersorganisaties en bewonerscommissies vaak beperkt of onduidelijk is. Dat wordt nog versterkt doordat op centraal niveau gemaakte afspraken onvoldoende naar het werkapparaat worden gecommuniceerd en doorvertaald. Op lokaal niveau is de informatievoorziening vaak te laat of onvolledig en bij sommige medewerkers ontbreekt een antenne voor participatie en inspraak van huurders en hun organisaties.

SHY stelt zich op het standpunt dat Ymere:

- als grootste woningcorporatie een voorbeeldrol voor de sector heeft;
- de regio's meer bevoegdheden moet geven, waardoor zij eigen beleid kunnen maken;
- meer duidelijkheid over de mandaten van de regio's en de lokale medewerkers moet verschaffen;
- gemaakte afspraken met SHY helder en veelvuldig met het werkapparaat moet communiceren;
- bij doorvoering van gewijzigd beleid op alle niveaus en door alle afdelingen van de organisatie standaard een check laat uitvoeren of de huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies vooraf zijn geïnformeerd en betrokken;
- kennis over huurdersorganisaties en bewonerscommissies deel moet laten uitmaken van het inwerkprogramma van nieuwe medewerkers.

Door de regio's meer bevoegdheden te geven krijgt het overleg met de lokale huurdersorganisaties en bewonerscommissies meer inhoud. Daardoor worden huurders meer betrokken bij hun woning en woonomgeving en dat zal de participatie bevorderen. Interne communicatie over de rol van de huurdersorganisaties bij de vormgeving van gewijzigd beleid en over gemaakte afspraken geeft meer betrokkenheid van het werkapparaat en ook dat zal de participatie van huurders bevorderen.

Positionering SHY

SHY, voluit Stichting Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere, is een samenwerkingsverband van de huurdersorganisaties van Ymere uit Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer en Weesp/Gooise Meren. SHY is een huurdersorganisatie overeenkomstig Artikel 2, 2^e lid van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder. Statutair is vastgelegd dat het bestuur van SHY wordt gevormd door bestuurders van bovengenoemde lokale huurdersorganisaties. De voltallige besturen van de lokale huurdersorganisaties gezamenlijk vormen de stichtingsraad van SHY. De stichtingsraad heeft een adviserende rol jegens het bestuur. Lokaal zijn op complexniveau bewonerscommissies actief. De huurdersorganisaties volgen daarmee de getrapte structuur van Ymere, te weten concern, regio's en complexen. De relatie tussen de verschillende treden van zowel Ymere als huurdersorganisaties is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Eerder is al aangegeven dat SHY tevreden is over het overleg met de directie en de RvC van Ymere. Het bestuur van SHY beschikt over veel kennis en ervaring en de bestuursleden voelen zich door Ymere gerespecteerd. Adviezen van SHY die worden voorbereid in de werkgroep beleid, waarin bestuursleden en medewerkers van Ymere participeren, worden ter harte genomen en vaak ook opgevolgd. Door de structuur van SHY is de inbreng van de lokale huurdersorganisaties en de belangenbehartiging van huurders uit het hele werkgebied van Ymere gewaarborgd. Dit vergt wel veel tijd en energie van de vrijwillige bestuursleden. Bestuursleden van SHY signaleren dat de onderwerpen die aan de orde komen vooral uit de koker van Ymere komen. Dat brengt het gevaar met zich mee dat de huurdersorganisaties zich een verlengstuk van de corporatie gaan voelen.

De getrapte structuur van SHY levert ook een aantal problemen op. Participatie op alle niveaus en bij alle onderwerpen staat centraal en SHY informeert de besturen van de lokale huurdersorganisatie op transparante wijze. Maar door de grote hoeveel informatie is het niet eenvoudig de lokale bestuurders mee te nemen in overwegingen en besluiten. Dat heeft gevolgen voor de communicatie met de bewonerscommissies en individuele huurders, waarvoor de lokale huurdersorganisaties verantwoordelijk zijn. De naam en het bestaan van SHY is bij de brede achterban nauwelijks bekend en dat doet afbreuk aan het gevoel van betrokkenheid en het draagvlak. Door de inzet van nieuwe vormen van participatie en communicatie, zoals bijvoorbeeld het digitale huurderspanel of bewonerscontactavonden, kan de interesse van de huurders worden gewekt en vastgehouden. De bestuurders van SHY moeten zich er daarbij van bewust zijn dat zij de taal van de achterban blijven spreken. Scholingen en ontwikkelprogramma's kunnen hieraan een bijdrage leveren.

SHY, de lokale huurdersorganisaties en de bewonerscommissies zijn volledig afhankelijk van de inzet van vrijwilligers. In 2019 en 2020 zijn er op lokaal niveau met succes wervingsacties voor bestuursleden en vrijwilligers gehouden. Daarmee lijkt de continuïteit voor de nabije toekomst gewaarborgd. Er zal wel de nodige inspanning moeten worden geleverd om het kennisniveau op peil te houden of te brengen.

Huurdersvertegenwoordigers op elk niveau ervaren met enige regelmaat problemen met het werkapparaat van Ymere. Eerder werd al vastgesteld dat medewerkers niet altijd op de hoogte zijn van de afspraken die er zijn gemaakt of geen antenne hebben voor participatie en inspraak. Dat wordt nog versterkt door het feit dat er bij Ymere veel personeelwisselingen zijn, waardoor het moeilijk is om een duurzaam netwerk te onderhouden. Tegelijkertijd worden er aan leden van bewonerscommissies hoge eisen gesteld. Dat maakt het moeilijker om resultaten te behalen of vast te houden, hetgeen tot verlies van motivatie bij de vrijwilligers kan leiden.

SHY neemt zich voor om:

- in het overleg met Ymere meer agenderend te gaan opereren;
- meer nog dan nu een coproductent van beleid te worden;
- de positie van de lokale huurdersorganisaties te versterken door te pleiten voor meer balans tussen centraal beleid en lokaal maatwerk;
- de onderlinge uitwisseling en betrokkenheid met en tussen de lokale huurdersorganisaties te bevorderen;
- zich op gebied van ontwikkeling en taalvaardigheid te laten scholen om zo de verbinding met de achterban te behouden;
- nieuwe vormen van participatie en communicatie in te zetten om betrokkenheid en draagvlak te versterken;
- de inbreng en expertise van de vrijwilligers breder te benutten, door hen te betrekken bij werkgroepen of het organiseren van panels en themabijeenkomsten.

Dit moet bijdragen aan een voortgaande revitalisering en continuering van SHY en de lokale huurdersorganisaties die gezamenlijk en als teams kunnen opereren.