

palladion

HUURDERSPLATFORM

Werken aan de kracht
van bewonerscommissies.

WERKPLAN
2014 / 2015



Huurdersplatform Palladion is de onafhankelijke
huurdersorganisatie bij de Alliantie Amsterdam

INHOUDSOPGAVE:

	Voorwoord	pagina 5
Hoofdstuk 1	De wereld van vandaag	pagina 6
Hoofdstuk 2	De vereniging HP Palladion	pagina 8
Hoofdstuk 3	Onze achterban	pagina 10
Hoofdstuk 4	Communicatie	pagina 14
Hoofdstuk 5	De Alliantie	pagina 17
Hoofdstuk 6	Prioriteit in beleid	pagina 20
Hoofdstuk 7	Relaties met derden	pagina 23
	Informatieve websites	pagina 25
	Afkortingen	pagina 26

HUURDERSPLATFORM PALLADION
WESTMALLEPAD 8
1066 PP AMSTERDAM
TEL.: 020-4080998
MAIL: INFO@HUURDERSPLATFORMPALLADION.NL
WEBSITE: WWW.HUURDERSPLATFORMPALLADION.NL

VOORWOORD

Nog nooit is onze toekomst zo onzeker geweest als nu we dit werkplan schrijven. Niet alleen staat er, als het aan de minister ligt, een hoop te gebeuren in de wereld van de woningcorporaties, maar ook ons eigen voortbestaan in haar huidige vorm is onzeker en zal zo goed als zeker in 2014 veranderen. Toch hebben we als bestuur besloten u dit werkplan voor te leggen, omdat een werkplan tijdens en ook na organisatieverandering zijn dienst zal bewijzen. Het is tenslotte een document waarin we vastleggen welke waarden wij hechten aan onze rol in het Amsterdamse voor wat betreft onze relatie en het overleg met de Alliantie in Amsterdam, het overleg met, voor en door huurders (-organisaties), de participatie van huurders en de relatie met andere partijen. Waarden die onveranderd blijven bestaan onverschillig de vorm waarin wij ons georganiseerd hebben. En de tijd heeft geleerd dat onze huidige vorm een zware belasting kan betekenen voor de bestuursleden, financieel niet efficiënt is, maar ook niet meer past bij de structuur van de Alliantie. De grote vraag zal dan ook zijn: hoe kun je als vrijwilligers binnen een huurdersorganisatie zo professioneel mogelijk functioneren al dan niet met deskundige ondersteuning en hoe blijven we zo dicht mogelijk bij wat huurders willen en nodig hebben.

Al lange tijd leeft bij Palladion de behoefte huurders in gemengde wooncomplexen meer invloed te geven bij de besluitvorming binnen de Vereniging van Eigenaren. Het ziet er naar uit dat we in 2014 hier eindelijk een grote stap voorwaarts gaan maken. Verder blijkt uit de dagelijkse praktijk dat de rechten en plichten van een bewonerscommissies voor sommige huurders reden is om of niet actief te worden of af te haken. Dat vinden wij jammer en daarom willen wij samen met de Alliantie zoeken naar manieren om ook huurders die wel actief willen zijn, maar dat niet willen doen binnen die kaders die wij en de wetgever daarvoor bedacht hebben, ook aan ons te binden en te ondersteunen waar nodig is.

Het jaar 2014 is ook het jaar van de verkiezingen voor de gemeenteraad en het Europees Parlement. Omdat er na 2014 opnieuw stedelijke woonafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties zullen worden gemaakt is het van belang dat wij ons als bestuur oriënteren op de woonprogramma's van de verschillende politieke partijen en de gevolgen voor de woningmarkt door het verdwijnen van de stadsdeelbesturen.

Al met al dus komt er dus weer een spannende periode op ons af waarbij we ook de ambities uit dit werkplan willen realiseren. Of dat lukt? We zullen het zien, maar het bestuur gaat in ieder geval met veel vertrouwen aan de slag samen met onze leden, onze collega's in het veld en natuurlijk met de Alliantie, want alleen kunnen we het niet.

Toos Kloppenburg,
voorzitter

Het bestaan van HP Palladion staat niet op zichzelf. HP Palladion is onderdeel van HPdA en de kaders van het beleid worden van daaruit bepaald. Er zijn tal van externe factoren die van invloed zijn op het werk van HP Palladion en de huurders die zij vertegenwoordigt. Het is daarom goed om een aantal van deze factoren te schetsen, omdat zij op de achtergrond bij de activiteiten die in dit werkplan worden besproken een rol spelen.

De sociaal-economische crisis

Hoewel het CPB nu licht aan de horizon ziet oprijzen en een lichte groei ziet in de economie, is het perspectief voor de bouw- en woningmarkt nog steeds somber. Tal van marktpartijen zoals bouwondernemingen, projectorganisaties, architectenbureaus en toeleveringsbedrijven zijn failliet of kunnen slechts met de grootste moeite hun hoofd boven water houden. Door de verhuurdersheffing is het investeringsvermogen van de meeste corporaties fors naar beneden gegaan. Zelfs op het investeren in de bestaande woningvoorraad moet worden ingeleverd. De nieuwbouwproductie is praktisch gestagneerd. Hoewel er in de stadsregio de komende twintig jaar een gigantische behoefte is aan woningen, neemt de regering nauwelijks stimulerende maatregelen die de bouwproductie weer op gang moeten trekken. Het besteedbaar inkomen is volgens het CPB de afgelopen vijf jaar alleen maar gedaald, met in 2012 een daling van 3,2%. De meeste lonen zijn de afgelopen jaren gestegen met een percentage dat ver onder de inflatie ligt. Volgens een onderzoek van OTB uit Delft kan dertig procent van al de inkomensgroepen in Nederland de huur niet betalen als de overige minimaal noodzakelijke uitgaven op basis van Nibud-normen gedaan zijn. Ook niet met huurtoeslag. Maar praktisch alle huurders met een laag inkomen betalen trouw de huur. Dat wil zeggen dat zij inleveren op andere uitgaven die noodzakelijk zijn. De AWBZ wordt grotendeels overgeheveld naar de gemeente in combinatie met aanzienlijke bezuinigingen. Veel huishoudens krijgen te maken met hogere zorgpremies, zorgpakketversoberingen, grotere eigen bijdragen en lagere toeslagen. Er zijn veel huishoudens die getroffen worden door een stapelingseffect van bezuinigingen en eigen bijdragen waardoor het inkomen met tientallen procenten er op achteruit kan gaan.

Voor de meeste mensen die nog inkomen uit arbeid hebben is het nog draagbaar om door de crisis te komen. Maar vooral huishoudens die afhankelijk zijn van een uitkering zoals de bijstand of AOW -al of niet met een pensioen- hebben het moeilijk. De pensioenen bij de meeste pensioenfondsen zijn de afgelopen jaren gekort. De achterliggende gedachte in het beleid ten aanzien van huishoudens lijkt te zijn dat zij alleen recht hebben op een absoluut minimum. Het inkomen van werkende leden van het huishouden wordt van de uitkering afgetrokken, zelfs als het een inwonend gezinslid is dat mantelzorg verricht. Ook veel huurders van de Alliantie worden hierdoor getroffen. Tot slot: het kan niet vaak genoeg herhaald worden: de netto bijstandsuitkering is de afgelopen dertig jaar niet gestegen.

De politiek

In de politiek komen huurders steeds meer onder vuur te liggen. Verschillende partijen lijken de jacht op de portemonnee van de huurders te hebben geopend. Ook de corporaties hebben niet veel vrienden meer in de politiek. Ze nemen een geïsoleerde positie in. Volkshuisvesting heeft bij de meeste politieke partijen geen prioriteit meer. Maar ook van veel huurders hebben de corporaties zich vervreemd. Niet alleen door de te hoge salarissen en het gerommel van de 'Vestia-corporaties', maar ook door het jarenlange geklaag dat de huren veel te laag zijn en de corporaties daardoor geen 'eerlijke huren' kunnen berekenen. Voor de meeste huurders is dit onbegrijpelijk omdat zij getroffen worden door hoge inkomensafhankelijke huurverhogingen en hoge huren als zij zoeken naar een andere woning.

Met het uitsluiten van de inkomensgroep boven €34.678 zijn veel huurders tussen wal en schip gevallen. Bij dit inkomen gaat het om een huishoudeninkomen rond de €1.800 netto. De VROM-raad stelt dat de lage midden- en middeninkomens tot anderhalf keer modaal (ongeveer €51.000) een moeilijke positie hebben in woningmarktgebieden waar schaarste heerst (dat zijn de woningmarktgebieden waar de Donnerpunten van toepassing zijn). Zij hebben een te laag inkomen voor de vrije huursector of de koopmarkt om een betaalbare en kwalitatief passende woning te vinden. Eind 2013 heeft de Tweede Kamer met ruime meerderheid een motie aangenomen om de inkomensgrens in ieder geval op te trekken tot €38.000 euro. Hopelijk neemt minister Blok dit jaar deze motie over. Deze inkomensgroep hoort absoluut thuis in de sociale huursector.

Vorig jaar is de wet verhuurdersheffing aangenomen. De corporaties moeten jaarlijks een bedrag in de schatkist storten dat oploopt tot 1,7 miljard euro in 2017. Daarboven op komt de heffing voor de 'Vestia-corporaties'. Gemiddeld twee maanden aan huur gaat op aan de heffingen. De overheid heeft wel de corporaties een 'pinautomaat' gegeven waarmee zij het geld kan ophalen bij de huurders: de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zelfs de inkomens tot €34.085 moeten een huurverhoging van 4% betalen, 1,5% plus de inflatie van 2,5%. Bijna alle corporaties maken maximaal gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De corporaties hebben zich in het openbaar nauwelijks verzet tegen deze huurdersheffing. Achter de rug van de Woonbond om is hierover een akkoord gesloten met

de minister. De verhuurdersheffing legt een forse claim op het investerend vermogen van de corporaties. Gelukkig heeft de Alliantie nog een behoorlijk investeringsprogramma voor nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad omdat zij al vanaf 2007 investeringsbeslissingen neemt op basis van de operationele kasstromen.

Er zijn nog vier andere politieke besluitvormingsprocessen die van grote invloed zijn op het volkshuisvestingbeleid: de wijziging van het woningwaarderingstelsel (WWS) en de Novelle van Blok. Bij het WWS wil de politiek de omgevings- en Donnerpunten vervangen door punten op basis van WOZ-waarde. Er liggen op dit moment van schrijven zes varianten waaruit gekozen kan worden. De Woonbond schat in dat het effect in stijging van de huur niet al te groot zal zijn. Het effect van de Donnerpunten wordt nauwelijks onderuit gehaald. De tweede is de Novelle oftewel de Herziene Woningwet. De plannen van Blok doen het werkterrein van de corporatie behoorlijk inkrimpen. Zoals het er nu naar uitziet moeten alle woningen met meer dan 141 WWS-punten (liberalisatiegrens) ondergebracht worden in een administratieve of juridische niet-DAEB- eenheid. Hierdoor zullen de corporaties dit deel van het bezit moeten verkopen. Let wel: een moderne goed geïsoleerde driekamerwoning kan al meer dan 141 punten hebben. Woningen die nodig zijn voor de sociale huursector dreigen daardoor hieraan te worden onttrokken. Een positief punt is dat er meer zeggenschap komt voor huurdersorganisaties bij het vaststellen van het gemeentelijke woonbeleid.

Ten slotte zijn er nog twee andere grote beleidsonderwerpen die van invloed zijn op de huurders: de invoering van de Warmtewet per 1 januari 2014 en het Wonen en Zorg beleid. De Warmtewet maakt de Alliantie tot een leverancier van warmte voor complexen die een collectieve verwarmingsketel hebben. In 2014 versnelt het proces waarin onderdelen van de AWBZ en WMO- beleid worden overgeheveld naar de gemeente in combinatie met een bezuiniging van 1 miljard euro.

Amsterdam

De nieuwbouwproductie van de corporaties in Amsterdam is meer dan gehalveerd ten opzichte van 2008. De verwachting is dat de daling zich de komende jaren zal voortzetten. Het aantal sociale huurwoningen dat jaarlijks aangeboden wordt daalt al sinds 2002. In 2012 zelfs met negentien procent. Door deze daling is de druk op de sociale huurmarkt gigantisch. De gemiddelde woonduur bij acceptatie is zestien jaar, de inschrijfduur acht jaar. Door de grote huursprong die huishoudens moeten maken bij verhuizing en de uitsluiting van de inkomensgroep boven €34.678, stagneert de doorstroming nog verder. De HA, Federatie en de gemeente hebben aanvullende afspraken gemaakt op BADS II die wat soelaas kunnen gaan bieden: verhogen van de inkomensgrens tot €38.000 voor toegang sociale huursector; verhuizen van 'Groot naar Beter' en van 'Hoog naar Laag' met behoud van de 'oude' huur en het stimuleren van woningruil kunnen misschien weer beweging brengen op de woningmarkt.

Onzeker is wat voor gevolgen de uitslag van de verkiezingen zal hebben. De VVD en D66 hebben plannen die het principe van de ongedeelde stad onderuit halen. Het zijn ook partijen die meer geneigd zijn de belangen van makelaars en particuliere verhuurders te behartigen dan die van de sociale huursector. Als de plannen van Blok doorgaan dan zullen zij er aan meewerken dat de corporaties kleiner worden en zich alleen nog maar richten op de allerlaagste inkomens.

Inzet voor 2014/2015:

HP Palladion zal zich op meerdere fronten inzetten om de bovengenoemde ontwikkelingen te beïnvloeden:

- samen met ander huurders- en maatschappelijke organisaties, maar vooral met de HA en de Woonbond, het beleid van de overheid, gemeenten en corporaties beïnvloeden ten gunste van de positie van de huurders met laag, laag midden- en middeninkomens. De betaalbaarheid van het huren, maar ook huren bij een corporatie als een volwaardige vorm van wonen, staan hierbij centraal;
- binnen HPdA, maar ook met de Alliantie Amsterdam, het overleg en de samenwerking aangaan over de betaalbaarheid van het wonen, de doelgroepen van de corporatie, brede taakopvatting van de corporatie en het versterken van de invloed van de huurders op het beleid van de Alliantie;
- met HPdA een visie ontwikkelen over 'Wonen en Zorg';
- binnen HPdA maar ook met de Alliantie een goed overleg voeren over de invoering van de Warmte wet. Uitgangspunten zijn het instemmingsrecht van HPdA en dat de kosten nooit hoger worden dan die nu gemaakt worden door huurders voor verwarming en warmwater.

HOOFDSTUK 2: DE VERENIGING HP PALLADION

Sinds haar oprichting is Huurdersplatform Palladion een vereniging van bewonerscommissies en behartigt Palladion de belangen van alle huidige en - indien mogelijk - toekomstige huurders van de Alliantie in Amsterdam.

Het bestuur

Palladion is een professioneel opererende vrijwilligersorganisatie met een duidelijke verdeling van taken en functies. De taken van voorzitter, secretaris en penningmeester zijn bij iedereen duidelijk en van ieder bestuurslid is bekend welke tijdsinvestering men voor de vereniging beschikbaar heeft. In 2013 zijn er twee nieuwe bestuursleden geworven. Kandidaten wordt gevraagd om eerst enige tijd als aspirant-bestuurslid 'mee te lopen' om zo vertrouwd te raken met het werk van Palladion. Op de Algemene Vergadering zijn zij formeel benoemd, waardoor het bestuur weer op sterkte en de werkdruk verminderd is.

Inzet voor 2014/2015:

- beter benutten van de kwaliteiten van de bestuursleden;
- betere verdeling van de werkzaamheden over de bestuursleden.

Ondersteuning

Het bestuur laat zich zowel inhoudelijk als administratief ondersteunen. Deze ondersteuning wordt op basis van een urenofferte ingehuurd bij het ASW. Adviseur Huub de Boer ondersteunt het bestuur tijdens het overleg in de bestuursvergaderingen en bij het bestuurlijk overleg met de Alliantie in Amsterdam. De ondersteuning betreft het informeren van het bestuur met betrekking tot ontwikkeling op het gebied van de volkshuisvesting, het formuleren van adviezen en het adviseren van het bestuur op het gebied van beleid en organisatie. Officemanager Petra Mars verzorgt in nauw overleg met de secretaris veel secretariaal werk. Zij notuleert de bestuursvergaderingen en de ledenvergaderingen en maakt deel uit van het overleg van het DB. Petra is onze vraagbaak en spin in het web. Het is voor Palladion een meerwaarde dat zij via het ASW werkt. Daardoor heeft zij inhoudelijke kennis en kan deels het spreekuur draaien en heeft achtergrondkennis wat betreft beleidszaken die spelen. Hierdoor draagt zij in belangrijke mate bij aan de professionaliteit van het bestuur. Het secretariaat is op dinsdag tot 15.00 uur en op vrijdag tot 12 uur bereikbaar. Een externe boekhouder ondersteunt de penningmeester bij financiële zaken.

Werkwijze

Het Dagelijks Bestuur (DB) gevormd door voorzitter, secretaris en penningmeester heeft, in aanwezigheid van de officemanager, elke eerste vrijdag van de maand overleg. Dit overleg gaat over de dagelijkse gang van zaken en alles wat met nieuwe en bestaande bewonerscommissies te maken heeft. Voor de uitvoering van dit laatste is één van de bestuursleden eindverantwoordelijk bijgestaan door een collega-bestuurslid. Eens in de maand is er een Algemene Bestuursvergadering. In dit overleg worden besluiten genomen en meningen gevormd.

Naast het interne overleg heeft het bestuur overleg met de Alliantie regiobedrijf Amsterdam, zie hiervoor hoofdstuk 5. In de afgelopen jaren heeft het bestuur de bewonerscommissies in groepjes uitgenodigd op haar kantoor om zo 'bij te praten' en te inventariseren welke de wensen en mogelijke problemen van de commissies waren. Het bestuur wil dat veranderen. In 2014 start het bestuur met het bezoeken van onze leden, de Bewonerscommissies, met de bedoeling de contacten met hen te intensiveren en daardoor beter op eventuele problemen te kunnen inspelen; zie hiervoor hoofdstuk 3. HP Palladion wordt door bestuursleden verder nog in allerlei andere organisaties vertegenwoordigd, onder meer in de Huurdersvereniging Amsterdam en de Woonbond, zie hiervoor hoofdstuk 7.

Inzet voor 2014/2015:

- het bezoeken van bewonerscommissies;
- het rouleren van bestuursleden bij het bijwonen van externe bijeenkomsten teneinde kennis en ervaring op te doen.

Financiën

HP Palladion wordt gefinancierd door de Alliantie, conform het bepaalde in de Overlegwet. Daarnaast zijn er individuele donateurs die onze werkzaamheden financieel steunen met €1,- per maand of €12,- per jaar. Onze leden, de bewonerscommissies, ontvangen jaarlijks een basisbedrag van €200,- plus bankkosten (voor 2014 €55,-) en € 1,- per woning in het complex. Palladion ondersteunt bij renovaties bewonerscommissies door het inhuren van professionele ondersteuners van het ASW c.q. WSW.

Inzet voor 2014/2015:

- bewonerscommissies bij renovaties mede verantwoordelijk maken voor het inhuren van professionele ondersteuning;
- minimaal eens per jaar met de BC en de betreffende ondersteuner om de tafel om te praten over de stand van zaken en de offerte;
- administratief advies/ondersteuning bieden aan een BC die daarom verzoekt.

Algemene Vergadering

Minimaal drie keer per jaar vindt de Algemene Vergadering (AV) plaats. Op deze vergaderingen overleggen het bestuur en de bewonerscommissies over beleid en organisatorische zaken. De agenda bevat een aantal vaste punten die soms aangevuld worden met een themadiscussie.

Inzet voor 2014/2015:

- Minimaal drie maal per jaar een AV;
- Verantwoording afleggen over het gevoerde beleid;
- Besluitvorming over de vernieuwing van de participatie bij de Alliantie.

HOOFDSTUK 3: ONZE ACHTERBAN

Huurdersplatform Palladion behartigt de belangen van alle huurders van de Alliantie in Amsterdam. Het maakt daarbij niet uit of huurders georganiseerd zijn in een bewonerscommissie en huurder zijn van een sociale huurwoning of een vrije sector huurwoning of via een donatie ons werk ondersteunen. Iedereen kan bij ons terecht en wordt geholpen als dat nodig is. In het overleg met de Alliantie proberen wij alle belangen zoveel als mogelijk is te laten meewegen. In ons vorige werkplan hadden we, ambitieus als we zijn, grootse plannen als het ging om het betrekken van jongeren en andere huurders uit andere culturen en culturele achtergronden bij ons werk. Hoewel dat in die periode niet is gelukt wil dat niet zeggen dat wij die doelen ook hebben opgegeven. Ons voornemen blijft om zoveel mogelijk huurders aan ons te binden. De verwachting is dat de komende veranderingen in de verenigingsstructuur, zoals die elders in dit werkplan worden benoemd, meer ruimte en tijd zullen bieden om dat doel te bereiken.

Participatie

Volgens afspraak met de Alliantie is Palladion degene die het oprichten en uitbreiden van bewonerscommissies voor haar rekening neemt. Tot voor kort waren de bewonerscommissies de enige vorm van bewonersparticipatie bij de Alliantie, maar tegenwoordig zijn er verschillende vormen van informele participatie; voorbeelden hiervan zijn leefbaarheidsgroepen en herstructureringsplatforms. Het is hierbij de vraag of de huurders die op deze wijze participeren een achterban vertegenwoordigen of alleen zichzelf. Maar hoe organiseer je al deze vormen en hoe verhouden zij zich tot elkaar? En als er enige vorm van ondersteuning nodig is, zowel materieel als immaterieel, hoe maken we dan een afweging? Kunnen we stellen: des te zwaarder, intensiever en langduriger de vorm van participatie des te zwaarder, intensiever en langduriger de ondersteuning? Daarnaast moeten we ook verbindingen zoeken tussen het formele en informele overleg.

Palladion is dan ook met de Alliantie in gesprek over hoe de participatie van huurders nieuwe inhoud en nieuwe vormen kan krijgen.

Inzet voor 2014/2015:

- onderzoek naar- en discussie over de verschillende mogelijkheden van inhoud en vorm van participatie van huurder/bewoner.

Bewonerscommissies

Een bewonerscommissie komt op voor de belangen van bewoners van een flatgebouw, straat of buurt. Zijn er in een complex problemen met het beheer (deuren die niet sluiten, vuilniszakken in de gangen, geluidsoverlast etc.), zijn er ernstige gebreken of is er misschien een splitsingsvergunning aangevraagd? Zijn er grootscheepse plannen voor sloop of renovatie van het complex? Of heeft een wooncomplex enkel glas en een verouderde CV-ketel en is het belangrijk dat er wat aan energiebesparende maatregelen wordt gedaan? In je eentje de discussie hierover met de verhuurder aangaan is vaak lastig en tijdrovend. Bovendien spelen vaak voor alle bewoners dezelfde problemen. Samen bereik je dus meer dan alleen! Om huurders de kans te geven meer op gelijke voet met de verhuurder in contact te treden is in 2009 de nieuwe 'Overlegwet' ingegaan. Hierin staat dat bij sociale verhuurders voor elk complex een bewonerscommissie namens de overige bewoners het woord mag voeren over zaken die de huurders direct aangaan (uiteraard na toestemming van de meerderheid van de bewoners om namens hen op te treden). Hierbij heeft de bewonerscommissie het recht op informatie van de verhuurder en adviesrecht. In de praktijk zijn zo al veel problemen opgelost. De bewonerscommissie is dus een officiële gesprekspartner voor de Alliantie. Anderzijds dienen bewonerscommissies te voldoen aan een minimum aantal eisen: het twee maal per jaar overleggen met de Alliantie, het informeren van mede-bewoners over wat de commissie doet en het minimaal eenmaal per jaar bezoeken van de Algemene Vergadering van Palladion. Bewonerscommissies die hier niet aan voldoen of anderszins niet functioneren kunnen worden opgeheven. In 2013 zijn hierover afspraken vastgelegd.

Om bewonerscommissies actief te kunnen ondersteunen is het nodig dat bestuursleden, of een aangesteld lid, de bewonerscommissies bezoekt. Allereerst worden de commissies bezocht die hebben aangegeven een dergelijk bezoek gewenst te vinden. Daarna worden de commissies bezocht waarover we als bestuur c.q. de Alliantie de nodige zorgen hebben en de commissies waar de komende periode veel staat de gebeuren. Tijdens het bezoek zal gekeken worden in welke mate de commissie functioneert, of dit voldoende is in relatie tot wat er zich in het complex afspeelt en hoe we de commissie kunnen ondersteunen. Dat kan zijn versterking van de commissie zelf, hulp bij het overleg met de Alliantie of andere partijen, dan wel vergroten van het draagvlak van een commissie. De wensen en mogelijkheden van de commissie zelf spelen daarbij een grote rol.

Inzet voor 2014/2015:

- het persoonlijk ontmoeten van de commissies;
- het activeren van 'slapende' bewonerscommissies;
- het ondersteunen van commissies die een advies uit moeten brengen of er in het overleg met de Alliantie niet uitkomen;
- het behartigen van commissiebelangen in het Operationeel Overleg;
- het geven van scholing aan bewonerscommissies.

Financiering bewonerscommissies

De Alliantie heeft de financiële ondersteuning van bewonerscommissies overgedragen aan Palladion. Per jaar wordt €20.000 besteed aan de financiering van bewonerscommissies en hiervoor ontvangt Palladion een geormerkt budget. In een financieel statuut is vastgelegd hoe de verdeling van deze gelden over de verschillende commissies en de verantwoording daarover is geregeld. Zo ontvangt iedere commissie een basisvergoeding van €200,00 + een bedrag voor gemaakte bankkosten. Dat bedrag wordt ieder jaar herzien. Daarbovenop krijgt iedere commissie een bijdrage van €1,00 per woning in het complex. De gelden van de commissie zijn bedoeld voor de kosten die de commissie maakt ten behoeve van het contact met de achterban en alles wat daar voor nodig is. Het geld is niet bedoeld voor vergoedingen aan commissieleden anders dan voor werkelijk gemaakte kosten of voor leefbaarheidsuitgaven of uitgaven die niet direct het belang van de huurders in het complex dienen. Helaas merken wij in de praktijk dat dit bij veel commissie niet geheel duidelijk is en dat leidt tot of helemaal geen uitgaven doen of overschrijdingen die helaas niet door Palladion gedekt kunnen worden. Omdat het bestuur naar de Alliantie toe moet verantwoorden hoe met deze gelden wordt omgegaan, wil het bestuur daar in de komende tijd meer aandacht aan besteden. Uitgangspunt daarbij is dat het niet moet gaan lijken op betutteling van de commissies, maar dat commissies voldoende bestedingsvrijheid hebben zonder voor iedere uitgave toestemming te moeten vragen. Maar het bestuur is wel van mening dat het niet nakomen van deze afspraken gevolgen moet hebben voor het budget van de commissie. Het bestuur zal t.z.t. met voorstellen naar de AV komen.

Inzet voor 2014/2015:

- gesprek aangaan met bewonerscommissies bij overschrijdingen c.q. vreemde uitgaven;
- herzien van het formulier voor financiële verantwoording;
- ontwikkelen van voorstellen met betrekking tot de besteding van commissiegelden en gevolgen van het niet nakomen van afspraken en deze voorstellen voorleggen aan de AV.

Bewonerscommissies bij ingrijpende plannen

Ook in de komende jaren zal de Alliantie in Amsterdam de aanpak van een aantal wijken en buurten oppakken, dan wel ingezette plannen voortzetten. Zo zal de vernieuwing van de Staalmanbuurt en de Indische Buurt worden voorgezet en zijn er plannen gemaakt voor de Jacob Geelbuurt, de Plesmanflats (ook Staalmanpleinbuurt) en de Anton Struikbuurt. Ook is er een aantal complexen waar wat minder grote ingrepen, bijv. energiemaatregelen, in de woningen gaan plaatsvinden. Ingrijpende plannen waarbij soms sprake is van sloop/nieuwbouw, maar waar in alle gevallen bewoners een spannende tijd tegemoet gaan. Als in een van deze complexen een bewonerscommissie actief is, dan verandert er voor deze commissie veel. Zo krijgt de commissie meer de rol van procesbewaker, terwijl de leden van de commissie op persoonlijke titel partij kunnen zijn bij het maken van de plannen. Dit kan voor veel commissieleden verwarrend zijn. Daarom biedt Palladion deze commissies dan ook professionele ondersteuning aan. Via het ASW worden medewerkers, veelal werkzaam bij een van de WSW's, op basis van een offerte ingehuurd om deze commissies bij te staan. Op jaarbasis is daar tussen de €30.000 en €40.000 mee gemoeid. Dat is veel geld wat zorgvuldig besteed moet worden. Daarom wil het bestuur deze commissies een verantwoordelijke rol geven bij de afspraken die in deze offertes worden gemaakt onder meer door het mede ondertekenen van de offertes en participatie in het overleg over en met de ondersteuning. Het bestuur biedt ook een workshop 'herstructurering' aan die commissies, die dat wensen, kunnen volgen.

Inzet voor 2014/2015:

- het blijven ondersteunen van commissies die met ingrijpende plannen te maken krijgen;
- het betrekken van bewonerscommissies bij de inhoud van de ondersteuning en het mede laten ondertekenen van offertes;
- het geven/aanbieden van een workshop herstructurering.

Bewonerscommissies in VvE complexen

De Alliantie in Amsterdam heeft een groot deel van haar gestapelde bezit in Amsterdam verkocht met als gevolg dat deze complexen in een VvE zijn ondergebracht. De VvE bepaalt wat er wel of niet kan en mag in zo'n complex. De positie van huurders in een VvE is al jarenlang onderwerp van discussie. Niet alleen bij de Alliantie maar bij alle corporaties waar dit speelt. Er zijn inmiddels wel enkele goede voorbeelden van hoe

huurders in een VvE complex hun eigen belangen binnen de VvE kunnen en mogen behartigen. Helaas zijn we bij de Alliantie nog niet zover en is het ons ook in de vorige beleidsperiode nog niet gelukt hier enige voortgang in te krijgen. Gelukkig hebben sinds kort de ontwikkelingen binnen de Alliantie een soort vlucht genomen. Er is een werkgroep gestart waaraan ook een bestuurslid van Palladion deelneemt. De werkgroep zal niet alleen beleid op dit gebied ontwikkelen, maar ook een aantal pilots gaan volgen die in 2014 binnen de Alliantie worden uitgezet. Onze verwachting is dat we eind 2014 meer duidelijkheid zullen hebben over wat mogelijk en niet mogelijk is op dat gebied en dat de pilots ons zullen leren wat de beste manieren zijn om huurders in een VvE invloed te geven op het beheer en het beleid van de VvE.

Inzet voor 2014/2015:

- een actieve rol in de werkgroep VvE's;
- het ondersteunen en monitoren van pilots over participatie van huurders binnen VvE's;
- het blijven inzetten op een betere communicatie tussen corporatie, bewonerscommissies en VvE's.

Nieuwe bewonerscommissies

Het oprichten van nieuwe bewonerscommissies is al jarenlang een taak van Palladion. In het Operationeel Overleg wordt met de Alliantie afgestemd waar een bewonerscommissie gewenst is en/of dat er huurders zijn die zich hebben aangemeld om een bewonerscommissie op te richten. Om alle huurders in een complex, waar een commissie wordt opgericht, te kunnen benaderen worden de adresgegevens door de Alliantie beschikbaar gesteld. In de praktijk blijkt het oprichten van bewonerscommissies een moeizaam traject te zijn. Veel huurders die zich aanmelden overzien niet wat er van hen verwacht wordt en haken dan af. Omdat de rechten en plichten van bewonerscommissies gebaseerd zijn op de Overlegwet en hen mogelijkheden geeft die er anders niet zouden zijn, blijft Palladion het belang van bewonerscommissies uitdragen en als een van haar taken zien. Daarom ook hebben we speciaal voor beginnende commissieleden een workshop ontwikkeld en blijven we hen in het begin van hun bestaan volgen bijv. door het aanwezig zijn bij een voor- of najaarsoverleg met de Alliantie of door hen te ondersteunen bij vragen of problemen.

Inzet voor 2014/2015:

- in overleg met de Alliantie in Amsterdam bepalen waar commissie nodig en gewenst zijn;
- het honoreren van verzoeken van huurders tot oprichting van een commissie;
- het aanbieden van ondersteuning aan nieuwe commissies in de vorm van een workshop of persoonlijke begeleiding.

Scholing

Het overleg met de Alliantie en het contact met de achterban vraagt om speciale kennis en vaardigheden die niet iedereen zomaar heeft. Daarom heeft Palladion het ASW gevraagd een aantal workshops te ontwikkelen die niet alleen de wettelijke kaders van een onderwerp belichten, maar ook aansluiten op hoe dit binnen de Alliantie is geregeld. In de afgelopen jaren heeft Palladion zo'n €10.000 op jaarbasis uitgegeven aan scholing van bewonerscommissies. De onderwerpen van de workshops zijn door onze leden in de Algemene Vergadering benoemd daar het belangrijk is dat de scholing aansluit bij de wensen van de bewonerscommissies. De workshops worden gratis aangeboden aan de leden van de bewonerscommissie. Zo zijn naast de bestaande workshops *servicekosten* en *nieuwsbrief maken* nieuwe workshops ontwikkeld als *notuleren*, *sociale media* en *actieve bewonerscommissie*. De cursus *nieuwe bewonerscommissies* is herschreven en is niet meer verdeeld over het hele jaar. Helaas merkt Palladion dat veel te vaak commissieleden zich opgeven voor een cursus of workshop, maar verstek laten gaan op de cursus of workshop zelf. Dit is voor het bestuur een probleem aan het worden. De kosten voor Palladion worden hierdoor onaanvaardbaar hoog en niet meer te verantwoorden. De vraag rijst of het niet hoeven te betalen van scholing voor de commissieleden een reden is om hier zo makkelijk mee om te gaan. Het bestuur zal dit probleem aan de leden voorleggen en met hen bediscussiëren welke oplossingen hiervoor mogelijk zijn.

Inzet voor 2014/2015:

- aan de AV voorleggen hoe om te gaan met het wegblijven bij workshops en cursussen;
- zo veel mogelijk honoreren van verzoeken om nieuwe onderwerpen voor scholing;
- het maken van een jaargenda voor de te volgen workshops/cursussen, zodat bestuursleden en deelnemers dit beter in hun persoonlijke agenda kunnen opnemen.

Informele participatie

Onder informele participatie vallen alle vormen van participatie door huurders die niet door de Overlegwet wordt afgedekt. Dat betekent echter niet dat deze vormen minder belangrijk zijn. In de praktijk blijkt dat veel bewoners best wel willen participeren, maar dan niet in een vorm waarbij men langdurig en gebaseerd op vaste afspraken actief is. Zo zie je op veel plekken bewonersinitiatieven ontstaan waarbij bewoners zich kortdurend met elkaar inspannen om een bepaald doel te bereiken. Soms leidt zo iets tot een

bewonerscommissie, maar in veel gevallen houdt de bewonersgroep op te bestaan als het doel bereikt is. Ook vanuit de Alliantie komt de vraag om, waar men dit nodig acht, een vorm van participatie te organiseren als het (nog) niet lukt om een bewonerscommissie op te richten. Zo kan de stem van de bewoners toch gehoord worden. De vraag of ook Palladion wil meewerken en een rol spelen waar het gaat om informele participatie is in de afgelopen beleidsperiode uitvoerig besproken en bediscussieerd. De inmiddels opgerichte werkgroep VvE zal zich ook over dit onderwerp buigen en met voorstellen komen. Deze kunnen dan in de nieuw te maken afspraken naar aanleiding van de organisatieveranderingen worden ingebed en een vorm krijgen. De verwachting is ook dat de organisatieverandering er toe zal leiden dat er lokaal meer ruimte en tijd vrij komt op participatie in het breedste zin van het woord te initiëren en te faciliteren. Daarbij zullen ook het gebruik van nieuwe media en raadpleging in de vorm van digitale enquêtes een belangrijke rol spelen. Voor Palladion is het belangrijk dat er een verbinding tot stand wordt gebracht tussen formele en informele participatie.

Inzet voor 2014/2015:

- deelname aan de werkgroep die modellen zal ontwikkelen en uitgangspunten zal benoemen t.a.v. informele participatie;
- strategieën bedenken om mensen in beweging te krijgen;
- verbinding zoeken tussen formele en informele participatie.

HOOFDSTUK 4: COMMUNICATIE

De wijze waarop de communicatie is georganiseerd heeft behoefte aan een verversing waarbij de huidige communicatiemiddelen worden beoordeeld op hun effectiviteit. De analoge communicatie via nieuwsbrieven en overige documenten dient nader bekeken te worden om te bepalen in hoeverre er (voldoende) aansluiting is bij de verschillende doelgroepen. Daarnaast is er ook sprake van digitale communicatie met de achterban zoals via de website en mailing. De ervaren lacune is de snelheid waarmee de digitale media geactualiseerd kunnen worden met de ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting. De reden hiervoor ligt bij de tijdsintensieve verrichtingen die nodig zijn om een website te voorzien van actualiteiten en tegelijkertijd aan te sluiten bij verschillende doelgroepen zoals senioren, jongeren, gezinnen etc. Aansluiting vinden bij de gehele achterban blijft iedere keer een uitdaging en dient daarom bij de communicatie in acht te worden genomen.

Visie

De communicatie met haar leden, de verschillende doelgroepen van huurders, de Alliantie en overige relaties is een belangrijk aspect van het werk van Palladion. Namens de huurders worden adviezen uitgebracht en besluiten genomen. Het is van belang dat huurders op de hoogte zijn van deze zaken. Een gebrek aan of onzorgvuldigheid van informatie doet afbreuk aan de dienstbaarheid van Palladion aan de huurders. In dit stuk wordt daarom ingegaan op de wijze waarop de communicatie kan worden geoptimaliseerd. Uiteindelijk moet dit resulteren in een bevordering van betrokkenheid en motivatie van huurders.

Het communicatiebeleid van Palladion gaat uit van de volgende principes:

- De boodschap moeten aansluiten bij de vraagstukken van de huurder;
- Een breed palet aan soorten huurders dient bereikt te worden;
- De wijze waarop gecommuniceerd wordt dient mee te gaan met de tijd.

(Inzet op digitale communicatie betekent niet dat analoge communicatiemiddelen, zoals nieuwsbrieven, afgeschaft worden. Deze blijven gehanteerd worden voor de doelgroepen die onbekend zijn met de digitale informatiebronnen).

Strategie

Omdat het in de bedoeling ligt dat per 1 januari 2015 de verschillende huurdersorganisaties bij de Alliantie samengaan in één huurdersorganisatie, zal dit gevolgen hebben voor de communicatie van Palladion.

Omdat nog niet bekend is hoe deze nieuwe huurdersorganisatie er uit zal gaan zien, kunnen we dit nog niet meenemen in het communicatieplan. Daarom zullen we in 2014 grotendeels de communicatiestrategie van het werkplan 2012-2013 volgen en ons blijven inzetten op het verbeteren van de communicatie met de leden van Palladion, verschillende doelgroepen van de huurders en de huurders individueel.

Doelgroepen

Huurders kennen een diversiteit aan huishoudens met ieder een eigen leefstijl. Deze moeten zo goed mogelijk op de hoogte worden gehouden van de actuele ontwikkelingen rondom het huurbeleid en hun persoonlijke woonsituatie. Sommige doelgroepen hebben moeite met het vinden van informatie door de digitale ontwikkelingen. Met deze groep moet extra rekening worden gehouden om laagdrempeligheid ten aanzien van Palladion te behouden en de toegang tot informatie te vereenvoudigen. Dit betekent overigens niet dat deze doelgroep niet gestimuleerd moet worden om vertrouwd te raken met de nieuwe wijze waarop informatie wordt verschaft.

Communicatie middelen

De wijze waarop gecommuniceerd wordt door Palladion kan worden onderscheiden in proactieve en responsieve informatie.

- Proactieve informatie
dit zijn de acties en producten die wij gebruiken om op eigen initiatief de achterban te informeren. Enkele voorbeelden zijn de nieuwsbrief, ledenwervingskaarten en onze website.
- Responsieve informatie
dit zijn de antwoorden die door ons worden gegeven op individuele huurvraagstukken van huurders. Deze worden veelal telefonisch behandeld.

Iedere boodschap heeft een passend medium om de achterban van huurders te bereiken. Huurders moeten zowel toegang hebben als geïnformeerd worden over de verschillende media die Palladion gebruikt. Internet speelt een steeds belangrijker rol om het contact tussen Palladion en huurders te verbeteren. Via het internet kan sneller en efficiënter contact worden gelegd. Daarnaast is dit eenvoudig te actualiseren, bv. bij onzekerheid ten aanzien van het huurbeleid zoals in de huidige situatie. Het benutten van digitale

middelen is daarom wenselijk. Bovendien vereenvoudigt dit de wijze waarop een breed publiek sneller en beter bereikt kan worden. Echter, niet iedereen heeft toegang tot het internet en er dient daarom rekening gehouden te worden met deze digitale drempel.

Vanuit Palladion wordt dus op verschillende manieren gecommuniceerd over plan- en besluitvorming ten aanzien van volkshuisvestingsvraagstukken en –beleid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van verschillende communicatiemiddelen waarvan de volgende:

- Telefoon
Palladion heeft een telefoonlijn waarop zij te bereiken is voor huurdersvragen.
- Werkplan
Document waarin de doelstellingen van het aankomende jaar worden beschreven ten aanzien van het huurbeleid, communicatie, de Alliantie en derden.
- Jaarverslag
(Digitaal) document waarin het resultaat ligt beschreven van het uitgevoerde werkplan.
- Communicatieplan
Document waarin de verschillende methoden en vormen van communicatie met relaties is vastgelegd.
- Nieuwsbrief
(Digitale) Nieuwsbrief waarin huurders worden geïnformeerd over de tussentijdse ontwikkelingen en besluiten ten aanzien van het huurbeleid.
- Website
<http://www.huurdersplatformpalladion.nl>
- Bulletins voor bewonerscommissies
Berichtgeving waarmee bewonerscommissies geïnformeerd worden over tussentijdse besluiten van Palladion.
- Folder voor nieuwe Alliantie-huurders
Folder waarmee nieuwe huurders op de hoogte worden gebracht van de ontwikkelingen ten aanzien van hun huurwoning en wat Palladion voor hen kan betekenen.

Van de huurders wordt verwacht dat ze een beroep doen op het medium dat hen het beste ligt en open staan voor nieuwe communicatiemiddelen waarvan ze kunnen profiteren. De verwachting is dat de komende jaren de analoge correspondentie wordt verdrongen en hier moet tijdig op worden ingespeeld.

Inzet voor 2014/2015:

- Nieuwsbrief: De nieuwsbrief van Palladion wordt gedrukt en ook digitaal aangeboden op de website. In 2014 worden twee nieuwsbrieven gemaakt die ook nog gedrukt en per post verzonden worden.
- Website: De Website is in 2013 vernieuwd en nu goed op orde. Steeds meer informatie, waaronder de algemene Nieuwsbrief en het bulletin voor bewonerscommissies, worden hierop digitaal ter beschikking gesteld. Naast de algemene informatie die voor eenieder beschikbaar is, zijn er ook besloten gedeelten voor de bewonerscommissies en het bestuur. Er zal worden onderzocht of het zinvol is een apart besloten gedeelte voor huurders te maken.
- Digitaal Panel: Om beter te weten wat er onder huurders leeft aangaande de beleidsonderwerpen waar Palladion zich mee bezig houdt, wordt er in 2014 een Digitaal Panel opgezet, waarvoor alle huurders die aan de Alliantie hun e-mailadres hebben doorgegeven, zullen worden benaderd. Dit panel zal enkele keren per jaar een digitale enquête krijgen toegestuurd, waarvan de uitkomsten door Palladion worden meegenomen in haar beleid en adviezen naar de Alliantie toe.
- Sociale media: Steeds meer Amsterdammers maken intensief gebruik van internet, e-mail en sociale media. Sociale netwerksites zijn een populaire aanvulling op een normale website. Maar er schuilt een risico in; sociale media kosten tijd en hebben alleen zin als er tijd in wordt gestoken. Omdat er binnen het bestuur geen lid is die hier tijd voor heeft, is Palladion er nog niet mee begonnen.

Andere vormen van communicatie

- De boodschap
Huurdersplatform Palladion is een inclusieve vereniging, met ruimte voor alle huurders en bewonerscommissies van de Alliantie, gerund door huurders en bewonerscommissies van de Alliantie.
- Palladion komt bij u op bezoek!
Om de bewonerscommissies meer en beter te ondersteunen heeft het bestuur in haar werkplan 2014/2015 opgenomen om alle bewonerscommissies vanuit Palladion persoonlijk te bezoeken. Dit kan zijn bij toerbeurt of kan door één toegewezen bestuurslid worden opgepakt.
- Regionale bijeenkomsten
Naast de Algemene Vergadering, die op dit moment veel bezocht wordt door leden van de bewonerscommissies, zou een nieuw format kunnen worden opgezet. Hierbij kan worden gedacht aan lokale bijeenkomsten met bewonerscommissies en informele bewonersgroepen per deel van de stad:

Noord, Oost & Zuidoost, Centrum & West, Nieuw-West en Zuid. De bedoeling is om de komende twee jaar in elk deel van de stad één bijeenkomst te houden.

Het doel van al deze ideeën over communicatie is in eerste instantie om zoveel mogelijk huurders ook op langere termijn te binden aan onze vereniging en duidelijk zichtbaar te zijn als vereniging van de bewonerscommissies. Zo kunnen we zo sterk mogelijk naar buiten treden. De media kunnen dan als een platform worden gebruikt om te laten zien hoe actief we zijn en wat voor een achterban Palladion heeft. Alle genoemde ideeën zijn opgenomen met het oog op uitvoerbaarheid. Zij zijn vaak door Palladion zelf uit te voeren en anders in ieder geval uitvoerbaar met behulp van bv. het ASW. Daarnaast zijn alle stappen los van elkaar te introduceren, waardoor het bestuur van Palladion zelf de keuze kan maken welke stappen zij wel gewenst vindt en welke niet.

HOOFDSTUK 5: DE ALLIANTIE

De Alliantie heeft een van haar grootste operaties sinds de fusie achter de rug. Daar waar mogelijk zijn diensten gebundeld, processen geharmoniseerd en is men gestart met flexwerken. Sinds oktober 2013 heeft de organisatie afscheid genomen van directeur/bestuurder Jim Schuyt en is deze opgevolgd door Rob Haans. In de komende tijd zal de Alliantie een volgende stap zetten: 15 tot 20 procent reduceren op de bedrijfslasten. Als huurdersorganisatie zullen wij betrokken worden bij de keuzes die daarbij gemaakt worden en het spreekt vanzelf dat wij maximaal zullen inzetten op het behoud van een optimale dienstverlening. Alle ontwikkelingen binnen en buiten de Alliantie vragen ook om een frisse kijk op de strategische hoofdlijnen van de Alliantie. Als we dit werkplan schrijven is dit proces in volle gang en zijn wij als huurdersorganisatie bij de Alliantie ook betrokken bij dit proces. Naar verwachting zal eind maart 2014 de directie haar visie op de toekomst van de Alliantie naar buiten brengen en zullen de gevolgen voor de organisatie, en met name de medewerkers, duidelijk worden.

Inzet voor 2014/2015:

- het blijvend waarborgen van de lokale verankering;
- visie hebben op de voorstellen uit het regiobedrijf van de Alliantie in Amsterdam.

HuurdersPlatform de Alliantie (HPdA)

HuurdersPlatform de Alliantie is al ruim tien jaar de overkoepelende huurdersvereniging bij de Alliantie en opgericht als vereniging van verenigingen na de fusie waaruit de Alliantie ontstond. Het bestuur van HPdA overlegt met de directeur/bestuurder en heeft een jaarlijkse ontmoeting met de Raad van Commissarissen. De doelstellingen van HPdA zijn terug te vinden in de statuten en hebben betrekking op de belangenbehartiging en participatie op alle niveaus binnen de Alliantie en de activiteiten zijn breed en veelzijdig. HPdA heeft als een van haar belangrijkste taken er voor te zorgen dat de lokale belangen van haar leden en hun achterban worden gewaarborgd en terug te vinden zijn in de adviezen aan de Alliantie. Maar in de praktijk is vaak merkbaar dat lokaal gemaakte afspraken uit het verleden geen garantie zijn voor de toekomst. Dit was o.a. aan de orde bij het harmoniseren van allerlei processen. Ruim een jaar lang is er door een werkgroep bestaande uit bestuursleden van HPdA en op verzoek van de werkgroep aangevuld door Alliantiemedewerkers gewerkt aan een adviestraject waarin alle bedrijfsprocessen zijn beoordeeld en, vanuit de optiek van de huurder, van commentaar voorzien. Een omvangrijke klus waarbij naast een wekelijks overleg van de werkgroep ook regelmatig overleg was met de procesmanagers binnen de Alliantie. Gebleken is dat voor een aantal processen ook het beleid geharmoniseerd zal moeten worden en met HPdA en de onderliggende HO's besproken moet worden. Tegelijk bleek dat hernieuwde afspraken ook tot verbeteringen kunnen leiden die hiervoor niet mogelijk of onzichtbaar waren.

De organisatieveranderingen bij de Alliantie hebben ook grote gevolgen voor HPdA en haar leden. Inmiddels is merkbaar dat steeds meer beleidskaders centraal worden vastgesteld en dat de uitwerking op het bordje van het lokale overleg komt te liggen. Daar waar het beleid de belangen van alle huurders van de Alliantie raakt wordt HPdA als eerste aangesproken bij het vaststellen van dit beleid. Onze huidige structuur dwingt ons echter nog steeds tot het op alle niveaus bespreken en vaststellen van dit beleid. Dit leidt tot een zware belasting van mensen en middelen want de taken in HPdA worden zwaarder, terwijl dit niet leidt tot verlichting van het werk bij de lokale HO's. Ook de getraptheid in de huidige structuur begint iedereen enigszins op te breken. Daarnaast blijkt dat het werk in HPdA een ander kennisniveau en interesse vraagt van de bestuursleden. Dit heeft er toe geleid dat in 2013 het besluit is genomen om in 2014 tot een organisatieverandering te komen die tot meer kwaliteit bij de inzet van mensen en meer efficiency bij de inzet van middelen moet leiden. Inmiddels hebben de besturen van HPdA en haar leden samen met de Alliantie de volgende uitgangspunten geformuleerd waarop de vernieuwing kan worden getoetst:

1. De gezamenlijke huurdersorganisaties, verenigd in HPdA, vinden het belangrijk een sterke en kwalitatief hoogwaardige vertegenwoordiging van alle huurders van de Alliantie te zijn;
2. De Alliantie vindt dat huurders het recht hebben sterk vertegenwoordigd te zijn en dat de Alliantie het recht heeft een sterke huurdersvertegenwoordiging als gesprekspartner te hebben;
3. De vraag is niet of we gaan veranderen, maar hoe we gaan vernieuwen.
4. Het nieuwe model is toekomstbestendig;
5. Lokale binding is en blijft belangrijk;
6. In het nieuwe model is voor iedereen die dat wil ruimte om te participeren in verschillende vormen en op verschillende niveaus;
7. In het nieuwe model wordt het getrapte vertegenwoordigingsmodel losgelaten;
8. In het nieuwe model vindt participatie plaats op basis van interesses en kwaliteiten;
9. In het nieuwe model hebben zowel formele- als informele vormen van participatie een plek;
10. In het nieuwe model werken de huurdersvertegenwoordiging en de Alliantie efficiënt en effectief samen aan participatie;

11. Het nieuwe model komt niet tot stand door het sluiten van compromissen, maar door het maken van duidelijke keuzes;
12. Conclusie: bij één Alliantie, hoort één huurdersvertegenwoordiging in de zin van de Overlegwet.

De opzet is om voor 1 januari 2015 te komen tot één huurdersorganisatie met lokale vestigingen en meer ruimte voor alle vormen van participatie door individuele huurders. Dit betekent dat de ledenvergaderingen van de lokale HO's gevraagd zullen worden om voor 1 augustus 2014 het besluit te nemen om opgeheven te worden en over te gaan òf in HPdA òf in een nieuwe huurdersvereniging. Dit laatste is onderdeel van de besluitvorming binnen de lokale HO's. Meer hierover in het Hoofdstuk 6.

Inzet voor 2014/2015:

- het tot eind 2014 leveren van twee bestuursleden aan HPdA;
- zorgen voor een brede vertegenwoordiging vanuit het Amsterdamse in de Algemene Vergaderingen, themabijeenkomsten en werkgroepen van HPdA;
- betrokken zijn bij het beleid dat onderdeel uitmaakt van de bedrijfsprocessen;
- het volgen/bespreken van de gevolgen van het door HPdA te voeren beleid voor de lokale verankering;
- besluiten nemen over de voorstellen t.a.v. de organisatieverandering.

Het overleg in Amsterdam

Voor HP Palladion is de directie van de Alliantie in Amsterdam haar gesprekspartner als het gaat om de uitwerking en de gevolgen van het centrale beleid zoals dat binnen de Alliantie wordt vastgesteld. Ook de rol en de positie van onze bewonerscommissies heeft onze voortdurende aandacht. Alle afspraken daarover zijn vastgelegd in één samenwerkingsovereenkomst, één financieringsovereenkomst en één reglement bewonerscommissies. Er zijn verschillende overleggen op verschillende niveaus. Zo is er het reguliere overleg met de directie, het agendaoverleg met de directiesecretaris, het operationele overleg met een aantal medewerkers en thematische bijeenkomsten waar verschillende medewerkers aan meewerken. Meer hierover verderop in dit hoofdstuk. De verschillende data van overleg worden in het begin van het jaar in een vergaderschema vastgelegd. Dit biedt het bestuur de gelegenheid om haar eigen overleg, dat met de bewonerscommissies en het cursusschema hierop af te stemmen. Het is inmiddels ook een goede gewoonte geworden om tijdens een 'heisessie' onderwerpen van overleg verder uit te diepen en te bediscussiëren of een werkbezoek met een specifiek thema te organiseren.

Agendaoverleg

In het agendaoverleg wordt door de voorzitter en de secretaris van Palladion, de directiesecretaris en een medewerker strategie van de Alliantie in Amsterdam de agenda van het overleg vastgesteld en de voortgang van acties bewaakt. De voorraadagenda en de actiepuntenlijst worden doorgenomen en heisessies en/of thematische bijeenkomsten worden voorbereid.

Regulier overleg

Met de directie bespreken we alle beleidsonderwerpen waarover onze mening wordt gevraagd, wij een ongevraagd advies willen geven en/of waarvoor een advies aan HP Palladion wordt gevraagd. In de afgelopen periode is er een sterke verschuiving geweest van het bespreken van Alliantiebeleid naar het bespreken van de gevolgen van dit beleid voor de regio Amsterdam. Het bestuur overlegt daarbij met de directeur, de directiesecretaris en een medewerker van de afdeling strategie. Soms komt een andere medewerker een toelichting/presentatie geven over een bepaald onderwerp. Van ieder overleg wordt een verslag gemaakt.

Heisessie/Thematische bijeenkomsten

Het meest waardevolle van een heisessie of een thematische bijeenkomst is dat er, zonder de druk van een agenda, met elkaar wordt gediscussieerd over onderwerpen waarvan het einddoel nog open staat. Gedachten en opvattingen worden gedeeld zonder dat hier consequenties aan verbonden zijn. Wel wordt de bijeenkomst afgesloten met afspraken over de verdere voortgang en de rol die Palladion daar bij zal spelen.

Operationeel Overleg

In het Operationeel Overleg wordt het proces van oprichting van nieuwe -en ondersteuning van bestaande- bewonerscommissies gevolgd en besproken, maar ook vragen en klachten van bewonerscommissies komen aan de orde. Over de vragen en klachten van individuele bewoners zijn andere afspraken gemaakt. Deze lopen nu via het secretariaat van onze vereniging naar de klachtencoördinator van de Alliantie in Amsterdam. De agenda van het O.O. wordt mede bepaald door de verzoeken vanuit de afdeling beheer ten aanzien van de participatie van bewoners/de bewonerscommissies. De vraag om oprichting of versterking van commissies vanuit de Alliantie is de laatste jaren gestegen. Als er vanuit diverse gebieden vragen komen dan worden deze gerangschikt en krijgen vervolgens het predicaat "dringend gewenst" of "voorrang" mee. Nadat een commissie is opgericht zal zij in de beginfase nog ondersteuning en een cursus aangeboden krijgen.

Inzet voor 2014/2015:

- aan welke taken en inspanningen moet de Alliantie in Amsterdam prioriteit geven?;
- het verkrijgen/behouden van goed beheer van complexen en buurten in Amsterdam om zo verloedering te voorkomen;
- huurders in VvE complexen meer invloed geven op het te voeren beleid van- en het beheer door de VvE;
- het volgen en zo nodig monitoren van de in 2011 ingevoerde wijzigingen bij beheer;
- ambities bijstellen op basis van capaciteit. Op basis waarvan maken we dan welke keuzes?;
- de belangenbehartiging instellen op de bovengenoemde ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 6: PRIORITEIT IN BELEID

Het bestuur heeft in de voorbereiding naar dit werkplan een aantal beleidsterreinen benoemd die in de komende periode meer aandacht zullen krijgen. Dat betekent niet dat andere onderwerpen minder belangrijk gevonden worden, maar we realiseren ons dat we niet alles zo intensief kunnen benaderen zoals we dat met deze onderwerpen willen doen. We moeten onze beperkingen hierin erkennen en accepteren. Iets anders wat we moeten accepteren is het verschuiven van besluitvorming van lokaal naar centraal. Steeds meer beleidskaders worden centraal vastgesteld en aan HPdA voor advies voorgelegd. De uitwerking en de implementatie komen steeds meer bij het lokale te liggen en vragen dus om een andere manier van werken.

Betaalbaarheid

Iedere twee jaar verschijnt het 'Wonen in Amsterdam' (WiA) onderzoek. In dit onderzoek wordt de stand van zaken met betrekking tot de Amsterdamse woningmarkt zowel in aantallen als in geld vermeld. Uit het onlangs verschenen WiA 2013 kunnen we de conclusie trekken dat het met de betaalbaarheid van huurders in Amsterdam slecht is gesteld, omdat de huren sneller stijgen dan de inkomens. Zo zijn de huren in de sociale huursector in het afgelopen jaar met 10 procent gestegen en die in de vrije sector met 16 procent. Ook al is het gemiddelde inkomen van de Amsterdammers gestegen dan nog betalen huurders, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 28,8 procent van hun inkomen aan huur. Voor huurders zonder huurtoeslag ligt dat gemiddelde op 28 procent. Dit zijn hoge percentages die ons zorgen baren, zeker als de ontwikkeling van de huren op deze voet door blijft gaan. Verhuizen is voor velen geen optie omdat de harmonisatie ervoor zorgt dat de huren bij mutatie sterk stijgen. Betaalbaarheid is dan ook langzaam een onderwerp waarvan de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties inzien dat er gezocht moet worden naar oplossingen. Inmiddels wordt in het AVO (Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg) dan ook gesproken over flankerende maatregelen voor die groepen van huishoudens die dat nodig hebben. Zo komt er waarschijnlijk een soort woonlastenfonds en hoopt men het eens te worden over flankerend beleid voor één- en twee-oudergezinnen op bijstandsniveau. Om de energielasten te drukken wil men extra geld voor energemaatregelen vrijmaken.

Maar betaalbaarheid gaat verder, want de huurtoeslag dekt bij lange na niet de huurstijgingen. Onze aandacht gaat ook uit naar de huurders die net buiten de huurtoeslag vallen en de groep huurders met een laag middeninkomen. De huidige ontwikkelingen op de arbeidsmarkt hebben er voor gezorgd dat veel huishoudens met een inkomensachteruitgang zijn geconfronteerd, waardoor zij hun hoge huur niet meer kunnen betalen. Ook bij verhuizing worden huurders geconfronteerd met een enorme huursprong. Onze zorg gaat eveneens uit naar huurders die via woningruil aan een passende woning proberen te komen, zij die van een grote woning naar een kleinere woning zouden willen of zij die op een bovenwoning wonen en als gevolg van ouderdom of een beperking naar een lager gelegen woning zouden willen verhuizen. Al deze huurders worden met grote huursprongen geconfronteerd waardoor zij deze stap niet durven te nemen. De vraag is dus: welke maatregelen zijn er mogelijk voor al deze doelgroepen? En kunnen we met de verschillende partijen, met name met de Alliantie, tot passend beleid te komen?

Inzet voor 2014/2015:

- betaalbaarheid is een onderwerp waarop we ons in de komende tijd moeten blijven focussen;
- het effect voor huurders met een laag inkomen en de lage middeninkomens tot een minimum proberen terug te dringen;
- flankerend huurbeleid voor die groepen die dat nodig hebben;
- het harmonisatiebeleid beter afstemmen op wat nodig en gewenst is voor de betaalbaarheid en om de woningmarkt weer wat in beweging te krijgen.

Energie/duurzaamheid

Naast de huur zijn de energielasten een zware aanslag op de portemonnee van veel huishoudens. Natuurlijk heeft het eigen gedrag van de bewoner invloed op de hoogte van de energielasten maar het energielabel zegt ook iets over de energiekwaliteit van de woning zelf. Hoe beter geïsoleerd en hoger het rendement van de verwarmingsinstallatie, hoe lager de energielasten kunnen zijn. De Alliantie heeft tot nu toe een redelijk stringent beleid gevoerd waarbij ingrepen kostendekkend moeten zijn en het behalen van energielabel B een behoorlijk dwingende eis was. Dit leidt er toe dat sommige initiatieven van bewoners al gauw stranden omdat bij, vooral vooroorlogse woningen, het niet of nauwelijks mogelijk is om betaalbaar tot gevelisolatie te komen. Wij zijn echter van mening dat ieder labelstap er een is en dat, als het mogelijk is, met wat kleinere ingrepen te bereiken dat men van bijv. een G naar een label C gaat, dit al veel winst zou opleveren. Dus zullen wij er bij de Alliantie op aan blijven dringen het energiebeleid ruimer te zien dan zij tot nu toe gedaan heeft. Zo nodig zullen wij bewoners daarbij ondersteunen.

Ook willen graag dat het beleid 'Zelfaangebrachte voorzieningen' (ZAV) wordt aangepast. Regelmatig blijkt dat huurders ook zelf zouden willen investeren in energiematregelen. Zij lopen echter aan tegen regelgeving en krijgen geen garanties dat een deel van de investering terugkomt als zij de woning verlaten. Wij zijn van mening dat een aanpassing van het ZAV beleid nodig is om bewoners meer ruimte te geven.

Op 1 januari 2014 is de warmtewet van kracht geworden. Deze wet regelt o.a. hoe bij stads- en blokverwarming de kosten aan bewoners mag worden doorberekend en dat bij blokverwarming de eigenaar voortaan de rol van energieleverancier krijgt. Die leverancier moet met ieder afnemer – dus iedere bewoner – een leveringscontract afsluiten en een tarief in rekening brengen volgens het 'niet meer dan anders'-principe. Dit betekent dat de kosten niet hoger mogen zijn dan de stookkosten op basis van gasverbruik. Als huurdersorganisatie zullen wij de komende maand met de Alliantie zo goed mogelijke afspraken proberen te maken ten aanzien hiervan. Bestuursleden hebben een cursus gevolgd teneinde goed beslagen ten ijs te komen.

Inzet voor 2014/2015:

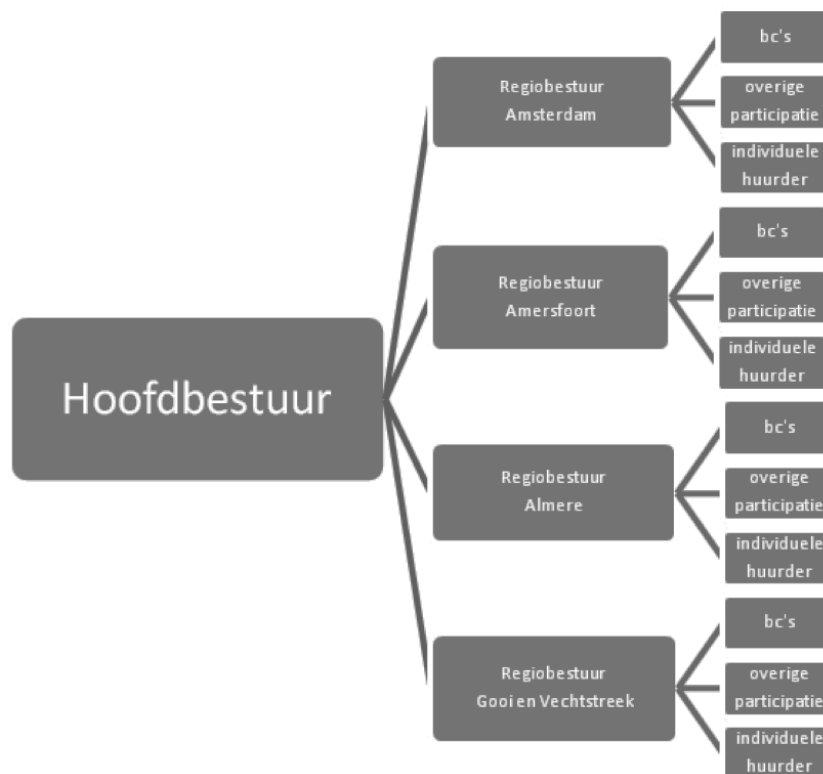
- inzetten op een breder en toegankelijker energiebeleid;
- ondersteunen van bewoners bij het verkrijgen van energiematregelen;
- het aanpassen van het ZAV beleid;
- goede afspraken maken voor de complexen met blokverwarming in het kader van de warmtewet.

Toekomstbestendige huurdersorganisatie

Hoezo, een toekomststendige huurdersorganisatie?, zal een aantal van u vragen. Was het niet goed zoals het tot nu toe ging? Zijn er dan geen resultaten bereikt? Antwoord: natuurlijk hebben we het goed gedaan en natuurlijk zijn er veel en goede resultaten bereikt. De manier waarop we ons in 2001 binnen HPdA (voorheen AAHA) hebben georganiseerd was op dat moment een optimale methode en sloot prima aan bij de wijze waarop de Alliantie was georganiseerd. We kunnen heel tevreden terugkijken en blij zijn met de resultaten uit de afgelopen dertien jaar, maar voortschrijdend inzicht en de veranderingen bij de Alliantie leren ons dat er voldoende redenen zijn om te veranderen, je aan te passen aan de huidige situatie en de participatie bij de Alliantie meer toekomstbestendig te maken. Wat zijn die redenen dan wel? Even in willekeurige volgorde:

- onze huidige manier van werken en de getraptheid in onze organisatie trekt een zware wissel op mensen en middelen;
- onze huidige manier sluit niet meer aan op de manier waarop de Alliantie haar organisatie heeft ingericht;
- de tijd vraagt ook om meer efficiency en die is met de huidige vorm niet te bereiken;
- er is behoefte aan meer professionalisering zonder dat het ten koste gaat van het vrijwillige karakter van de organisatie;
- op alle niveau's is er behoefte aan een krachtig kader dat op het gewenste niveau kan opereren. Dat betekent dat de bestuursleden op de verschillende niveaus op basis van kennis, kunde en interesse moeten worden geworven;
- de ontwikkelingen zijn eigenlijk al ingezet alleen past onze organisatie nog niet bij de manier waarop we op sommige momenten al werken;
- al in 2011 hebben we onze manier van werken laten doorlichten en toen al kwam uit het advies naar voren dat veranderen c.q. vernieuwen gewenst was. Door de ontwikkelingen binnen de Alliantie is toen besloten dit in de tijd door te schuiven.

Lokale binding is één van de uitgangspunten die goed vorm gegeven moet worden en dat kan door de wijze waarop het hoofdbestuur zal worden samengesteld en de communicatie wordt geregeld. Ook moet er een oplossing gezocht worden voor de organisatieverschillen die er nu in de verschillende regio's zijn. Zo zijn in Amsterdam en Amersfoort bewonerscommissies de leden van de vereniging en bepalen hiermee in hoge mate de koers en het beleid en benoemen via hun ledenvergadering de bestuursleden. In Almere zijn alle huurders automatisch lid en in Het Gooi zijn er betalende leden. Ook hier zal in de nieuwe organisatie één lijn moeten worden getrokken. Verder is er de wens om in de nieuwe organisatie meerdere vormen van participatie mogelijk te maken en te ondersteunen. Voor de zomervakantie van 2014 zullen de verschillende ledenvergaderingen gevraagd worden om met de voorstellen, die de gezamenlijke besturen zullen doen, akkoord te gaan. Als dat lukt kunnen na de zomervakantie van 2014 de details verder uitgewerkt worden. Het streven is om op 1 januari 2015 van start te gaan in een nieuw vorm.



Inzet voor 2014/2015:

- voor de zomer van 2014 besluitvorming over het nieuwe model huurdersorganisatie;
- na de zomer van 2014 uitwerking details;
- 1 januari 2015 start nieuw model huurdersorganisatie;
- in 2015 implementatie nieuwe werkwijze.

HOOFDSTUK 7: RELATIES MET DERDEN

Huurdersvereniging Amsterdam (HA)

HP Palladion is lid van Huurdersvereniging Amsterdam (HA), de Amsterdamse overkoepelende huurdersorganisatie. Amsterdamse huurdersorganisaties uit de sociale en particuliere huursector maar ook huurdersorganisaties op stadsdeelniveau maken deel uit van de HA. De HA betreft de achterban bij haar beleid door middel van Algemene Ledenvergaderingen en/of specifieke werkgroepen. Een van de belangrijkste werkgroepen is het koepeloverleg waar koepelorganisaties uit de sociale huursector elkaar ontmoeten, stedelijke vraagstukken bediscussiëren en het HA bestuur van advies dienen. De HA maakt deel uit van het Amsterdams Volkshuisvesting Overleg (AVO). Belangrijke discussies daar zijn de stedelijke aanbiedings- en prestatieafspraken, kaderafspraken en woonruimteverdeling. Palladion neemt als actief lid van de HA deel aan verschillende overleggen en/of werkgroepen. Palladion heeft in 2011 overwogen om haar lidmaatschap van de HA te beëindigen omdat zij zich niet meer herkende in de koers van de vereniging, maar inmiddels kunnen we vaststellen dat er een grote ommekeer in de vereniging heeft plaatsgevonden -met name in het bestuur- en dat de HA weer op de goede weg is.

Inzet voor 2014/2015:

- deelname aan de ALV's van de HA;
- deelname aan het Koepeloverleg
- deelname aan andere werkgroepen van de HA.

Werkgroep Herhuisvesting Nieuw West

In Nieuw West wordt al jarenlang op veel plaatsen gewerkt aan de herstructurering van Nieuw West. Daarbij is sprake van veel sloop/nieuwbouw en grote renovaties. Deze werkzaamheden die door de verschillende corporaties op verschillende plaatsen in dit deel van de stad worden uitgevoerd leiden tot een groot aantal stadsvernieuwingskandidaten. Om de voortgang van de herhuisvesting goed te begeleiden en te voorkomen dat te grote aantallen stadsvernieuwingskandidaten 'op de markt' kwamen is er enkele jaren geleden een werkgroep ingericht. Omdat ook de Alliantie een van de corporaties is die in Nieuw West actief is, neemt ook Palladion deel aan deze werkgroep die wordt geleid door de AFWC (Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties).

Huurdersverenigingen op stadsdeelniveau

Huurdersverenigingen kunnen ook actief zijn op het niveau van het stadsdeel. Lid kunnen zijn de bewonerscommissies en/of individuele huurders uit het stadsdeel. Deze huurdersverenigingen overleggen met de stadsdeelbestuurders, met name de wethouders volkshuisvesting. Hun belangenbehartiging heeft dan ook betrekking op hetgeen er zich in het stadsdeel afspeelt en zij hebben te maken met huurders uit zowel de particuliere als de sociale huursector. Omdat er raakvlakken zijn tussen dat wat de huurdersverenigingen op stadsdeelniveau doen en dat wat de huurdersverenigingen bij de corporaties doen, heeft de HA het initiatief genomen om deze groepen een aantal malen per jaar bij elkaar te halen. Het belang van deze ontmoetingen is groot omdat er in het werk niet alleen raakvlakken zijn, maar ook gedeelde belangen en daarom is kennisoverdracht over elkaars werkzaamheden van belang. Helaas hebben deze ontmoetingen nog niet geleid tot een één-op-één contact tussen een van deze huurdersorganisaties en Palladion, laat staan dat er sprake is van gezamenlijk optreden. Het bestuur heeft zich voorgenomen om ontmoetingen te organiseren tussen de verschillende huurdersverenigingen en Palladion.

Inzet voor 2014/2015:

- bezoeken van vergaderingen HV Stadsdelen/Huurderskoepels;
- ontmoetingen organiseren met de HV Stadsdelen.

Wijksteunpunten Wonen (WSW)

In bijna alle stadsdelen is er een Wijksteunpunt Wonen. Zij activeren en ondersteunen huurders waar het gaat om het behartigen van hun persoonlijke en gezamenlijke belangen. De WSW's zijn zeer actief in de particuliere sector. Ook de huurteams zijn bij de WSW's ondergebracht. Ieder jaar rapporteren de gezamenlijke WSW's over hun activiteiten. Naar aanleiding van deze rapportage overlegt Palladion met de coördinator van het Stedelijk Bureau WSW en worden alle activiteiten die de Alliantie betreffen besproken, incidenteel gevolgd door een overleg met de Alliantie. In 2013 hebben de WSW's naar aanleiding van de inkomensafhankelijke huurverhoging een onderzoek uitgevoerd naar de wijze waarop huurders door de verschillende corporaties te woord werden gestaan als zij bezwaar wilde maken tegen deze huurverhoging. Met de Alliantie is dit rapport besproken en de aanbevelingen zullen in 2014 door de Alliantie doorgevoerd worden. Inmiddels is met de Alliantie afgesproken dat er twee keer per jaar een overleg tussen de coördinator Stedelijk Bureau WSW, de Alliantie en Palladion plaats zal vinden over de jaarlijkse rapportage van het Stedelijk Bureau WSW. Om het contact met de verschillende WSW's te optimaliseren heeft het

bestuur in 2013 alle WSW's uitgenodigd voor een ontmoeting. Dit heeft een positieve invloed gehad op de samenwerking Palladion/WSW's. Het bestuur wil deze ontmoeting in de komende periode van dit werkplan herhalen. In de herstructureringsgebieden huurt Palladion het WSW in om bewoners te ondersteunen bij de vernieuwing.

De Woonbond

Via het lidmaatschap van HPdA is Palladion – en daarmee haar achterban – lid van de Woonbond. Als landelijke belangenbehartiger van huurders in zowel de particuliere als in de sociale huursector is de Woonbond gesprekspartner van Aedes, de koepel van woningcorporaties, en de landelijke politiek. Het hoogste orgaan in de vereniging is de Verenigingsraad die op haar beurt in de Provinciale Vergaderingen (PV's) het oordeel vraagt van de leden over haar besluiten en het beleid van de Woonbond. De leden van HPdA bezoeken verschillende PV's. Palladion maakt deel uit van de PV van Noord Holland. Het bestuur bezoekt ook Woonbond congressen en symposia van de Woonbond.

Inzet voor 2014/2015:

- deelname aan vier PV vergaderingen, twee congressen en twee symposia.

INFORMATIEVE WEBSITES

Amsterdam

www.huurdersplatformpalladion.nl

De website van Huurdersplatform Palladion met een besloten deel voor bewonerscommissies.

www.aaha.nl

Huurdersplatform de Alliantie is de vereniging van alle huurdersorganisaties bij de Alliantie. Via deze site kun je doorlinken naar de collega huurdersorganisaties binnen de Alliantie.

www.de-alliantie.nl

Onze verhuurder. Op deze site kun je doorlinken naar alle vestigingen waaronder ook de Alliantie Regio Amsterdam.

www.steunpuntwonen.nl

Het ASW (Amsterdams Steunpunt Wonen) met allerlei interessante informatie.

www.huurdersvereniging-amsterdam.nl

De Huurdersvereniging Amsterdam vertegenwoordigt Huurdersplatform Palladion o.a. in het stedelijke overleg en organiseert verschillende activiteiten.

www.wswonen.nl

Het Wijksteunpunt Wonen helpt alle Amsterdamse huurders, bewonersgroepen (in oprichting) en woningzoekenden. U vindt er ook één bij u in de buurt.

www.woningnet.nl

Aanbod van huurwoningen van corporaties in Amsterdam en andere regio's

<http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/>

Informatie van de gemeente Amsterdam over wonen, huren en nieuwbouwprojecten.

www.huurders.info

Voor al uw vragen op het gebied van woon- en huurrecht.

www.kennisnetwerk-amsterdam.nl

Kennisnetwerk Amsterdam brengt informatie, kennis en kunde van partijen en personen die zich inzetten voor de wijkontwikkeling in de stad bij elkaar.

www.afwc.nl

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Landelijk

www.woonbond.nl

De Nederlandse Woonbond.

www.huurdersvereniging.nl

Startpagina met links naar sites van huurdersorganisaties in heel Nederland.

www.adresnet.nl

De landelijke overkoepelende organisatie van woningcorporaties, met goede en actuele informatie.

<http://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienm>

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu, een interessante website om regelmatig te raadplegen. Ook het rekenprogramma voor huurtoeslag is hier te vinden.

AFKORTINGEN

HPdA	HuurdersPlatform de Alliantie
AB	Algemeen bestuur
Aedes	Koepelorganisatie van Woningcorporaties
AFWC	Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties
ASW	Amsterdams Steunpunt Wonen
ALV	Algemene Ledenvergadering
AV	Algemene Vergadering
AVO	Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg
BADS II	Bouwen aan de Stad II
BC	Bewonerscommissie
BOG	BedrijfsOnroerendGoed
CFV	Centraal Fonds Volkshuisvesting
CPB	Centraal Planbureau
dA	de Alliantie
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
DB	Dagelijks Bestuur
HA	Huurdersvereniging Amsterdam
HO	Huurdersorganisatie
HPP	Huurdersplatform Palladion
MJB	Meerjarenbegroting
Nibud	Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting
O.O.	Operationeel Overleg
OTB	Onderzoek naar de gebouwde omgeving, onderdeel faculteit bouwkunde, Technische Universiteit Delft
PIOn	Periodiek Inspectie- en Onderhoudsbeurt
VAC	Vrouwen Adviescommissie
VSH	Vrije sector huurwoningen
VvE	Vereniging van Eigenaren
VROM	Voormalig Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
WSW	Wijksteunpunt Wonen
WKA	Woonbond Kennis en Adviescentrum
WOZ	Waarde Onroerende Zaken
WWS	Woningwaarderingstelsel

