



Aan de heer L. Ivens, wethouder gemeente Amsterdam

Betreft: inspraakreactie woonruimteverdeling

Amsterdam, 27 juli 2020

Inspraakreactie Woonruimteverdeling Huurders Netwerk Amsterdam

Het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) heeft het beleidsvoorstel woonruimteverdeling dat op 27 mei 2020 openbaar is gemaakt, voor een andere manier van verdelen van woonruimte, zorgvuldig bekeken en komt tot de volgende opmerkingen en aanbevelingen die voorgelegd worden voor de inspraak van 2 juni tot en met 28 juli 2020.

Verdeling van schaarste

Het nieuwe voorstel lost het woningtekort niet op. Alleen de schaarste wordt anders verdeeld. De wachtrij blijft even lang, alleen de volgorde verandert. De gemiddelde wachtduur zal niet afnemen door de verdeling van de schaarste anders te organiseren.

Het HNA vindt het dan ook jammer dat er verder geen extra middelen worden ingezet om het aantal beschikbare woningen substantieel te vergroten. Verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen blijft niet alleen voor particuliere maar ook voor 'sociale' verhuurders mogelijk. Daarnaast vindt het HNA dat er veel verdergaande maatregelen nodig zijn om verkamering en toeristenverhuur tegen te gaan.

Er wordt wel bijgebouwd en de sociale voorraad zal ook weer toenemen, maar slechts mondjesmaat en onvoldoende om de groei van de bevolking te kunnen bijhouden. Het woningtekort zal dus eerder toe- dan afnemen.

Tijdelijke verhuur

In dit licht kijkt het HNA ook naar de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur in dit voorstel.

Het zoeken naar meer manieren van tijdelijke verhuur wordt gestimuleerd. Tegelijkertijd wordt er ruimte gemaakt om een sociaal vangnet op te zetten voor jongeren die aan het eind van hun tijdelijk contract dakloos dreigen te worden. Natuurlijk vindt het HNA het goed dat dakloosheid wordt voorkomen maar het wordt ook hoog tijd om de inzet van tijdelijke contracten voor jongeren te evalueren. Tijdelijke contracten lossen het huisvestingsprobleem niet op; dat probleem wordt alleen maar een aantal jaren vooruit geschoven. Dat een vangnet na afloop van tijdelijke huurcontracten voor jongeren noodzakelijk is, lijkt duidelijk te maken dat deze vorm van woningaanbod geen structurele oplossing biedt voor de betrokken huurder. Toch kiezen de gemeenten en corporaties voor tijdelijke contracten voor mensen die wel in een noodsituatie zitten maar niet onder de groep van urgenten vallen.

Het voorstel biedt meer mogelijkheden om woonruimte te realiseren die voor twee jaar (zelfstandig) of vijf jaar (onzelfstandig) verhuurd kan worden. Na afloop van die twee jaar zal het, ondanks situatie en zoekpunten, moeilijk zijn om een andere woonruimte te vinden. Ook zal een jongere binnen twee jaar geen carrièrestap maken die de kansen op de woningmarkt sterk verbetert.

Het HNA is het absoluut oneens met het creëren van meer preciaire woonsituaties door meer vormen van tijdelijke huurcontracten te realiseren. Ook hier gaat het om het vooruitschuiven van de woningnood, alsof die in twee jaar zou zijn opgelost. Het HNA vindt een structurele aanpak van het woningtekort noodzakelijk. Tijdelijke verhuur is een lapmiddel dat eerder verstorend werkt dan dat het oplossingen biedt.

Bevorderen doorstroming

Het HNA heeft gekeken of deze wijziging voor de huurders per saldo vooruitgang betekent.

Het nieuwe systeem zal naar verwachting de kansen vergroten van de 'nieuwkomers', de mensen die een zelfstandig huishouden starten in Amsterdam. Dat zijn kinderen die uit huis gaan of scheidende partners en mensen die van buiten de stad de woningmarkt instromen. Door die 'nieuwkomers' een huis aan te bieden zal de doorstroom van zittende huurders afnemen. Hierdoor neemt de wachttijd toe want er komen minder woningen vrij voor de overige woningzoekenden in de wachtrij. De rij wordt dus niet alleen anders, maar ook langer.

Het is een gemiste kans dat er geen maatregelen zijn opgenomen die doorstroming bevorderen. Enkel het inzetten op verhuizingen van ouderen is onvoldoende. Het is nodig om kleinere stappen in de wooncarrière mogelijk te maken. Dus niet pas als je kinderen hebt verhuizen van je starterswoning van 30 m², maar al naar een iets grotere woning (50m²) verhuizen wanneer je gaat samenwonen. Een manier om dat te stimuleren is zorgen dat je niet in één keer al je verzamelde punten hoeft in te zetten; je zou ook een deel moeten kunnen bewaren om sneller een volgende stap te zetten in je wooncarrière. Als je bij iedere verhuizing al je punten kwijtraakt en jarenlang inschrijfduur moet opbouwen, duurt het veel langer voordat je weer kans maakt om door te stromen.

Daarnaast zou het stimuleren van woningruil (met inplaatsstelling en dus behoud van de oude huur) voor doorstromers de kansen op een beter passende woning in elk geval iets verbeteren.

Het voorstel van de gemeente en corporaties

Dat de punten voor inschrijvingsduur van groot belang blijven vindt het HNA verstandig. Daarmee behouden de huidige ingeschrevenen een deel van hun rechten. De huidige urgenties blijven bestaan. Doordat de urgenten een woning direct krijgen toegewezen, valt er voor hen vrijwel niets te kiezen. Het HNA vindt het belangrijk dat er wel rekening gehouden wordt met de woonwensen van deze urgenten bij de woning die hun wordt aangeboden en die ze niet kunnen weigeren. Alleen de stadsvernieuwingsurgenten blijven zoeken via WoningNet en hebben dus wel een keuzemogelijkheid. Ook de doelgroepen en de doelgroepwoningen worden gehandhaafd. Aanvullend op het huidige systeem komen er twee categorieën punten bij: zoekpunten en de situatiepunten.

Zoekpunten

Actieve zoekers krijgen punten als zij vier keer per maand reageren op een woning. Om strategisch gedrag en zoekautomaten uit te sluiten wordt er gekozen om IP-adressen te gaan weren die veel worden gebruikt. Hierdoor worden echter ook de zoekers gestraft die geen eigen computer gebruiken, maar een gezamenlijke. Denk aan gebruik van de computer door verschillende leden van het gezin, of van computers in een bibliotheek of bij sociaal-juridische hulpverleners. Hiervoor moet een oplossing worden bedacht.

Het maximale aantal te behalen zoekpunten is dertig. In twee en een half jaar heb je het maximale aantal zoekpunten bereikt. Het HNA vraagt zich af of dit in balans is met de wachtpunten. Het zijn wel erg veel punten en biedt daarmee erg veel voorrang.

Situatiepunten

Deze punten krijg je als je voldoet aan een van de drie definities van de verschillende situaties en de werkwijze om te bepalen of je situatiepunten kunt sparen. Het HNA ziet dat de definities duidelijker zijn geformuleerd dan in eerdere versies van het voorstel. Wel vindt het HNA het nuttig om voor alle situaties een bezwaarprocedure in te stellen waar de woningzoekenden terechtkunnen als zij vinden dat zij onterecht niet in aanmerking komen voor situatiepunten.

Straf voor niet opdagen bij bezichtiging of bij weigeren van woningen

Dat bij corporaties de wens leeft dat er gericht op woningen wordt gereageerd vindt het HNA begrijpelijk. Maar het HNA staat op het standpunt dat voor het gericht reageren op woningen het vooral belangrijk is dat de kwaliteit van de advertenties wordt verbeterd. Nu kunnen woningzoekenden onvoldoende indruk krijgen van de woning (slechts een foto van het gebouw en een plattegrond) om te beoordelen of deze woning geschikt voor ze is. Op dit moment laten zowel Ymere als Eigen Haard videobeelden zien op de site, waardoor een goede indruk wordt gegeven van de woning. Als dit de standaard wordt voor de nieuwe website, zou dat een verbetering zijn. Het HNA vindt dat eerst de presentatie van de aangeboden woningen moet worden verbeterd voordat er een zware straf (zoek- en situatiepunten inleveren) wordt opgelegd bij niet komen opdagen bij bezichtiging of weigeren van woning.

Aanbod

De helft van het aanbod op WoningNet wordt gelabeld zodat bij het reageren op die woningen de situatiepunten meetellen. Dat wil niet zeggen dat op die woningen alleen woningzoekenden in het bezit van situatiepunten kunnen reageren. Bij het andere deel van de woningen tellen de situatiepunten niet mee.

Dit is een verwarrend systeem. Voor de ene woning heeft een woningzoekende bijvoorbeeld 16 punten en voor een identieke woning in hetzelfde gebouw heeft de woningzoeker maar 4 punten. Voor de eerste woning wordt die niet overtroefd (nummer twee in de rij) en voor de tweede woning wordt die niet uitgenodigd voor de bezichtiging. Dit systeem is zo opgezet omdat er anders te veel mensen met situatiepunten voorrang krijgen op de reguliere woningzoekers. De werkwijze is het gevolg van een rekenmodel. Als je wil voorkomen dat mensen in het bezit van een bepaald type punten niet te vaak voorrang krijgen op de mensen zonder die punten, dan is het systeem niet in balans.

Het HNA vindt de voorgestelde werkwijze te onduidelijk en daarom ongewenst. Daarom pleiten wij ervoor op een begrijpelijke manier voor de gewenste balans in het systeem te zorgen.

Het toepassen van lokale voorrang voor woningen waarop met situatiepunten kan worden gereageerd is helemaal onbegrijpelijk. Het gaat om mensen die haast hebben bij het vinden van een woning; dan kun je geen lokale woningzoekende ineens voor laten gaan op iemand die al langer en actiever zoekt dan iemand uit de eigen gemeente. Dit is een regionale regeling die niet is uit te leggen.

Er zijn echter uitzonderingssituaties waarbij lokale voorrang wel wenselijk is. Dit betreft situaties waar een woningzoekende co-ouder is en in de buurt van de andere co-ouder moet wonen om daar uitvoering te geven aan de zorgplicht van de kinderen. Ook voor mantelzorgers en voor hen die mantelzorg ontvangen is het noodzakelijk dat de afstanden niet te groot zijn.

Communicatie en ondersteuning

Een steeds grotere groep woningzoekenden die in aanmerking komen voor sociale huur heeft moeite met het omgaan met digitale systemen. Dit zijn mensen met een taalachterstand, met minder digitale en/of verstandelijke vaardigheden. Deze woningzoekenden hebben nu al hulp nodig om een woning te zoeken. Gezien de ingewikkeldheid van het systeem zal dat eerder meer dan minder worden. In het voorstel wordt daar geen concrete oplossing voor geboden. Er wordt verwezen naar

de (vrijwillige) spreekuren bij !WOON, maar !WOON is niet de woningaanbieder. De woningaanbieders zullen deze hulp moeten bieden of financieren.

Samenvattend

HNA is niet onverdeeld positief over dit voorstel. Er zijn te veel gemiste kansen om echt in te grijpen in de woningmarkt en ook zijn er te veel onduidelijkheden in het nieuwe systeem om dit met gejuich te begroeten. Onze opmerkingen en aanbevelingen worden hieronder samengevat.

1. Er moet worden bijgebouwd en gestopt met de verkoop, liberalisatie en de vakantiehuur van woningen. De inzet moet gericht zijn op meer woningen en niet op het verdelen van schaarste.
2. Tijdelijke verhuur is geen oplossing: het brengt meer mensen in onveilige, onzekere situaties. Bovendien wordt met tijdelijke verhuur de vraag naar woningen enkele jaren vooruitgeschoven. Er moet worden ingezet op structurele oplossingen.
3. Doorstroming maakt meer woningen beschikbaar dan met nieuwbouw ooit mogelijk is. Het is een gemiste kans dat doorstroming in dit voorstel niet wordt gestimuleerd, maar zelfs afgeremd.
4. Dat de inschrijfduur een belangrijke factor blijft bij woningverdeling is een goede zaak.
5. Is de snelle opbouw van zoekpunten wel in balans met de langzame opbouw van wachtpunten?
6. Zorg voor oplossingen voor woningzoekenden die via een gedeeld IP-adres zoeken; zij moeten daarvoor niet worden geblokkeerd onder het mom van strategisch zoeken.
7. Zorg voor goede bezwaarmogelijkheden voor woningzoekenden die afgewezen worden voor situatiepunten.
8. Geen straf bij weigeren van de woning als advertenties geen beter inzicht bieden in wat de woning de woningzoekende te bieden heeft.
9. Het labelen van slechts de helft van de woningen voor zoekers met situatiepunten komt uit een rekenmodel. Woningzoekenden zijn geen rekenmodel; het systeem moet op een begrijpelijker manier in balans gebracht worden.
10. Lokale voorrang moet voor woningen met situatiepunten slechts worden toegepast voor de situaties waar kinderen bij betrokken zijn. Alleen dan is er een aanzienlijk belang om in een bepaalde buurt te wonen.
11. De communicatie naar en ondersteuning van woningzoekenden moet door de aanbieders van woningen goed geregeld en gegarandeerd worden. Dit kan niet zonder meer afgewenteld worden op vrijwilligersspreekuren zoals die van !WOON.

Met vriendelijke groet,

namens het Huurders Netwerk Amsterdam

Stephano Stoffel

Bestuurslid Huurders Netwerk Amsterdam (HNA)

E.: stephano.stoffel@huurdersnetwerkamsterdam.nl