



Huurders Netwerk Amsterdam

Aan de heer L. Ivens, wethouder van de gemeente Amsterdam

Betreft: inbreng van het Huurders Netwerk Amsterdam op de notitie 'Uitgangspunten voor de fundamentele herziening van de woonruimteverdeling'

Amsterdam, 30 december 2019

Correspondentieadres:

Stephano Stoffel

Bestuurslid communicatie

E: stephano.stoffel@huurdersnetwerkamsterdam.nl

Geachte heer Ivens,

Het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) heeft de notitie 'Uitgangspunten voor de fundamentele herziening van de woonruimteverdeling', vastgesteld op 13 juli 2018, besproken. Wij hebben daarbij ook het verslag van de vergadering van de raadscommissie Bouwen en Wonen van 21 november 2018 in aanmerking genomen. Wij zijn erkentelijk voor uw verzoek van 14 januari 2019 onze bevindingen over dit belangrijke onderwerp kenbaar te maken. Wij tekenen hierbij aan dat in verband met de beschikbare tijd onze notitie berust op een reactie op hoofdlijnen. Het onderwerp is uitermate belangrijk. Wij hebben geprobeerd onze zienswijze duidelijk onder woorden te brengen.

1. De voorraad sociale huurwoningen is in Amsterdam sterk teruggelopen door verkoop, sloop en door de invoering van marktwerking in het woningwaarderingstelsel. Weliswaar is er nu al enige tijd sprake van temporisering van deze ontwikkeling, maar echte barricades tegen de voortgang van deze ontwikkeling zijn nog niet opgeworpen. Met name in de particuliere voorraad staat er geen rem op het onttrekken van sociale huurwoningen ten gunste van verkoop en liberalisering. Wij zijn van mening dat de mogelijkheden voor een herziening van de woonruimteverdeling ook tegen deze achtergrond moeten worden beoordeeld.
2. De hiervoor genoemde nadelige ontwikkelingen komen in principe steeds ten laste van de grote groep bewoners in Amsterdam die gezien hun inkomen niet op de vrije markt een woning kunnen betalen. Huisvesting maakt deel uit van de sociale grondrechten en is een van de belangrijkste levensbehoeften. Velen van ons hebben meegemaakt wat de grote ongunstige gevolgen van gebrekkige huisvesting zijn of hebben hier uit ervaring in hun nabije omgeving kennis van.
3. De huidige woonruimteverdeling is deels gebaseerd op de duur van wachttijden voor gewone woningzoekenden en deels op het middel van het toewijzen van urgentiebewijzen aan urgent woningzoekenden. Het toekennen van urgenties heeft uiteraard de mogelijkheden van de toewijzing op basis van wachttijd erg ongunstig beïnvloed. Thans komt deze wachttijd in Amsterdam uit op circa vijftien jaar. Jaarlijks komen circa 6800 woningen beschikbaar voor toewijzing aan woningzoekenden.

In 2017 werd circa 44% van deze woningen (circa 3000) toegewezen aan urgent woningzoekenden. Bij een jaarlijkse toewijzing van circa 3800 woningen aan gewone woningzoekenden en een wachttijd van circa vijftien jaar komt de groep gewone woningzoekenden, die in oplopende graden van dringendheid het ontbreken van eigen woonruimte ervaren, uit op circa 57.000.

Het is evident dat verdere verschuivingen van de woningtoewijzing richting urgent woningzoekenden al direct leiden tot een verdere verlenging van de wachttijd en tot een vergroting van de groep wachtenden. Dit wordt in uw notitie ook zo gesteld. De vraag is gerechtvaardigd, en behoeft ook een beantwoording, in hoeverre de huidige wachttijd van vijftien jaar en een eventuele verlenging daarvan voor gewone woningzoekenden nog draagbaar is. Ontstaat dan op die manier niet tegelijkertijd ook een urgentie, die overigens niet wordt erkend in de notitie van de gemeente?

4. In de beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam, 2017, worden in onderdeel 5 de beleidsregels urgenties behandeld. Het gaat hierbij om uiteenlopende groepen met uiteenlopende redenen voor urgentie. Uitstromers uit maatschappelijke opvang dienen snel aan een woning geholpen te worden omdat anders de zorg te zwaar belast wordt.

Voor het huisvesten van statushouders heeft de gemeente een verplichting opgelegd gekregen van het Rijk. Het aantal wordt jaarlijks vastgesteld aan de hand van het aantal inwoners van de gemeente. Beter zou zijn bij deze aanwijzing ook te kijken naar de beschikbaarheid van woonruimte. Dat zou het draagvlak voor de huisvesting van deze groep zeker ten goede komen.

Bewoners die echt uit huis moeten wegens huiselijk geweld of onbewoonbaar worden van de woning (brand, storm of andere schade) worden acuut aan een woning geholpen. Dan zijn er mensen die wegens medische of sociale noodsituatie voorrang krijgen, evenals de bewoners die moeten vertrekken wegens stadsvernieuwing. Voorts zijn er nog groepen die speciale woningen zoeken en uitsluitend in die woningen terecht kunnen. Het gaat daarbij om mindervaliden, zorgwoningen, atelierwoningen et cetera.

Voor sommige groepen is geen andere oplossing mogelijk, maar de prijs daarvan wordt betaald door de groep gewone woningzoekenden. Voor hen verdubbelt de wachttijd. Dit aspect heeft tot nu toe niet de aandacht gekregen die het verdient. Onder hen zijn ook mensen die specifieke nood hebben, gezinnen die (veel) te krap wonen bijvoorbeeld, of stellen die graag willen samenwonen maar geen tweepersoonshuis kunnen vinden.

5. De fundamentele verandering van de woonruimteverdeling die aan de orde is gesteld heeft betrekking op de invoering van kwalitatieve criteria voor de woningtoewijzing. Met name gaat het dan om de vraag: wie heeft de vrijgekomen woning het hardste nodig? Het criterium van opgebouwde wachttijd speelt dan een veel kleinere rol.

Er zijn nu al negentien afzonderlijke groepen ten opzichte van de gewone woningzoekenden benoemd. Daar komen nog steeds groepen bij, zoals onderwijzers en verpleegkundigen.

Nieuwe, door de gemeente actief aangetrokken groepen bewoners, zoals verpleegkundigen en politieagenten, mogen naar de mening van het HNA de wachtlijst voor bestaande woningzoekenden niet belasten. De extra woonruimte die nodig is, dient door de gemeente apart verzorgd te worden.

Deze kosten mogen niet verhaald worden op de bestaande budgetten ten behoeve van de verdeling van de woningschaarste.

Elke groep urgenten die wordt toegevoegd maken de slaagkansen voor de andere (niet urgent verklaarde) woningzoekenden kleiner en daarmee de wachttijd voor een andere woning langer.

6. Wij maken ons grote zorgen over de voorgestelde fundamentele herziening van de woonruimteverdeling. Wij denken dat de voorgestelde herziening gemakkelijk tot willekeur zal kunnen leiden. Immers, steeds zullen afwegingen van kwalitatieve aard moeten worden gemaakt over de zwaarwegendheid van een voorliggende woningbehoefte van een woningzoekende zonder dat hiervoor duidelijke grondslagen beschikbaar zijn. Niet alleen zullen duidelijke grondslagen ontbreken omdat kwalitatieve criteria nu eenmaal niet goed van een rangorde te voorzien zijn, maar ook zal de afweging gemaakt moeten worden tussen de situatie van één woningzoekende tegenover woningzoekenden uit de grote groep.

Een dergelijk afwegingskader ontbreekt overigens op dit ogenblik ook al voor de vastgestelde kwalificaties om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentiebewijs. Bijvoorbeeld: wie kan de vraag beantwoorden of de urgentie van een statushouder zwaarder weegt dan de urgentie van een mantelzorger?

7. Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat verbetering van de positie van woningzoekenden niet mogelijk is op basis van de voorgestelde fundamentele herziening. Omdat nu al zoveel mogelijkheden bestaan om aan woningzoekenden een urgentiebewijs te verstrekken denken wij dat uitbreiding van deze mogelijkheden niet meer in een redelijke verhouding staat tot de problematiek van woningzoekenden die vijftien jaar moeten wachten om in aanmerking te komen voor woningtoewijzing.
8. Wel is het gunstig dat de regeling voor woningtoewijzing ook gaat toezien op de verdeling van woningen die in het zogenaamde middenhuursegment vallen en via afspraken daar ook blijven voor de eerste 25 jaar. Daar is nu compleet onduidelijk hoe je aan een woning komt, hoelang je daarop moet wachten of dat iedere nieuwe inschrijving op een woning een nieuwe ronde met nieuwe kansen is. Ook daar geldt: zorg voor een regeling die je kunt uitleggen. Voorrang voor huurders die een sociale huurwoning achterlaten? Jawel, maar ook voor particuliere woningen en ongeacht wat de eigenaar met de leegkomende woning doet. Een duidelijke wachtlijst waarop je kunt inschrijven en die perspectief biedt op een eerlijke kans, al is het na verloop van tijd.
9. Verbeteringen kunnen wel langs andere wegen ontstaan:
 - bij de minister moet aangedrongen worden om haast te maken met de aanpak van de WOZ-waarde in de puntentelling. Het HNA vindt dat de WOZ-waarde in de puntentelling ongedaan moet worden gemaakt, met als eerste tussenstap in ieder geval maximalisering;
 - de gevolgen van sloop kunnen mogelijk zo worden gepland dat pieken in het aantal gesloopte woningen in de tijd gezien zo veel mogelijk verdwijnen;
 - verbetering en versterking van de regionale samenwerking kan leiden tot verbetering van de benutting van de vrijgekomen sociale huurwoningen door de woningzoekenden;
 - door afschaffing van de verhuurderheffing ontstaat substantieel meer financiële ruimte bij de wooncorporaties om noodzakelijke investeringen te kunnen financieren. Maar dat ook de betaalbaarheid en (mede)zeggenschap van huurders bij eventuele afschaffing van de

verhuurderheffing aan de orde is. Naar onze mening zou hiervoor veel beter actie gevoerd kunnen worden vanuit HNA richting het Rijk;

- regelingen, zoals van groot naar beter, kunnen beslist nog worden verbeterd door substantiële huurverlagingen toe te passen en door verhuizingen, in het bijzonder van ouderen die nog kunnen en willen verhuizen, veel intensiever te ondersteunen. Daardoor kan men in aanmerking komen voor een substantiële verhuisvergoeding, zoals momenteel al geregeld is. Op die manier kan de samenstelling van de woningvoorraad beter in evenwicht met de vraag worden gebracht;
- huurders met een uitkering die geen mensen in kunnen laten wonen omdat dit ten koste gaat van de uitkering, dienen gecompenseerd te worden. Dit kan ervoor zorgen dat er meer huurwoningen beschikbaar komen. De politiek moet zich inspannen om de desbetreffende sociale wetgeving te wijzigen;
- het regionaal spreiden van woningzoekenden mag niet leiden tot concentratie van probleemgevallen (bijvoorbeeld concentratie van lage inkomens in een bepaalde gemeente omdat daar de woningen relatief goedkoop zijn). Verder moet erop worden toegezien dat gedwongen verhuizingen uitgesloten zijn;
- corporaties moeten het huurders gemakkelijker maken om woningen te kunnen ruilen. Te denken valt aan een digitaal platform, gefaciliteerd door de corporaties, waar huurders vraag en aanbod kunnen samenbrengen;
- geef woningzoekenden de kans om een deel van hun inschrijfduur in te zetten als zij inschrijven op een woning. Zo kan een gescheiden partner wellicht wat woonduur meenemen uit het huishouden waaruit hij/zij vertrekt. Daardoor worden de kansen groter. De tussenstappen worden kleiner en er komt meer dynamiek in de woningmarkt.

10. Ten slotte wijzen wij er op dat in punt 4 van de uitgangspunten voor de fundamentele herziening van de woonruimteverdeling wordt vermeld dat gemeenten, als gevolg van de huidige schaarste, een sociale huurwoning meer als een voorziening zien. In dit kader worden ook de tijdelijke contracten genoemd. Met deze zienswijze zijn wij het beslist niet eens. De rechtspositie van huurders wordt hierdoor ernstig aangetast, juist op die punten waarvoor de huurbescherming is bedacht: bescherming tegen onzekerheid die kan ontstaan door misbruik van schaarste door verhuurders. Het zal op termijn ook leiden tot een teloorgang van het 'buurtbesef' dat thans nog in veel buurten bestaat en dat zorgt voor een zekere consistentie in de onderlinge betrekkingen tussen de buurtbewoners. Ook dat is een groot goed, dat naar onze mening niet in de waagschaal mag worden gesteld.

11. Wij trekken op grond van het vorenstaande de conclusie dat het beter is de bestaande situaties op het gebied van de schaarste zo veel mogelijk nog te verbeteren door verruiming van het aanbod, óók bij nieuwbouw, in plaats van de voorgelegde fundamentele herziening verder uit te werken. HNA wil hierover graag verder met u overleggen en alternatieven uitwerken.

Vriendelijke groeten,

namens het Huurders Netwerk Amsterdam,

Stephano Stoffel

bestuurslid communicatie

E: stephano.stoffel@huurdersnetwerkamsterdam.nl