

Aan : College van Burgemeester en Wethouders,
Leden van de Gemeenteraad,

Van: Stichting Huurders Netwerk Amsterdam
p/a Nieuwezijds Voorburgwal 32
1012 RZ Amsterdam

Datum: 30 juli 2022

Betreft: Inspraakreactie op de Wijzigingen Huisvestingsverordening 2023

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,
Geachte Leden van de Gemeenteraad

Het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) heeft met belangstelling kennisgenomen van de Wijzigingen Huisvestingsverordening 2023. HNA heeft hierbij een aantal opmerkingen en verzoeken. Deze doet HNA u hierbij middels voorliggende inspraakreactie toekomen.

Opmerkingen bij : “Beroepsgroepenregeling”

HNA onderkent het tekort aan huisvesting voor bepaalde beroepsgroepen, maar zet de volgende vraagtekens bij de Beroepsgroepenregeling:

- waarom kiest het college voor deze drie beroepsgroepen, een keuze die vooral door de krapte en zelfs afname op de sociale huurmarkt wordt afgedwongen;
- is huisvesting de enige trigger om bepaalde beroepsgroepen aan te trekken, of gaat het om (een combinatie van) andere factoren zoals (gratis) parkeren, aanbod scholen, etc;
- willen bepaalde beroepsgroepen überhaupt wonen in de buurt waarin zij werken, met oog op hun privacy en veiligheid;
- leidt de voorrangsregeling tot het aanbieden van “winkeldochters” oftewel een aanbod van minder aantrekkelijke huurwoningen;
- zijn deze beroepsgroepen bereid om hun inschrijfduur -ondanks de voorrangsregel- op te geven;
- in hoeverre heeft het college investeerders en met name de pensioenfondsen van deze beroepsgroepen en (ziektelkosten)verzekeraars bereid gevonden bij te dragen aan de huisvesting van deze beroepsgroepen;

HNA verneemt graag het antwoord (met onderbouwing) van het college ten aanzien van bovenstaande vraagtekens.

Opmerkingen bij : “Label ouderenwoningen middeldure segment”

HNA staat positief kritisch tegenover het toevoegen van een label voor ouderenwoningen in het middeldure segment toe. Bij meerdere deelnemers van HNA is wel de vraag gerezen welk concreet doel het college nastreeft met het opnemen van het “label middenhuur in de huisvestingsverordening met de toevoeging een extra kamer”. Wij vernemen hierop graag uw antwoord.

Voorts is HNA hierbij van mening dat:

- dit voorstel uitgebreid moet worden met een label voor ouderenwoningen in de gehele sociale huursector (er bestaat al een label ouderenwoningen voor de sociale sector, maar de voorraad is te klein en de toewijzing van deze woningen is niet duidelijk en beperkt);
- er duidelijke en goed te controleren afspraken gemaakt moeten worden in het kader van de prestatieafspraken over seniorlabeling in de (sociale) woningbouw;
- verhuizen binnen de eigen buurt prioriteit moet krijgen met oog op het behoud van de sociale contacten en cohesie in de buurt;
- verhuizen niet mag leiden tot (fors) hogere huurbedragen;
- extra inspanning dient te gaan naar het behouden en creëren van grondgebonden woningen voor ouderen;

HNA wil hieraan toevoegen dat het creëren van geclusterde woningen in dit segment en ook in het segment van sociale huurwoningen, het mogelijk maakt om deze seniorenwoningen geschikt te maken voor alleenstaande ouderen met dementie. Gemeenschappelijke ruimten voor sociale contacten en zorg, als dat nodig is, kunnen worden toegevoegd.

Indien nodig kan er worden opgeschaald naar intensievere zorg een zgn. Verpleeghuiszorg thuispakket vanuit de voorzieningen in de buurt. Zorg en ondersteuning kan zodoende snel en eenvoudig worden geregeld.

Samenwerking tussen corporaties, investeerders en zorginstellingen, onder regie van de gemeente, is dan ook nodig. HNA pleit er voor dat de gemeente Amsterdam hierin het voortouw neemt en dit verankert in haar Huisvestingsbeleid en de Huisvestingsverordening 2023.

NB: In 2040 telt Nederland 4,7 miljoen 65 plussers, een kwart van de bevolking. Het aantal dementerenden in Nederland zal de komende jaren verdubbelen naar een half miljoen. De huidige woningmarkt is daar niet op ingericht. Volgens het WOZO-programma van VWS moeten er tot 2030 nog 170.000 nulredenwoningen komen en 80.000 geclusterde woningen, waar op basis van de WLZ zorg aan huis wordt gegeven.

Opmerkingen bij het uitsluiten van “Gebruikscontracten” van de Huisvestingsverordening 2023

HNA pleit voor het (her)opnemen van de regeling van “Gebruikscontracten” in de Huisvestingsverordening 2023 en hierbij:

- deze vorm van in gebruik geven van woningen te beperken voor als er geen tijdelijke verhuur meer mogelijk is omdat een voldragen plan met draagvlak tegen vertraging aanloopt;

- voor die gevallen waarin het “in gebruik geven van woningen om niet “ een bijdrage kan leveren, duidelijke voorwaarden te stellen (criteria als bijvoorbeeld veiligheid, voorkomen leegstand, etc).

In 2020 heeft het college besloten om “Gebruikscontracten” uit te sluiten van de Huisvestingsverordening. Voor het tijdelijk in gebruik geven van woningen is daarom geen huisvestingsvergunning en geen onttrekkingsvergunning noodzakelijk.

In de praktijk blijken verhuurders vaak al voorafgaand aan het afgeven van de peildatum (en voordat er dus een vergunning voor tijdelijke verhuur kan worden afgegeven) te werken met gebruikscontracten. Vaak ook blijken de plannen nog niet vastgesteld en loopt het gesprek tussen huurders en verhuurder hierover nog.

Daarmee wordt de positie van de overige huurders in het complex verzwakt; de sociale samenhang gedurende het proces wordt ondermijnd. Er ontstaan situaties waarin tijdelijke gebruikers meerdere jaren in de complexen woonachtig zijn zonder terugkeergarantie of ander recht op te bouwen. Er wordt dan ook veel gewisseld waardoor de sociale samenhang in de complexen achteruit gaat. De sociale samenhang staat in deze complexen veelal al onder druk omdat er een plan van aanpak wordt ontwikkeld waardoor onzekerheid bij bewoners groeit.

Er ontstaat een klasse huurders met minder rechten dan huurders met een tijdelijk contract, die daardoor meer woononzekerheid ervaren dan huurders met een tijdelijk huurcontract.

De redenen voor verhuurders om deze manier van in gebruik geven toe te passen is dat leegstand voorkomen wordt en er ook minder huurders uitgeplaatst hoeven te worden. Dat de uitplaatsing met de enorme woning schaarste een uitdaging is, is te begrijpen, maar om dit ten koste te laten gaan van de veiligheid en sociale samenhang van buurten en de rechten van bewoners acht HNA niet acceptabel.

Verzoeken

HNA constateert dat de Huisvestingsverordening is gebaseerd op een aantal aannames en verzoekt het college om deze te staven met nader onderzoek:

- ten aanzien van de Beroepsgroepenregeling verzoekt HNA het college om nader (markt-) onderzoek te (laten) doen naar de factoren die voor betreffende beroepsgroepen doorslaggevend zijn voor een verhuizing naar cq. binnen Amsterdam.
- ten aanzien van de doorstroming van ouderen verzoekt HNA het college om nader (markt-) onderzoek te (laten) doen naar de effecten cq. effectiviteit van de regelingen “Van Groot naar Beter” en “Van Hoog naar Laag”. Temeer omdat het effect van een hogere huur –in combinatie met verlies van huurtoeslagen- geen stimulans vormt om te gaan verhuizen. Dit leidt ook tot de vraag of het labelen van ouderenwoningen in het middensegment in

combinatie met hogere huren het gewenste effect zal hebben. Dit ook gezien tegen de achtergrond dat de inkomens van ouderen niet stijgen en de huidige hoge inflatie.

NB Huurders van particuliere verhuurders met een gereguleerd (sociaal) huurcontract komen niet in aanmerking voor de regelingen van Hoog naar Laag en van Groot naar Beter.

Tot slot hecht HNA aan een landelijke, eenduidige, heldere definitie van de begrippen sociale huurwoning, middenhuur en ouderenwoning. Van de circa 2.7 miljoen sociale huurwoningen in Nederland blijken 0,5 miljoen woningen feitelijk geen sociale huurwoning te zijn vanwege bijkomende servicekosten en/of aanvullende onderhoudscontracten.

Tot zover de inspraakreactie van HNA.

Met vriendelijke groet,

Bestuur en deelnemers van het HNA

Het Huurders Netwerk Amsterdam overkoepelt de volgende Amsterdamse huurdersorganisaties en huurdersgroepen:

Bewonerscommissie BellamyNoorlander
Bewonerscommissie Holendrecht
Bewonerscommissie Concordia Noord
Bewonerscommissie Markengouw
Bewonerscommissie Noorlandercomplex
bewonerscommissie Tasman Nova Zembla
Bewonerscommissie Van Ollefenstraat
Bewonersvereniging Olympia
Carry on the move
Cliëntenbelang Amsterdam
De Latei, woonvormen voor kwetsbare groepen
Huurdersbelang Zuid
Huurdersbelang Zuidoost
Huurdersbelangenvereniging Mijndenhof
Huurderscommissie Boston
Huurderscommissie Patricia Nellestein
Huurdersplatform Noord
Huurdersvereniging Aterlier WG

Huurdersvereniging Centrum
Huurdersvereniging De Pijp
Huurdersvereniging flats Europa Boulevard
Huurdersvereniging Groot Oost
Huurdersvereniging Java
Huurdersvereniging De Makroon
Huurdersvereniging Peelhorst
Huurdersvereniging Tuindorp Watergraafsmeer
Huurdersvereniging Westerpark
Initiatief Betaalbaar Wonen Noord
Netwerk Ouderen Adviesraad
Platform Individuele Huurders Amsterdam
Stichting Woon- Werkruidtes voor Kunstenaars
UCP Huurders Commissie Nellestein
Vereniging Platform Beeldende Kunst
Woonstarters (Bond Precaire Woonvormen en Jongeren netwerk)