

## Huurders Netwerk Amsterdam, Zienswijze op Huisvestingsverordening 2024 Juli 2023

### Inleiding

Het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) streeft ernaar de belangen te behartigen van alle Amsterdamse huurders, huidige én toekomstige; zowel in de sociale als de commerciële sector<sup>1</sup>. De belangenbehartiging richt zich op individuele huurders, huurdersorganisaties en huurdersgroepen, alsmede op groepen van huurders en organisaties die mede de belangen van huurders vertegenwoordigen.

Hierbij reageren wij, het bestuur van het HNA, puntsgewijs op de belangrijkste wijzigingen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. Wij stellen in deze zienswijze de positie en de bescherming van de huurder centraal. Onze zienswijze is gebaseerd op de inbreng vanuit de deelnemers aan het HNA. Bij het HNA zijn momenteel 34 huurdersorganisaties aangesloten.

### Algemeen

#### Particuliere sector

Aangezien 30% van de Amsterdamse woningvoorraad particuliere verhuur betreft, dringt het HNA er met klem op aan dat in de HVV 2024 ook regels voor het particuliere segment worden opgenomen. HNA is voorstander van duidelijke regels en goede afspraken met alle verhuurders, dus ook de particuliere. En uiteraard monitoring en handhaving!

Ook is het HNA er voorstander van om alle huurwoningen, zowel in de sociale als de vrije sector en zowel in de corporatie- als de commerciële/particuliere sector, onder het puntenstelsel te brengen.

Daarnaast pleit het HNA voor het optrekken van de WOZ-grens voor de opkoopbescherming naar 1 miljoen euro. Deze grens ligt nu op ongeveer 540.000 euro, waardoor de meeste koopwoningen in Amsterdam er niet onder vallen. Het HNA wil dat de meeste woningen er juist wel onder gaan vallen.

#### Voorrangsregelingen

Voor de HVV 2024 worden bestaande voorrangsregelingen tegen het licht gehouden. Het HNA pleit evenals de FAH voor minder voorrangsregelingen, zodat ook reguliere woningzoekenden een reële kans maken op een betaalbare woning. Slechts 23 van de 7.000 Amsterdamse sociale huurwoningen die in 2021 vrijkwamen, gingen naar woningzoekenden die niet onder een voorrangsregeling vielen. Dat is te weinig.

In de HHV 2024 is geen sprake van een vermindering, maar van een aantal bijstellingen én zelfs een nieuwe urgentiecategorieën:

- kwetsbare economisch daklozen (ongeveer 30 sociale huurwoningen).
- agenten in opleiding en leerkrachten in het speciaal onderwijs (circa 200 sociale en middeldure huurwoningen)

---

<sup>1</sup> de term ‘commerciële verhuurder’ gebruiken wij voor verhuurders in de particuliere huursector.

### **Toewijzing**

De verdeling/toegang tot de sociale en middenhuur dient transparanter te worden en dat moet gelden voor zowel het corporatie- als het particuliere aanbod van huurwoningen. Ook particuliere verhuurders moeten verplicht worden een deel van hun bezit te verhuren via een transparant platform.

Woningnet is hiervoor niet geschikt, omdat de corporaties eigenaar zijn van het Woningnet platform en de gemeente beperkt invloed heeft op Woningnet.

Het HNA ontvangt bovendien veel negatieve reacties op de toewijzing via Woningnet. Huurders die zijn aangewezen op een woning via Woningnet hebben te weinig opties en eindigen voornamelijk met een middenhuur woning in plaats van een passende sociale huurwoning. Dat leidt tot ongewenst te duur schieff wonen.

### **Antikraak**

Het HNA is van mening dat het “in gebruik geven om niet” van woningen (anti-kraak beheer) niet goed is geregeld in de HVV 2024. Per 1 januari 2021 is de HVV zodanig gewijzigd dat er geen strijdigheid meer is tussen de “gebruiksovereenkomsten (GBO’s) om niet” en de regelgeving voor inzet van GBO’s. Het HNA deelt het standpunt van !Woon dat : “ Corporaties bij al hun huurwoningen in de stad naar eigen inzicht, en zonder meldingsplicht of welke andere verantwoording dan ook naar gemeente of huurders, kunnen besluiten om woningen na mutatie niet langer te verhuren maar deze (om niet) in gebruik te geven”.

Het HNA vraagt zich met !Woon af of: “de gemeente zich, bij de legalisering van de geldende praktijk, voldoende de consequentie van deze aanpassing in de verordening gerealiseerd heeft. De wijziging heeft gevolgen op de grip van de gemeente op de woonruimteverdeling in het algemeen en op de positie van de betrokken huurders bij participatie rond renovatie, sloop en nieuwbouw in het bijzonder”.

Het in gebruik geven van woningen via leegstandsbeheer (om niet) is een preciaire woonvorm, omdat elke vorm van huurbescherming buiten werking is gesteld. Het is immers geen huur, maar de gebruiker betaalt ‘administratiekosten’ aan de leegstandsbeheerder. Dat loopt vaak op tot een paar honderd euro per maand.

Corporaties gebruiken deze vorm van in gebruik geven om te voorkomen dat zij de woningen niet leeg krijgen tegen de tijd dat een plan is uitgewerkt en in uitvoering gaat. Buren vinden dit vaak onwenselijk omdat het de kracht van een bewonerscommissie in een belangrijke fase van een project ondermijnt en de sociale samenhang van een complex aantast. Deze situatie duurt vaak langer dan 5 jaar.

Het HNA eist daarom dat tijdelijke verhuur en gebruiksovereenkomsten van woningen om niet in de HVV 2024 beter moeten worden geregeld om misbruik van deze contractvorm tegen te gaan. Er zijn tenslotte in de HVV 2024 ook regels voor huisbewaarderschap vastgelegd.

### **Oppimpen**

Veel particuliere verhuurders zullen met de Wet goed verhuurderschap hun aanbod zodanig aanpassen dat hun woningen ( nieuwbouw) niet onder middenhuur zullen vallen, maar in de vrije sector, aldus verschillende experts.

Projectontwikkelaars hebben er met succes lobby gevoerd voor extra WWS punten voor kleine nieuwbouw woningen. Het zijn deze woningen die in het nieuwe stelsel waarschijnlijk gereguleerd gaan worden. De verwachting is nu dat projectontwikkelaars groter gaan bouwen om toch zelf de prijs te kunnen blijven bepalen.

Dit alles gaat ten koste van sociale en betaalbare huur en het HNA vindt dat de HVV 2024 deze ontwikkelingen aan banden dient te leggen.

## Belangrijkste voorstellen

### Meetellen 18-23 jarigen bij het huishouden bij stadsvernieuwing

Er bestaat een hiaat in de herhuisvestingsregels bij stadsvernieuwingsurgente met betrekking tot jongeren van 18-23 jaar. Zij tellen bij sloop of renovatie niet mee voor de grootte van de nieuwe woning én ze hebben geen rechten noch een urgentie. In de nieuwe regeling tellen 18-23 jarigen wel mee bij het huishouden waar ze deel van uitmaken.

Het HNA vindt dat ook jongvolwassenen boven de 23 mee moeten blijven tellen bij het huishouden waarvan ze deel uitmaken. Er zijn voor hen immers weinig alternatieven dan blijven inwonen bij de ouders. Het HNA vindt dan ook dat de leeftijdsgrens moet worden opgetrokken naar 27 jaar, in lijn met de kostendelersnorm, die per 1 januari 2023 ook is verhoogd naar 27 jaar.

Veel gezinnen met inwonende kinderen in een sociale huurwoning zijn al klein behuisd. Wil de gemeente inzetten op stadsvernieuwing en doorstroming dan moeten de voorwaarden ook aantrekkelijk zijn.

### Aanpassingen van de beroepsgroepenregeling

Conform toezegging door de wethouder heeft er in 2023 een evaluatie van de Voorrangregeling Beroepsgroepen plaats gevonden die als basis voor de HVV 2024 zou worden gebruikt. Het concept onderzoeksrapport is gereed, maar niet openbaar. Het HNA mist deze input bij de discussie over de Voorrangregeling Beroepsgroepen.

Het HNA kan instemmen met een beroepsgroepenregeling, maar dringt aan op periodieke evaluatie van deze regeling aan de arbeidsmarktontwikkelingen. Het blijft een verdeling van het schaarse woningaanbod en het is van belang dat de juiste maatschappelijke prioriteiten worden gesteld.

Dat betekent voor het HNA ook dat er voorrang wordt verleend aan maatschappelijk noodzakelijke beroepsgroepen anders dan alleen die beroepsgroepen die van invloed zijn op de uitvoering van het gemeente/overheidsbeleid. Uiteraard dient over de uitkomsten van de evaluaties helder en transparant gecommuniceerd te worden.

Het HNA ziet ook de keerzijde van de beroepsgroepenregeling en constateert dat de toename van het aantal voorrangregelingen bij een afnemende sociale (huur)woningvoorraad de positie van de reguliere woningzoekenden verder verslechtert. Temeer omdat er ook andere huisvestingsopgaven (statushouders etc.) op de schaarse sociale (huur)woningvoorraad drukken.

Het HNA pleit dan ook voor een minimaal aantal sociale huurwoningen te bestemmen voor de reguliere woningzoekenden; een aantal van 23 op 7000 huurwoningen in 2021 is ontmoedigend.

### Jongeren voorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen

Het HNA constateert uit de voorstellen voor de HVV 2024 dat er minder Amsterdamse jongeren tot 27 jaar voorrang krijgen op een jongerenhuurwoning. Jongeren die in de afgelopen tien jaar minstens zes jaar aaneengesloten in Amsterdam hebben gewoond, krijgen voorrang (extra punten Woningnet). Maar jongeren die voor werk of studie een half jaar buiten de stad moeten wonen, vallen buiten de voorrangregeling. Ook jongeren die bijvoorbeeld in Amstelveen (Uilenstede) of Diemen wonen, vallen er buiten. Vandaar een “reparatievoorstel” om daarom deze harde eis maar op 50% en wellicht zelfs maar 30% van de jongerenhuurwoningen toe te passen.

Het HNA kan zich niet vinden in het “reparatievoorstel”. Door dit voorstel voldoen per saldo meer jongeren niet aan de bindingseis. Het HNA vindt dat het werkingsgebied niet gehalveerd moet worden maar in z'n totaliteit moet blijven bestaan. Dit om de positie van de Amsterdamse jeugd tov. de jeugd die nieuw in Amsterdam komt te verbeteren. Bovendien hebben jongeren na een jongerencontract meer mogelijkheden

om door te stromen. En je kunt je afvragen of jongeren uit Amstelveen of Diemen nu echt voorrang moeten hebben op studenten uit bijvoorbeeld Enschede...

NB Studenten van buiten Amsterdam komen ook in aanmerking voor een campuscontract. En vallen werkende jongeren en mbo-ers nu buiten de boot?

### **Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentie categorie**

Het HNA zet vraagtekens bij economisch daklozen als nieuwe urgentie categorie. Enerzijds omdat het HNA juist minder voorrangregelingen wenst en anderzijds omdat dit een onduidelijk gedefinieerde en naar het zich laat aanzien kleine groep is.

Het is een beperkte groep mensen met een baan en geen woning vanwege bijvoorbeeld einde huurcontract, scheiding, huiselijk geweld of welke reden dan ook. Zij vallen buiten de huidige regelingen, want er is geen zorgvraag. Echter die zorgvraag ontstaat doorgaans vanzelf als je geen woning hebt en gaandeweg steeds verder in de problemen komt.

Projecten als 'Tijdelijk onder dak' bieden niet altijd en slechts voor een jaar een oplossing. En ook het nieuwe Woningnet-systeem dat is gebaseerd op punten sparen, biedt kennelijk onvoldoende perspectief aldus de wethouder. Het HNA wil weten of dit is aangetoond met onderzoek.

Tevens vraagt het HNA wie bepaalt of er urgentiestatus wordt er toegewezen en wat daarvoor de criteria zijn. En is er een bezwaarprocedure? Moeten de urgente daklozen zelf op zoek naar een woning en speelt dan de inschrijfduur bij Woningnet wel of niet mee? En last but not least: is deze optie nu ook niet aanwezig?

**Woningzoekenden in Driemond krijgen geen stadsdeelvoorrang meer in Zuidoost Driemonders in Weesp**  
Voor inwoners van Weesp en Driemond geldt een voorrangregeling op grond waarvan zij voorrang hebben op 60% van het vrijkomend aanbod van corporatiewoningen in Weesp, dat nu onderdeel van Amsterdam is.

Het HNA behartigt de belangen van alle Amsterdamse huurders en huurwoningzoekenden en vindt dat Amsterdammers ook voor dergelijke voorrangregelingen in aanmerking moeten kunnen komen.

### **Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen verduidelijken**

Het HNA pleit al geruime tijd voor heldere definities en duidelijke afbakening van sociale huur, betaalbare huur, middenhuur, atelierwoning, rolstoelwoning et cetera. Dit als basis voor het inzichtelijk maken van het aantal van dit type woningen en het behouden van een 'ijzerenvoorraad'. En ook als basis voor gerichte toewijzing en maatregelen tegen verkoop. Het HNA is tegen de verkoop van dergelijke woningen en vindt het niet juist dat atelierwoningen via jongerencontracten worden toegewezen .

S. Cruickshank

E. de Jong

P. Leeuwendaal – van Scherpenseel

Bestuur Stichting HNA