

Aan: Leden van de Gemeenteraad van Amsterdam en
Fractievertegenwoordigers in de raadscommissie Woningbouw en Volkshuisvesting
Adres: Amstel 1
Postcode: 1011 PN Amsterdam

Van: Huurders Netwerk Amsterdam
Adres: Nieuwezijds Voorburgwal 32
Postcode: 1012 RZ Amsterdam

Betreft: Nota van Beantwoording Zienswijzen Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

Geachte Leden van de Gemeenteraad van Amsterdam en Fractievertegenwoordigers,

Het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) behartigt de belangen van alle Amsterdamse huurders –in de sociale en vrije sector- en huurwoningzoekenden. Het HNA heeft op 26 maart jl. haar zienswijze ingediend op de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) en heeft kennisgenomen van de Nota van Beantwoording van de AAV, zoals deze door het College aan de Raad ter besluitvorming is aangeboden.

Als inbreng voor de behandeling van de AAV en de Nota van Beantwoording in de raadscommissie Woningbouw en Volkshuisvesting op 5 juli en de raadsvergadering op 19 juli leggen wij u hier onze algemene reactie voor alsmede vijf punten die ons inziens met de hoogste prioriteit dienen te worden aangepakt voor een optimale Amsterdamse Volkshuisvesting.

Algemeen

Het HNA is verheugd dat het College een aantal van haar kritiekpunten op de concept versie van de AAV heeft overgenomen, maar ziet helaas ook een groot aantal van haar punten niet in de AAV terug komen.

Te vaak verschuilt het College zich achter het rijksbeleid, wacht ze eerst Rijksbeleid af of durft ze de confrontatie met de verhuurders of ontwikkelaars niet aan.

Waarom kunnen Den Haag en Rotterdam wel per 1 juli een aantal wijken aanwijzen waar verhuurders een verhuurvergunning nodig hebben en Amsterdam niet? Amsterdam heeft toch een Meldpunt Ongewenst Verhuurverdrag en Amsterdam moet toch ook de Wet goed Verhuurderschap handhaven? Is het College wel echt bereid de wooncrisis aan te pakken?

Het lijkt alsof Minister de Jonge het College van Amsterdam links inhaalt met wetgeving, maatregelen en de oproep tot actief grondbeleid!

Speerpunten

1. Vergroot het aantal sociale huurwoningen substantieel en structureel:

- a) Stem de volkshuisvesting af op de financiële draagkracht van de Amsterdammers en voorkom dat grote groepen worden uitgesloten en/of beperkt in hun ontplooiing;
- b) Focus bij nieuwbouw 100% op sociale huur, niet op sociale koop die binnen no time dure koop wordt;
- c) Focus bij nieuwbouw niet op superkleine huurwoningen, maar ook op 3-5 kamerwoningen;
- d) Geen sloop, verkoop en liberalisering van bestaande sociale huur;
- e) Koop sociale huurwoningen aan van particulieren en/of steun corporaties bij het aankopen van sociale huurwoningen door middel van co-financiering (borgstelling).

2. Versterk de positie van huurders

- a) Verruim de inspraakmogelijkheden en luister naar de huurders;
- b) Lobby bij de Tweede Kamer voor een verkleining van de kloof tussen huurders en kopers (hypotheekrenteaftrek, huren stijgen elk jaar maar hypotheek staan 10-30 jaar vast);
- c) Bied de ruim 350.000 huurders in Amsterdam een onafhankelijke en democratisch tot stand gekomen vertegenwoordiging bij de Prestatieafspraken (particuliere sociale huur, vrije sector en woningzoekenden zitten nu niet aan tafel);
- d) Bied huurders een evenredig grote en autonome stem in vve's (huurders zijn nu vertegenwoordigd door de corporatie die bovendien minder financiële ondersteuning / subsidies krijgt als de vve en woningverbetering soms tegenhoudt);
- e) Verbied tijdelijke contracten tenzij een doorstroomgarantie geboden wordt (jongeren);
- f) Maak afspraken met commerciële en particuliere verhuurders over middeldure huurwoningvoorraad (net als al met corporaties gebeurt).

3. Elimineer marktwerking

- a) Lobby bij de Tweede Kamer om de WOZ als grondslag uit het puntenstelsel/WWS te halen;
- b) Lobby bij de Tweede Kamer voor een puntenstelsel / WWS voor alle huurwoningen in de sociale én de vrije sector alsmede in de commerciële en de particuliere sector;
- c) Ga speculatie en ander misbruik van de schaarste aan huurwoningen tegen;
- d) Verhoog de opkoopbescherming van de huidige 533.000 euro WOZ-waarde naar 1 miljoen;
- e) Voer een verhuurvergunning in voor alle huurwoningen in sociale én vrije sector;
- f) Hef het kraakverbod op.

4. Verbreed scope woonruimteverdeling, bepaal doelen en monitor

- a) Neem ook particuliere/commerciële (sociale) verhuur op in het woningtoewijzingssysteem (biedt tevens meer ruimte aan het doelgroepenbeleid) en monitor de toewijzing;
- b) Bevorder vrije woningruil als instrument voor passend wonen;
- c) Stel een percentage van 35% in voor het aantal sociale huurwoningen per wijk (en dus binnen de Ring);
- d) Bestem/behoud de ‘plinten’ oftewel benedenwoningen voor senioren en mensen met beperking zodat zij in hun buurt kunnen blijven wonen;
- e) Handhaaf een ijzeren voorraad atelierwoningen, rolstoelwoningen, etc en monitor deze en maak de aantallen openbaar;
- f) Eis van werkgevers en universiteiten een evenredige financiële bijdrage in de huisvesting van expats en buitenlandse studenten;
- g) Laat de duizenden units die vrijkomen (nu de gemeente zich niet meer voor buitenlandse studenten inzet) ten gunste komen van Amsterdamse jongeren en Nederlandse studenten;
- h) Besteed meer aandacht aan woongroepen van ouderen als bijdrage aan doorstroming en zorg-preventie.

5. Wet goed verhuurderschap

- a) Neem in de begroting 2024 middelen op voor handhaving;
- b) Maak per corporatie afspraken over inzet vrijgekomen middelen verhuurdersheffing en monitor deze;
- c) Maak harde afspraken over huurprijzen en huurverhogingen in relatie tot kwaliteit woning;
- d) Stel minimum eisen aan energielabel, verduurzamen en renoveren;
- e) Stel fix brigades in voor alle wijken;
- f) Stel zo snel mogelijk een verhuurvergunning voor particuliere verhuurders verplicht in de wijken waar wangedrag van verhuurders het meeste voorkomt.

Wij zijn graag bereid om onze speerpunten toe te lichten in uw fractieoverleg! U kunt ons bereiken via info@hna.nl. Meer informatie is te vinden op www.hna.nl.

Met vriendelijke groet,

S. Cruickshank
E. de Jong
P. Leeuwendaal
Namens Bestuur Stichting HNA