Huurderskoepel
Arcade
Berkenplein 100
1112 CM Diemen

Tel: 020 6233628
E: info@hvarcade.nl
www.hvacade.nl

KvK 40539 203

Gemeente Amsterdam
T.a.v. mevrouw Z. Pels, wethouder
Postbus 202,
1000 AE Amsterdam

Betreft: Inspraakreactie op de Aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting

Diemen, 27 maart 2023

Geachte mevrouw Pels,

Allereerst complimenteren wij u met de zorgvuldige en uitgebreide consultaties van partijen vooraf. Wij zien de invloed van participanten in de consultaties gedeeltelijk terug in het eindresultaat.

De reactie van Arcade op de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) is beïnvloed door de volgende uitgangspunten:

Mensen zijn niet het probleem
De inhoud van de AAV beïnvloedt levenskeuzes van mensen in en buiten de stad Amsterdam.
Doel van de AAV moet zijn om de vrijheid van het maken van levenskeuzes maximaal te behouden. Niet de mensen die wonen en willen wonen in de stad Amsterdam, maar het niet kunnen voorzien in de huisvestingsbehoeften is het probleem.
Dat betekent dat oplossingen bijvoorbeeld niet gezocht kunnen worden in het snijden in urgentiecriteria en/of wijzigen van definities over wie behoren tot kwetsbare groepen, toewijzen aan kwetsbare doelgroep ten koste van andere kwetsbare doelgroep of in het ontwikkelen van flexwoningen, tijdelijke woonplekken of tijdelijke huurcontracten.

Schaarste is ook een verdelings- en passendheidsvraagstuk
In deze zienswijze worden geen uitspraken gedaan over wie meer recht op de stad heeft. Samen maken mensen de stad Amsterdam.
Het is wel ongemakkelijk om te constateren dat de schaarste, als het gaat om wonen in Amsterdam, vooral wordt gevoeld door de mensen die vanwege hun inkomen een beroep moeten doen op de sociale huursector en woningen in de middenkoop- en huursector. Zij zijn in een al langer bezig zijnde trend steeds meer verdrongen uit de stad. Amsterdam is in deze zin een gedeelde stad. Niet alleen zijn kansen ongelijk, maar ook op basis van inkomen verdeeld.
Zo is het mogelijk dat één persoon legitiem in een zeer groot eigen grachtenpand kan blijven wonen en een gezin wordt gezien als een scheefwoner zodra de kinderen zijn verhuist uit de gehuurde 4-kamerwoning. In uw woonvisie wordt het zelfs een voorwaarde in het huurcontract van nieuwe bewoners om in een grote of rolstoelwoning te mogen blijven wonen.
De AAV beperkt zich in deze zin ook te veel tot de bestaande corporatiewoningvoorraad en het verdelen van de schaarste. Beter zou zijn om zich te richten op verhouding totale woningvoorraad tegenover de vraag aan betaalbare woningen.

Het gebrek aan woningen is mogelijk niet een gebrek aan totale vierkante meters woonruimte als men alle beschikbare woonruimte in Amsterdam optelt. Ook die van de woningen buiten het sociale huursegment.

De AAV moet gebaseerd zijn op de waarden van de bewoners
Huurders van corporatiewoningen vinden minimaal de volgende waarden belangrijk:
Woonzekerheid
Dat betekent:
De bewoner heeft zekerheid dat hij kan blijven wonen waar hij woont. Dat geeft hem de basis om levenskeuzes te maken (gezinsuitbreiding, samenwonen, etc.) en de mogelijkheid om zich binnen zijn woonomgeving te ontwikkelen, van betekenis te zijn en onderdeel van de sociale cohesie te zijn. Daar horen geen tijdelijke contacten bij.

Thuis zijn
Dat betekent:
De bewoner voelt zich onderdeel van de samenleving. Hij woont in een woning waar hij zich niet voor hoeft te schamen en graag mensen wil ontvangen. In een woonomgeving waarin hij zich thuis voelt. Een huis huren betekent niet dat men in een 'problematische' buurt woont.

Zeggenschap
Dat betekent:
De bewoner voelt dat hij zeggenschap over zijn woning en woonomgeving heeft. Hij kan van zijn huis en woonomgeving zijn thuis maken en participeert in ontwikkelingen die goed wonen en de leefbaarheid bevorderen.

Bovenstaande uitgangspunten vormen de meetlat waarlangs we de inhoud van de AAV hebben gelegd.

Het kan nog iets meer zijn
Het is een goede ontwikkeling dat de Minister in zijn Nationale Woon- en Bouwagenda en de zes programma's de overheidsregie op de volkshuisvesting versterkt heeft. De overheid stelt prioriteiten en biedt de lokale overheden steun om deze prioriteiten te realiseren.
Wij zien datzelfde elan gedeeltelijk bij de gemeente terug.
U neemt de regie en stelt daarbij de behoeften en waarden van de bewoners voorop.
We zien dat terug in de AAV, zelfbewoningsplicht, het verbieden van een tweede woning, gebruik maken van de instrumenten van de Wet Goed Verhuurderschap om tegen malafide verhuurders op treden, huisvestingsvergunningen etc.
Maar het mag nog wat stappen verder. Hieronder ziet u een opsomming van stappen die u extra kan nemen. Stappen waarmee nog meer recht gedaan kan worden aan de bewoners van de stad.

Meer stappen
Ook de dure koop- en huurwoningen
Neem **alle** koop- en huurwoningen binnen de stad Amsterdam mee in het verdelings- en passendheidsvraagstuk. Laat alle eigenaren van woningen meewerken, niet alleen de eigenaren van woningen in het lagere en middensegment. De pijn die nu gevoeld wordt door de lagere en middeninkomens kan zo gedeeld worden. Overweeg om tot 2040 alle huur- en koopwoningen te

reguleren. Voor iedere huur- en koopwoning moet een balans gelden tussen verdienmodel en de maatschappelijke taak.

Meer regels, meer risico op vastlopen in het systeem
Bouwen, wonen en huren hangt van wetgeving, regels en afspraken aan elkaar. Het is een systeem waar mensen in vast kunnen lopen; de medewerkers van de corporatie, Amsterdammers die een woning nodig hebben, onze kinderen die in de stad waar zij geboren zijn willen blijven studeren en ook wonen, maar ook bevlogen politici en bestuurders die maar weinig kunnen verbeteren omdat er domweg niet voldoende ruimte, geld, materiaal of menskracht beschikbaar is.
De sociale huursector in Amsterdam blijft vooralsnog de komende jaren het verdelen van schaarste, dat doet pijn en voelt machteloos, en we moeten opletten. Het is eenvoudig om genereus en menselijk te zijn als alles beschikbaar is. Maar bij schaarste zijn organisaties en overheden meer geneigd om naar regels te handelen en te vertrouwen op systemen en hun uitkomsten en dat verhardt.

Blijf luisteren naar verhalen van de Amsterdammers die door regels en systemen in onmogelijke situaties zitten of dreigen te komen. Blijf leren en aanpassen. Maar vooral: het gaat nooit om regels en systemen volgen, het gaat altijd om rechtvaardig en eerlijke behandeling van ieder mens.

In de meer praktische zin roepen wij u op om bijzondere aandacht te schenken aan twee voorkomende situaties in Amsterdam:

1. De schrijnende omstandigheden die ontstaan als kinderen van overleden ouders gedwongen worden de sociale huurwoning te verlaten zonder een alternatief woningaanbod. Hier zou altijd het verzachten van het menselijk drama centraal moeten staan. En dat kan door woonzekerheid te bieden in de huidige of een alternatieve woning.
2. De dakloosheid die dreigt voor jongeren waarvan het einde van het jongerencontract in zicht is. De mogelijkheid om het contract nog eens twee jaar te verlengen wordt zelden toegepast en is afhankelijk van de willekeur van corporaties. Dat wil niet zeggen dat zij dit niet naar eer en geweten doen, maar de onzekerheid waarin jongeren zich bevinden over hun toekomstige huisvestingssituatie is niet menswaardig.
   Wij vragen de gemeente om te zoeken naar een manier om hier meer grip op te krijgen op zo'n manier dat onzekerheid voor deze jongeren weggenomen wordt.

Visie op wonen en zorg verdient meer aandacht
U heeft ervoor gekozen om de woonzorgvisie in uw AAV te integreren. Uw antwoord op de dubbele vergrijzing (en de daarmee gepaarde vraag naar woningen en zorg) en uw inventarisatie van de vraag, bestaande aanbod en de opgave is zorgvuldig, maar voor ons niet voldoende.
De woonzorgvisie moet los worden getrokken van de AAV. Zo is het onder meer volkomen onduidelijk welke rol de corporaties en de zorgaanbieders hierin gaan vervullen en welke zeggenschap ouderen hebben op het gebied van volkshuisvesting en zorg- en welzijnsaanbod. Corporaties en zorgpartijen gaan samen met de overheid en ziektekostenverzekeraars aan het onderhandelen. Daar moeten huurders bij betrokken worden.
In een woonzorgvisie zien we graag de vraag beantwoord wat een oudere of gehandicapte bewoner in 2040 om zich heen ziet als hij door Amsterdam loopt. Is dat een stad die ontzorgt en in alle zorg- en welzijnsbehoeften tegemoetkomt? Of is dat een stad waar men voor kiest te wonen tot een bepaald zelfredzaamheidsniveau? Ook zijn ouderen geen homogene groep met zelfde woonwensen. Bij het bevorderen van nieuwe woonconcepten moet daarmee rekening gehouden worden.

U maakt geen keuzes, maar maakt ruimte voor iedereen. Dat is aan te prijzen, maar betekent wel wat voor het aanbod aan cultuur, groen, welzijn, ontmoeting etc. in de stad. Ook de toegankelijkheid van de stad is een belangrijk onderdeel. Dit uitsluitend regelen binnen zogenoemde woonzorgcirkels volstaat niet, ouderen en gehandicapten bewegen zich door de stad heen en moeten dat ook kunnen. Het doordenken van consequenties op sociaal, ruimtelijk, cultureel en economisch gebied zien wij graag terug in een aanvullend document op deze AAV. Waar en wat moet gebouwd, veranderd en aangevuld worden? Dit betekent een brug slaan tussen de portefeuilles van verschillende wethouders.
Een woonzorgvisie kan ook niet zonder het stoppen van verkopen van woningen die geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor ouderenhuisvesting.

Volkshuisvesting is ook zorgvuldige menging
We vinden het een ongewenste ontwikkeling dat een corporatie als Lieven de Key streeft naar de status van categorale instelling, lees: een corporatie die overwegend voorziet in de woonbehoeften van jongeren en starters. Dat gaat voorbij aan de waarden van andere groepen huurders. Ook kan geen cohesie ontstaan door de vele mutaties die ontstaan door de tijdelijke huurcontracten. De concentratie van deze doelgroep in gebouwen is ook ongewenst voor de jongeren zelf. Een diverse bewonerssamenstelling zorgt voor een fijnere woonsfeer.

Betaalbaarheid
Bijzondere aandacht vragen wij voor de algemene betaalbaarheid van zowel sociale huurwoningen als van vrijesectorwoningen. Huurverhogingen plus de jaarlijks stijging van de maximale huurgrens van sociale huurwoningen leiden ertoe dat sociale huurwoningen steeds moeilijker betaalbaar worden en blijven voor de groep waarvoor ze zijn bedoeld. Daar moet een eind aan komen. Ook vrijesectorhuurders zien een steeds groter deel van hun inkomen aan huur opgaan. Dit geldt in het bijzonder voor gepensioneerden die een vrijesectorwoning huren. Doordat hun pensioenen jarenlang niet geïndexeerd zijn, hebben zij sinds 2008 een koopkrachtverlies van zo'n 20% moeten incasseren.
Te veel corporaties ontwikkelen zich als vastgoedbedrijven, dat kan de gemeente beteugelen.
Wij juichen het toe dat de gemeente Amsterdam haar woonvisie ‘Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting’ heeft genoemd. Daar spreekt eigenwijsheid, daadkracht en actie uit. Wij pleiten ervoor dat binnen deze Amsterdamse Aanpak ook een Amsterdamse definitie voor betaalbaarheid wordt gehanteerd. Amsterdam gunt het huurders van sociale huurwoningen om een financieel onbezorgd leven te leiden. Niet het vastgoed, niet de vierkante meters, maar de financiële ruimte van de huurder bepaalt dan de prijs van de woning.

Grote invloed op de betaalbaarheid van het wonen is de energetische status van de woning. Woningen met een DEFG-label zouden eigenlijk per direct een huurkorting moeten krijgen.

Aandacht voor ongewenste vertrekstromen
In Het Parool van 18 maart 2023 laat de Amsterdamse Kunstraad weten dat steeds meer kunstenaars noodgedwongen naar het buitenland vertrekken door het gebrek aan betaalbare woon- en werkruimte en flink moeten bijklussen buiten hun hoofdberoep. Uw wethouder Touria Meliani bevestigt dit beeld. Wij vragen uw aandacht voor deze trend en het tegenhouden daarvan als doel in uw AAV op te nemen.

Amsterdammers die uit de stad vertrekken vanwege het gebrek aan betaalbaar huuraanbod is ook zo’n ongewenste vertrekstroom. Amsterdammers voorrang geven bij huur- en koopwoningen helpt dit tegen te gaan.

Monumenten
Uw visie op monumenten en duurzaamheid in de stad ontbreekt. Dit vastgoed typeert het unieke karakter van Amsterdam en moet op welke manier dan ook behouden worden. Er zijn ook monumenten in bezit van corporaties. We vragen een visie op te nemen die het belang van het behoud van monumenten ondersteunt en ook ruimte biedt om de -ook voor dit bijzondere vastgoed en de bewoners daarvan- noodzakelijke verduurzaming in uw visie op te nemen.

Gemengde VvE's
Er is niets opgenomen over de positie van huurders in gemengde complexen. De gemengde complexen zijn een gevolg van de jarenlange verkoop van sociale woningen door corporaties. Huurdersparticipatie binnen de VvE wil niet vlotten. Huurders hebben geen inspraak bij de beslissingen die de woningcorporatie binnen de VvE neemt. Belangen van huurders raken daardoor ondergesneeuwd. Wij vragen u om te lobbyen op Rijksniveau om in de wetgeving een betere huurderspositie te verankeren.

Onze reactie op thema's uit uw AAV
Geen extra inzet voor hoge inkomens, expats met een hoog inkomen en internationale studenten
De deling die in de stad nu optreedt doordat het aanbod van woningen zich grotendeels beperkt tot aanbod voor mensen die in een sociale huurwoning kunnen wonen en mensen met een hoog inkomen is ongewenst. Wij staan daarom achter uw keuze voor geen extra inzet voor hoge inkomens en internationale studenten.
We vragen ons wel af op welke wijze de toch nog steeds toenemende behoefte van (internationale) bedrijven in en rond Amsterdam aan de inzet van expats een invulling krijgt. En vragen u mogelijk ongewenste gevolgen daarvan te monitoren.
Doordat u zich richt op geen extra inzet op de huisvesting van expats in dure huurwoningen, is het ook noodzakelijk om het vestigingsbeleid van buitenlandse bedrijven in Amsterdam (die een beroep doen op expats) tot en met 2040 kritisch te herzien. U zou als vestigingsvoorwaarde kunnen stellen dat personeel geworven moet worden onder de inwoners van de stad Amsterdam. Het aantrekken van nieuwe bedrijven om de werkgelegenheid in het algemeen te stimuleren is overigens niet nodig, er is meer dan genoeg werkgelegenheid.
Aangezien de AAV een tijdpad tot 2040 omvat, adviseren wij u deze inzet iedere vier jaar (bij het samenwerkingsafspraken-proces) kritisch te bekijken. Nog niet overziene maatschappelijke ontwikkelingen en trends kunnen zich voordoen. Door deze intentie iedere vier jaar op wenselijkheid te onderzoeken, geeft u zichzelf meer wendbaarheid.

Geen nieuwe, lokale voorrangsregelingen
Hiermee vindt u bij ons een medestander. De bestaande regelingen onderzoeken op effectiviteit juichen wij toe.
Een transparante en eerlijke woonruimteverdeling betekent ook dat het zoeksysteem voor alle woningzoekenden even toegankelijk is. Voor kwetsbare bewoners die minder of niet digitaal vaardig zijn, mogelijk zelf geen digitale toegang hebben, is het erg ingewikkeld geworden om te zoeken en daarmee de zoekpunten te verzamelen. Daar hebben zij hulp bij nodig en de vraag is of de geboden oplossingen adequaat genoeg zijn. Dit zou op korte termijn geëvalueerd moeten worden.
In de praktijk merken wij dat niet iedere corporatie zich evenveel inspant om de verhuisregelingen Van Hoog naar Laag (VHNL) en Van Groot naar Beter (VGNB) even intensief toepast. Woningen die geschikt zijn voor ouderen worden bijvoorbeeld niet in WoningNet geplaatst als 'voorrang voor VHNL en VGNB'.

Ook komt het voor dat een voor deze regeling geschikte woning wordt verkocht. Wij vragen de gemeente dit te monitoren en te overwegen om corporaties aan te spreken als regelingen oneigenlijk worden toegepast (bijvoorbeeld wanneer de woning die achtergelaten wordt, juist wordt verkocht of geliberaliseerd).
Woningzoekenden moeten zich nu melden bij hun corporatie en die geven aan WoningNet de status VHLN of VGNB door. Het is niet transparant hoe de regeling wordt uitgevoerd. De hiervoor genoemde monitor kan dat verhelpen.
Huurders van particuliere verhuurders kunnen geen gebruik maken van deze regelingen. Dat zijn gemiste kansen.
Arcade wil een experiment voorstellen dat het mogelijk maakt om diverse type woningen in complexen van verschillende corporaties binnen een straal van 500 à 1.000 meter in één doorstroompot (één gebied) onder te brengen. Huurders in dat gebied zouden actief benaderd kunnen worden om onder soepele voorwaarden van de verhuisregelingen gebruik te maken. Het doel is om een verhuisketen binnen dat gebied op gang te brengen.

Ook zien we dat er oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de voorrangsregeling die geldt voor mensen met een beroep in de zorg of het onderwijs of een betrekking bij de politie. Deze huishoudens worden gehuisvest in een woning met een tijdelijk contract (bijvoorbeeld in een woning die op de nominatie staat om gesloopt te worden) of in een woning in de geliberaliseerde (midden)huursector met een tijdelijk contract. Woonzekerheid, thuis zijn en eigenaarschap worden hen daarmee ontnomen. Bovendien staan dergelijke werkwijzen in schril contrast tot het doel van deze voorrangsregeling: het aan de stad binden van mensen met beroepen die hard nodig zijn.

Bescherming huur- en koopwoningen voor middeninkomens
U maakt gebruik van de mogelijkheden die de Wet Goed Verhuurderschap u biedt, onder meer om een vergunningsplicht voor middenhuur en -koopwoningen in te stellen. Door doorstromers uit sociale huurwoningen voorrang te verlenen vergroot u daarmee ook het aanbod aan sociale huurwoningen. Het is goed dat u gebruik maakt van deze mogelijkheid. De veronderstelling dat middenhuur betaalbaar is voor mensen met een middeninkomen bestrijden wij echter. Middeninkomens hebben het zwaar. Zij vallen buiten alle inkomensondersteunende regelingen terwijl ook zij te maken hebben met stijgende energieprijzen en de hoge inflatie. Per 1 januari 2024 wordt het aanbod aan huurwoningen met een huurprijs tot 1.000 euro (prijspeil 2023) gereguleerd, daarboven staat het verhuurders nog steeds vrij buitensporige huren te vragen. Ook de huurverhogingen in de middenhuur en dure vrijesector huur zullen gereguleerd moeten blijven, zolang verhuurders (waaronder corporaties) in de huurcontracten over de jaarlijkse huurverhoging een opslag van 7% boven inflatie opnemen.

Wij vragen u daarom om u in te spannen in de lobby naar het Rijk om de regulering van huurwoningen op een (veel) hoger niveau af te toppen dan op 1 januari 2024 het geval zal zijn en de huurverhogingen in de middenhuur en dure vrije sectorhuur blijvend te begrenzen.

Minder liberalisatie en minder verkoop van sociale huurwoningen
Bescherming van sociale huurwoningen is ook nodig. Het is voor ons onacceptabel dat op een woningmarkt waar zo'n groot tekort is aan sociale huurwoningen liberalisatie of verkoop mag plaatsvinden. Het is ons een doorn in het oog dat dit de afgelopen jaren wel heeft plaatsgevonden. Naast dat we vinden dat de verkoop en liberalisatie per direct moet stoppen, vinden we ook dat de inkomsten uit de verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen van de afgelopen jaren, voor zover

deze op de balans van de begroting van de niet-DAEB-tak zijn gereserveerd, per heden moeten worden ingezet ten behoeve van de huurmatiging, kwaliteitsverbetering, energietransitie en nieuwbouw van sociale huurwoningen. Ook zou het corporaties passen om bij een groot deel van hun niet-DAEB-voorraad de prijs tot onder de liberalisatiegrens te verlagen. Het is schandalig dat in de stad met de grootste woningnood verkoop en liberalisatie van het meest schaarse woonproduct toegestaan wordt. Dergelijke parktijken veroorzaken verwijtbare schaarste en zijn een direct aantasting van het woonrecht van mensen die aangewezen zijn op de sociale huurvoorraad.

Het uitsluiten van een verbod op verkoop van woningen die veel maatschappelijk geld vragen om te worden opgeknapt of die om andere redenen niet passen bij de volkshuisvestelijke taak van corporaties, is risicovol en ongewenst. Woningcorporatie Lieven de Key heeft al in 2016 in haar portefeuillestrategie opgenomen al het bezit dat niet meer past bij de koers (lees: volkshuisvestelijke taak) te willen afstoten. De volkshuisvestelijke taak van Lieven de Key is vastgelegd in het koersdocument ‘Ruimte voor beweging’, waarin zij kiest voor mensen die hun eerste stappen zetten op de woningmarkt. Alles wat daar niet aan bijdraagt wordt afgestoten. Dit is in de ogen van Arcade een verenging van de algemene volkshuisvestelijke taak van corporaties. In het jaarverslag 2021 van Lieven de Key is nog opgenomen dat zij 15 seniorencomplexen wil verkopen aan collega corporaties. Arcade vreest echter dat omdat verkoop aan collega corporaties niet wil vlotten, verkoop aan commerciële partijen overwogen zal worden. In de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 is complexgewijze verkoop aan derden niet uitgesloten. De gevolgen voor zittende huurders kunnen echter in zo’n situatie ingrijpend zijn. De huren van sociale huurders kunnen doorgroeien naar de maximumhuur volgens het WWS en daarmee is hun woonzekerheid op termijn in het geding. Ook komen die huurders niet meer in aanmerking voor allerlei regelingen voor corporatiehuurders op rijks- en gemeentelijk niveau zoals de wettelijke huurverlaging en gemeentelijke doorstroom- en verhuisregelingen. Als de wettelijke beperking voor verhuurders ten aanzien huurverhogingen van vrijesectorhuurders vervalt, kunnen hun huren zelfs exponentieel stijgen. Daarom stellen wij voor in de AAV tot 2040 een verbod op te nemen om complexen met sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen van corporaties te verkopen aan commerciële partijen (lees: andere partijen dan woningcorporaties). In een stad als Amsterdam moet iedere kans voor commerciële partijen om sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen van corporaties te gebruiken als objecten die ingezet kunnen worden voor winstmaximalisatie (tijdelijk) worden voorkomen.

Het delen van woningen zien we niet terug in de AAV. Het delen van woningen is nu te duur voor zowel huurders (verlies van huurtoeslag, korting op uitkering, beide indien van toepassing) als verhuurders. Het is goed om de voor- en nadelen van deze vorm van vergroting van het aanbod aan woonplekken na te denken. Een belangrijk nadeel is dat deze woonvorm met een verdienmodel wordt ingezet.
Mocht dat een positieve afweging worden, dient de gemeente of corporatie ervoor te zorgen dat de negatieve financiële gevolgen voor de huurder gedempt worden.

Een laatste beschermingsmogelijkheid die we als overweging meegeven is het tegengaan van het gesjoemel met ruimte van sociale huurwoningen, ook bij splitsing van huurwoningen. Een huurwoning met een oppervlakte van maximaal 30 vierkante meter mag niet meer als een volwaardige sociale huurwoning verhuurd worden. Corporaties mogen deze ook niet meer meetellen als zodanig.

Sloop van sociale huurwoningen mag pas voorkomen als renovatie echt niet meer kan. Het spreekt voor zich dat huurders van sloopwoningen recht op terugkeer wordt verleend.

Alternatieve woonvormen voor kwetsbaren
U heeft onze uitgangspunten gelezen. Of men zich nu in een kwetsbare periode van zijn leven bevindt of dat men door omstandigheden binnen de huidige huurmarkt geen woning kan vinden, in geen geval is het toelaatbaar woningen of woonplekken op tijdelijke basis aan te bieden. We vinden het schrijnend dat deze groep, die mogelijk nog meer dan een ander behoefte hebben aan woonzekerheid, thuis zijn en eigenaarschap juist deze zekerheden wordt ontnomen.
De belangen van deze groep mensen tellen mee. Wij vinden dat deze groep de extra kans moet krijgen hun leven weer op de rit te zetten en een rustig en zeker woonbestaan verdient.

Tijdelijke huurcontracten algemeen
Wij spreken ons uit tegen iedere vorm van het aanbieden van tijdelijk wonen, de aantasting van woonzekerheid kent een heleboel nare bijeffecten. Denk aan stress, onzekerheid, de pauze die men moet nemen voor het maken van levensbeslissingen etc. Ook jongeren ervaren deze stress. De enkeling die geen moeite heeft met een tijdelijk huurcontract rechtvaardigt niet de toepassing daarvan.
Wij zien ook ongewenste prijseffecten. Bij iedere mutatie kan een prijsopdrijving plaats vinden.
Voor alle duidelijkheid: het bouwen van flexwoningen zien wij als een ongewenste ontwikkeling. Er wordt niets opgelost, huisvestingsproblemen worden uitgesteld met desastreuze gevolgen voor de huurders die geen andere keuze hebben dan deze woonvorm te accepteren. Bij afspraken die gemaakt worden over de groei van het aantal sociale huurwoningen dient deze vorm van huisvesting niet meegeteld te worden.
Wij voelen ons gesteund in deze stellingname door de Woonbond (www.woonbond.nl/nieuws/rond-tafel-over-tijdelijke-huurcontracten), zie onder meer de inhoud van haar schrijven op 8 september 2022 aan de Tweede Kamer (zie: bijlage 1 of https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2022D34833).

Tijdelijke huurcontracten voor grote woningen en rolstoelwoningen
Deze intentie staat recht tegenover de waarden van de huurders. Het ontneemt hun de zo belangrijke waarden van woonzekerheid, thuis zijn en eigenaarschap. Het veronderstelt ook te veel dat mensen willen blijven wonen in een woning die niet meer past bij hun nieuwe situatie. Vaak is dat niet het geval. Het inzetten op verleiden tot verhuizen moet gehandhaafd blijven. De opgave is woningen aan te bieden in woonomgevingen die de bewoner(s) aanspreekt. Het mag niet zo zijn of worden dat het wonen in een schaars woningtype ervoor zorgt dat de bewoner de schuld van die schaarste moet dragen. Niet de mens is het probleem, wel de schaarste. Die lost men in de eerste plaats op door meer van dit soort woningtypen te bouwen.
Mocht het zo zijn dat er in Amsterdam huurcontracten bestaan die onder voorwaarde van overlijden of vertrekken van leden van het huishouden de overgebleven bewoners verplichten om te verhuizen, dienen deze ongeldig te worden verklaard en omgezet te worden naar contracten voor onbepaalde tijd voor alle overgebleven bewoners.

Vervallen eis individueel huurcontract bij kamerverhuur
De achtergrond van dit voorstel begrijpen we. Het is fijn dat de mogelijkheid van het verhuren van een kamer door een hospita weer mogelijk wordt. Maar we zien ook de mogelijkheid die dit schept voor malafide verhuurders om hier misbruik van te maken. We vragen u daarom om deze mogelijkheid uitsluitend aan corporaties aan te bieden en de rest van de aanbieders uit te sluiten.
De noodzaak om regels rondom kamerverhuur goed vast te leggen is groot. Tegengaan van verregaande verkamering, voorkomen van voordeurdelerskortingen en waarborgen van huurzekerheid zijn

belangrijk. Een verbod op het vragen van te hoge individuele huren bij kamerverhuur moet daarin worden opgenomen.

Focus op nieuwbouw voor ouderen en gezinnen
Fijn dat u duidelijk bent over keuzes. Het bouwen voor deze groepen zorgt voor langere verhuisketens. Het zorgt ervoor dat met één verhuisbeweging meerdere huishoudens passender kunnen gaan wonen.

Tot slot
Deze AAV is de basis voor het afsluiten van prestatieafspraken met de huurders en corporaties. In Amsterdam betreft dit collectieve samenwerkingsafspraken. Dat is een goede vorm, samen bereik je meer dan ieder individueel. Wij vinden het belangrijk dat afspraken gehaald worden en de partijen aanspreekbaar zijn op de afspraken die zij individueel binnen het collectief maken. Dat is een uitdaging bij het maken van collectieve afspraken. Corporaties kunnen zich achter elkaar verschuilen en het is niet transparant wat iedere corporatie heeft gepresteerd. Een ongewenst effect kan zijn dat de optelsom aan gezamenlijke afspraken niet leidt tot het gewenste resultaat.

Wij vragen daarom om de monitor zo in te richten dat duidelijk is wat iedere corporatie bijdraagt aan de afspraken die gemaakt worden. Dat leidt, naar onze mening, tot een beter resultaat omdat tussentijds concreet aangesproken en bijgestuurd kan worden.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Arcade
Helmie Bijleveld

Bijlage: Woonbond 8 september 2022 - aanvullend schrijven rondetafelgesprek Tweede Kamer Tijdelijke Huurcontracten 13 september 2022
PDF download: https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2022D34833

Bijlage 1

Postbus 3389
1001 AD Amsterdam
020-5517700
www.woonbond.nl

Tweede Kamer
woordvoerders Wonen

datum
8 september 2022
kenmerk
22.420
uw relatienummer

bijlage(n)

Betreft: aanvullend schrijven rondetafelgesprek Tijdelijke Huurcontracten 13 september 2022

Geachte woordvoerders wonen,

13 september aanstaande heeft u een rondetafelgesprek over tijdelijke huurcontracten.
De Woonbond is ook uitgenodigd als spreker, waarvoor dank. Op 23 februari hebben wij ons position paper aangeboden. Bij deze onze aanvullingen op deze position paper.

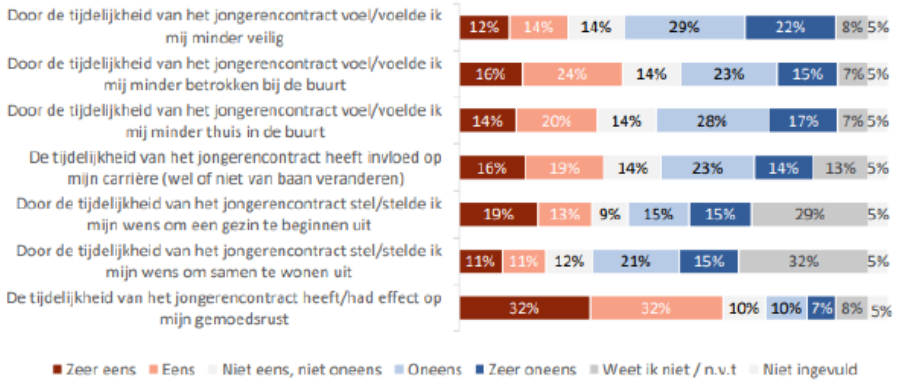
Generieke tijdelijke contracten
In ons position paper betoogden wij waarom het verstandig is generieke tijdelijke contracten (uit hoofde van artikel 7:271 lid 1 BW) af te schaffen. Maandag 5 september jl. vernamen wij de aankondiging van de PvdA en Christenunie om met een initiatiefvoorstel generieke tijdelijke contracten af te schaffen en enkel te behouden voor specifieke doelgroepen en/of situaties. Blijkens de memorie van toelichting op het wetsvoorstel sluit het voorstel aan bij het voorstel van de Woonbond. De Woonbond is dan ook positief over het voorstel en hoopt op brede steun in de Tweede Kamer, alsmede spoedige behandeling, om in tijden waarin bestaanszekerheid enorm onder druk staat, deze te vergroten.

Stress, discriminatie, achterstallig onderhoud, te hoge huur, toenemende woononzekerheid, vergrote kans op intimidatie en oplichting, verminderde rechtszekerheid voor huurders, hogere tijdelijke leegstand, winstmaximalisatie en teruglopende leefbaarheid in kwetsbare wijken, zijn de aangetoonde gevolgen van generieke tijdelijke contracten. En daarbij merken wij op dat het primaire argument om generieke tijdelijke contracten te behouden geen feitelijke basis kent. Immers is uit het onderzoek van Companen (uitgevoerd in opdracht van Ministerie van BZK) niet gebleken dat het aanbod groter is geworden door tijdelijke contracten. De negatieve effecten zijn echter wel ruimschoots aangetoond.

Doelgroepen contracten
Naast het gebruik van generieke tijdelijke contracten, ziet de Woonbond ook een toename van tijdelijke contracten voor specifieke doelgroepen. Hierbij springen met name de zogenaamde jongerencontracten in het oog. Dit zijn contracten van vijf jaar, met de veronderstelling dat de jongere nadien door kan stromen naar een koopwoning of een reguliere sociale huurwoning. In de praktijk blijkt dit moeilijk. Woningcorporaties hebben de mogelijkheid deze contracten met twee jaar te verlengen. De Woonbond roept hen op dat te doen voor huurders die bij afloop van het jongerencontract nog geen vervangende woonruimte hebben gevonden.

Naar oordeel van de Woonbond dient de omvang van jongerencontracten ook beperkt te worden. Situaties waarbij een woningcorporatie, zoals De Key in Amsterdam, zich volledig richt op jongerencontracten zijn ongewenst. In opdracht van Gemeente Amsterdam, Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH), huurdersvereniging Arcade en Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) voerde RIGO een onderzoek uit naar de gevolgen van jongerencontracten in Amsterdam.

figuur 36 Invloed tijdelijkheid jongerencontract, n = 1.623



Graag wijst de Woonbond u op de geconstateerde negatieve gevolgen die door de doelgroep worden ervaren (zie figuur bovenstaand).

Met vriendelijke groet,

Zeno Winkels
Algemeen directeur

2/2 22.420