Huurderskoepel Arcade
Berkenplein 100
1112 CM Diemen

T 020 623 36 28
E info@hvarcade.nl
I www.hvarcade.nl

KvK 405 39 203

Het college van de gemeente Amsterdam

Betreft: Inspraak voorstellen aanpassingen in Huisvestingsverordening 2024
Diemen, 16 juli 2023

Geachte college van de gemeente Amsterdam,

Allereerst dank voor de mogelijkheid om voor de voorgestelde aanpassingen inhoudelijke verbeteringen te kunnen aanbieden.

Betrokkenheid vooraf
We vinden dat de vaststelling van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) gereed had moeten zijn voordat de aanpassingen in de Huisvestingsverordening 2024 ter inspraak waren aangeboden. Daar staat tegenover dat we ook vinden dat de gemeente Amsterdam een zorgvuldig proces heeft doorlopen dat geleid heeft tot de concept AAV (zie onze reactie op de Internetconsulatie aangaande de AAV). En dat kost tijd.
U had dit kunnen compenseren door de belanghebbenden, waaronder wij ook de huurderskoepels rekenen, te betrekken bij het opstellen van deze aanpassingen in de Huisvestingverordening. Wij hadden dat zeer op prijs gesteld.

Belang van bewonersoordelen
U presenteert stevige -soms niet populaire- maatregelen. Dat duidt op regie nemen in een stad die veel negatieve effecten heeft moeten doorstaan door commerciële belangen en ongecontroleerde markteffecten. Behoeften en waarden van (toekomstige) huurders krijgen daarmee meer gewicht.
U heeft het belang van de oordelen van bewoners over de leefbaarheid in hun wijken en buurten zwaar laten meewegen in uw voorstellen. Dat zien we terug in de het hanteren van uitganspunten die een solidaire stad bevorderen.

De voorgestelde aanpassingen hebben impact op het wonen en het beleven van het wonen van (toekomstige) huurders in de stad. Als huurderskoepel zien wij het als onze taak om vanuit de waarden ‘woonzekerheid’, ‘thuis zijn’ en ‘zeggenschap van huurders’ uw voorstellen zorgvuldig te wegen. U kunt de reacties hieronder beschouwen als het resultaat van deze wegingen.

Reactie per voorgestelde wijziging

HOOFDSTUK 2
(4.1.) Inwonende kinderen van 18-23 jaar worden meegerekend bij stadsvernieuwingsurgentie.

Wij onderschrijven deze wijziging. Jongeren ondervinden zo geen dwang om ongewenst zelfstandig te moeten gaan wonen, in de nieuwe woning ontstaat geen overbewoning en extra druk op beschikbare

jongerenwoningen wordt vermeden. Althans, de druk blijft bestaan maar wordt uitgespreid over een langere tijd.

Wel vinden wij het nodig dat de leeftijdsgrens meegaat met de aanpassing van de kostendelersnorm naar 27 jaar.
Dezelfde overwegingen om de kostendelersnorm aan te passen gelden immers hier ook (denk bijvoorbeeld aan het voorkomen van dak- en thuisloosheid[1]).

(4.2.) Bij uitstroom Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (MO en BW) slechts één keer een woningaanbod.

Deze aanpassing wijzen wij af.
Bij deze groep geldt nadrukkelijk niet het argument dat bij een urgentie de noodzaak tot huisvesting zo zwaar weegt dat ieder woningaanbod geschikt is.
Juist hier is een goede start in een kwalitatief goede woning van belang bij het integreren en het maken van een thuis in een prettige buurt.
Te vaak zien wij dat corporaties moeilijk verhuurbare woningen aanbieden.[2] Redenen van moeilijke verhuurbaarheid zijn dan de aanwezigheid van schimmel, vocht of bouwkundige en energetische tekortkomingen.
Door de eerste weigeringsmogelijkheid weg te nemen ontstaat bij corporaties een perverse prikkel om hun moeilijk verhuurbare woningen aan deze kwetsbare groep aan te bieden. Moeilijk verhuurbare woningen moeten juist een prikkel zijn voor corporaties om deze woningen van een betere kwaliteit te voorzien.
Wij gunnen deze groep de beste start die mogelijk is.
Ook wordt met het wegnemen van een weigeringsmogelijkheid geen extra woningaanbod gecreëerd, hooguit wat frictieleegstand vermeden.

(4.4.) Voorrangsregeling beroepsgroepen

Het is ongemakkelijk dat met deze voorrangsregeling geïmpliceerd wordt dat sommige beroepsgroepen belangrijker zijn dan anderen. Het gaat tegen ons gevoel in om een rangorde aan te brengen in beroepen die belangrijk voor de stad zijn. Een stad bestaat bij de gratie van het aanwezig zijn van iedere beroepsgroep.
Toch onderkennen wij het belang van het voldoende aanwezig zijn van handhavers, zorgverleners en onderwijzers. Bij deze groepen geldt dat de aanwezigheid ervan nooit onder een bepaalde kritische ondergrens mag vallen.

Uitbreiding van deze voorrangsregels naar speciaal onderwijs en politieaspiranten onderschrijven wij.
In andere steden worden deze groepen actief geworven, Amsterdam kan niet achterblijven.
Aanvullend adviseren wij het volgende:

- Biedt deze groepen geen tijdelijke huurcontracten aan. Dat is een drempel die de weegschaal kan doen laten overslaan bij het beslissen wel of niet in Amsterdam te gaan wonen. Ook kan na het aflopen van het huurcontract de bewoner besluiten elders te gaan wonen en daar het beroep uit te gaan oefenen.
- Neem ook op dat voorrang in de middenhuursector door corporaties kan worden gerealiseerd.

---

[1] www.binnenlandsbestuur.nl/sociaal/schulinck-sociaal-domein/kostendelersnorm-gewijzigd-1-januari-2023
[2] https://www.parool.nl/amsterdam/nieuwe-ontwikkeling-huis-te-huur-in-bos-en-lommer-inclusief-bewonersproblemen~b5e08db8/

Ook al heeft het nu volgende geen plek in een huisvestingsverordening, maken wij toch gebruik van dit podium om het volgende onder de aandacht te brengen.
Een stad die in een Huisvestingverordening voorrangsregels voor beroepsgroepen moet opnemen bevindt zich al in een fase waar de kritische ondergrens is bereikt.
Dit moet op alle beschikbare manieren aangepakt worden met de hoogste urgentie. En dat kan door het stoppen van verkopen van sociale huurwoningen, stoppen van liberaliseren en in een hoog tempo bouwen en transformeren van gebouwen naar woningen. Iedere mogelijkheid om de sociale huurwoningenmarkt te vergroten moet worden aangepakt. Schuw daarbij niet het aankopen van panden om deze vervolgens weer sociaal te verhuren.

(4.5.) Jongerenvoorrang op 30-50% van de jongerenwoningen

Wij zijn vooralsnog een voorstander van het handhaven van het percentage beschikbare woningen voor jongeren die niet aan de huidige bindingsdefinitie voldoen, de 25% loting.
Met de voorgestelde aanpassing vermindert de slaagkans van jongeren die nu voorrang hebben significant. Om u te helpen hebben we een en ander in onderstaande tabellen op een rij gezet. Zo is te zien dat als het maximale percentage wordt toegepast de kansen zonder lokale binding versus jongeren met lokale binding bijna omgedraaid zijn, die kantelt. Dit verdiend een goed onderzoek, maar misschien heeft u dat al wel gedaan.

Nieuwe verhuringen jongerenwoningen (per 1000)	**Aantal nieuwe verhuringen zonder lokale binding**	**Aantal nieuwe lotingen ongeacht lokale binding**	**Totaal verhuringen zonder lokale binding**	**Aantal nieuwe verhuringen met lokale binding**
Huidige situatie		250	250	750
Toekomstige situatie bij minimaal 30%	300	175	475	525
Toekomstige situatie bij maximaal 50%	500	125	625	375

Nieuwe verhuringen jongerenwoningen	**Percentage nieuwe verhuringen zonder lokale binding**	**Percentage loting nieuwe verhuringen**	**Totaal percentage zonder lokale binding**	**Percentage nieuwe verhuringen met lokale binding**
Huidige situatie		25%	25%	75%
Toekomstige situatie bij minimaal 30%	30%	17,5%	47,5%	52,5%
Toekomstige situatie bij maximaal 50%	50%	12,5%	62,5%	37,5%

Wij verwelkomen van harte de Amsterdamse jongeren die zijn gaan studeren buiten stad en na hun studie weer terug komen. Wij zien echter de kansen op een woning voor Amsterdamse jongeren die in de stad zijn blijven wonen in het gedrang komen.

Dit baart ons zorgen en daarom adviseren wij dat er onderzoek wordt gedaan wat onderbouwde percentages oplevert die goed uit te leggen zijn aan die Amsterdamse jongeren waarvan de kans op een woning door deze percentages enorm afneemt.

(4.6.) Deel economisch daklozen voorrang (met lichte zorgvraag)

Voorop staat dat dakloosheid altijd bestreden en voorkomen moet worden, van welke groep dan ook. Wij begrijpen dat er een groep economisch daklozen bestaat die door een lichte zorgvraag met voorrang gehuisvest moet worden.

De voorrangsregeling is, vanuit het daklozenperspectief, een keuze tussen twee kwaden. Ontstaat nu ook een aparte urgentie huisvestingsvolgorde onder groepen daklozen? We weten dat deze er in zekere zin al is door de regels in de nachtopvang waar je soms ook niet terecht kan omdat je nog 'te goed' bent.[3]
Een voorrangsregel creëert wachttijden. Ook voor de economisch daklozen met een lichte zorgvraag. Prioriteit moet zijn de aanpak en preventie van dakloosheid voor alle (dreigend) daklozen.

Vanuit preventie en aanpak kunnen wij bijvoorbeeld ook voorstander zijn van voorrang voor kansrijke groepen daklozen die met een beetje hulp weer snel op de rit staan. En geen voorstander zijn van een aanpak waar deze groep eerst 'erg' moet worden om aan de beurt te komen.

Samenvattend wijzen wij een situatie af waarin andere groepen (dreigend) daklozen achteraan in de rij moeten staan. Amsterdam moet zich richten op een projectgewijze aanpak voor alle verschillende groepen (dreigend) dakloze categorieën. En doet dat op dit moment ook veelal. Solidariteit moet voor alle groepen gelden.

Dus ja, akkoord dat voor economisch daklozen met een lichte zorgvraag een huisvestingsproject wordt georganiseerd met niet alleen wonen, maar ook begeleiding. Dat is echter niet voldoende, ook voor andere (dreigend) daklozen is dat nodig. Verdringing van deze andere groepen door voorrangsregels is niet wenselijk. We gaan er van uit dat dit op basis van goed gedefinieerde criteria gaat, en dat er een duidelijke bezwaarprocedure komt.

HOOFDSTUK 3

In het algemeen:
Complimenten voor de scherpe blik die u hanteert bij de aanpassing van definities en voorschriften bij de onderwerpen 'B&B in zolderruimte', 'grondgebonden woonruimte', 'weigeringsgronden samenloop voorraadvergunningen' en 'opkoopbescherming'.

Duidelijke, laagdrempelige en toegankelijke communicatie over deze (en andere) definities is nodig. Zo is de bezwaarregeling bij het afwijzen van een huisvestingvergunning moeilijk vindbaar en vervolgens ook niet duidelijk. Communicatie van de gemeente met burgers moet zo worden georganiseerd dat zij geen hulp van derden nodig hebben om de gewenste informatie te kunnen vinden. Niet alleen de communicatiemiddelen maar ook de gebruikte taal moet bijdragen aan deze vindbaarheid.

Aanvullend HOOFDSTUK 2, artikel 2.8.1, categorieën woonruimte en woningzoekende

Over de categorie 'woonruimte' en de categorie 'woningzoekende' in Hoofdstuk 2 willen wij aanvullend adviseren en wijzigingen voorstellen.

Op pagina 15 en 16 van uw werkdocument Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 vindt een opsomming van categorieën woonruimten en categorie woningzoekenden plaats. Uw bedoeling met artikel 2.8.1. is om duidelijk te maken dat voor bepaalde typen woningen (categorieën woonruimte, labels) bepaalde voorrangsgroepen (categorieën woningzoekenden) in aanmerking komen.

---

[3]Citaat uit artikel Volkskrant van donderdag 8 juni 2023, 'Economisch dakloos, het kan iedereen overkomen, zelfs artdirector', pagina 13:
Jonge, werkende daklozen 'die nooit goed voor zichzelf hebben leren zorgen' zien ze ook in Amsterdam vaak, zegt maatschappelijk werker Mirjam Hasselt. Daar kunnen ze geen beroep doen op de daklozenopvang, omdat die al vol zit met daklozen die het stempel 'Niet zelfredzaam' hebben gekregen. Dat zijn daklozen die onder de openbare geestelijke gezondheidszorg vallen, meestal vanwege verslaving of ernstige geestelijke problematiek.

De nu geldende Huisvestingswet 2014 bepaalt dat de gemeente in haar huisvestingsvergunningen-stelsel transparant moet vastleggen welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Artikel 11 van de Huisvestingswet bepaalt dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, aangewezen categorieën woningzoekenden.

Wij vinden het goed dat met uw voorstel deze transparantie beoogd wordt en u bent daar overwegend goed in geslaagd. Echter, één categorie woonruimte en de daaraan gekoppelde categorie woningzoekenden ontbreken, namelijk de volgende:

Categorie woonruimte (kolom 1)
De categorie 'atelierwoningen' ontbreekt. Wij vragen u deze omissie te herstellen door gebruik te maken van uw bevoegdheid om dit te doen conform artikel 7 van de Huisvestingswet.[4]

Toelichting:
Woningzoekenden die door de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA) positief zijn getoetst op hun kunstenaarschap komen in aanmerking voor een atelierwoning.[5] Een dergelijke woonruimte is bijzonder omdat zij tot de IJzeren voorraad atelierwoningen behoort. In een atelierwoning bevindt zich minimaal één ruimte die bijzonder geschikt is voor kunstproductie. Naar onze mening kwalificeert de aard van een atelierwoning (en de bijbehorende categorie woningzoekende) zich daarom in lijn met de Huisvestingswet als een aparte categorie.

Categorie woningzoekende (kolom 2)
De categorie 'CAWA-getoetste kunstenaar' ontbreekt.

Toelichting:
Artikel 2.2.2. lid 4 van uw voorstel voor de inhoud van de Huisvestingsverordening 2024 m.b.t. aanvullende toelatingscriteria[6] maakt duidelijk dat er zeer specifieke passendheids-eisen aan de woningzoekende kunstenaar worden gesteld. Zonder een positieve CAWA passendheids-toets komt een woningzoekende niet in aanmerking voor een atelierwoning.
Dit rechtvaardigt opname van deze groep woningzoekenden in tabel 2 van artikel 2.8.1., achter de woningcategorie 'atelierwoning'.

Samenvattend luidt ons advies:

- Opname van de categorie 'atelierwoningen' in de eerste kolom van artikel 2.8.1. bij de opsomming van woningcategorieën op pagina 15 en 16.
- Plaatsing van de tekst (of daarop lijkende tekst) 'CAWA getoetste kunstenaar' in kolom 2 van artikel 2.8.1. betreffende de categorie woningzoekenden. Tot opname van de deze categorie woningzoekende bent u bevoegd door gebruik te maken van artikel 11 van de Huisvestingswet 2014.

---

[4] https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2022-01-01
[5] www.amsterdam.nl/kunst-cultuur/ateliers-broedplaatsen/
[6] *"In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt, om toegelaten te worden tot een huurwoning met tenminste één ruimte in het bijzonder geschikt voor kunstproductie (atelierwoning), de voorwaarde dat het huishouden geregistreerd staat in het door burgemeester en wethouders hiervoor aangewezen register en de commissie voor ateliers en (woon)werkpanden Amsterdam een positief advies heeft afgegeven voor ingebruikname van de atelierwoning door het huishouden."*

Nota bene
Het ontbreken van de categorieën kent een historie waaruit blijkt waarom deze opname voor Arcade belangrijk is. Hieronder wordt dit toegelicht waarbij de meer specifieke toelichtingen en vragen in voetnoten zijn geplaatst.

In het najaar van 2017 heeft het college in de concept Huisvestingsverordening (inspraakversie 8 september t/m 20 oktober 2017) voorgesteld atelierwoningen als categorie op te nemen.[7]
Het college heeft in 2017 ook voorgesteld om de inschrijftijd van kunstenaars gedurende hun tijdelijke huurcontract door te laten lopen bij WoningNet, zie bijlage: toelichting uit de concept Huisvestingsverordening inspraakversie m.b.t. atelierwoningen. Dit voornemen heeft zij laten vervallen, zo blijkt uit de nota van beantwoording van 21 november 2017. De reden was dat 11 organisaties het college erop hadden gewezen dat er geen wettelijke grondslag was voor een tijdelijk huurcontract voor atelierwoningen zoals dat het college voor ogen stond.

Tegelijkertijd heeft het college een technische wijziging doorgevoerd om bestaand beleid beter te borgen. Uit de nota van beantwoording p.4: *"Er is één technische wijziging doorgevoerd: de reservering van rolstoelwoningen en atelierwoningen is verplaatst."* Niet is toegelicht waaruit die technische wijziging bestond, noch welk beleid met die technische wijziging beter geborgd zou zijn.
Deze technische wijziging betekende dat zowel atelierwoningen als rolstoelwoningen niet in de categorieën woonruimte werden opgenomen. Rolstoelwoningen zijn sinds 2020 wel weer opgenomen als categorie woonruimte. Atelierwoningen niet.

In de praktijk heeft dit tot gevolg dat woningcorporaties voornamelijk nog jongerencontracten afsluiten voor atelierwoningen. Omdat in het jongerencontract[8] is opgenomen dat de corporatie het contract na vijf jaar alleen kan opzeggen in verband met de huisvesting van een volgende jongere, is de atelierwoning niet langer uitsluitend bestemd voor een kunstenaar ongeacht zijn/haar leeftijd, maar voor een jongere.
Een atelierwoning is geen jongerenwoning. Als atelierwoningen voornamelijk of uitsluitend beschikbaar komen voor jongere kunstenaars dan sluit dat kunstenaars boven de 27 uit. Deze leeftijdsdiscriminatie kan niet de bedoeling zijn.

---

[7] Uit concept Huisvestingsverordening (inspraakversie 8 september t/m 20 oktober 2017):
"Artikel 2.4.4, vierde lid wordt als volgt gewijzigd en na het vierde lid wordt een vijfde lid toegevoegd dat komt te luiden:

4. Als categorie woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet worden voorts aangewezen:

a. rolstoelwoning geschikt voor de huisvesting van huishoudens waarvan één van de leden vanwege chronische medische beperkingen rolstoelafhankelijk is; en
b. de atelierwoning.

5. Voor een huisvestingsvergunning voor een atelierwoning komt in aanmerking de woningzoekende die staat geregistreerd in het door burgemeester er wethouders aangewezen register en voor wie een positief advies is gegeven door de commissie voor ateliers en (woon)werkpanden Amsterdam."

[8] www.lievendekey.nl/jongerencontract Tekst jongerencontract:" *Huurder kiest voor tijdelijk wonen en voor het verlaten van de woning na 5 jaar. Huurder weet dat Verhuurder gebruik zal maken van haar bevoegdheid om de huurovereenkomst op te zeggen na afloop van 5 jaar wegens dringend eigen gebruik en daarna de leeggekomen woning weer te verhuren aan andere jongeren van onder 28 jaar"*

Het lijkt erop dat die technische wijziging in 2017 deze staande praktijk (mogelijk onbedoeld) heeft gefaciliteerd.
Wij stellen het op prijs om informatie te ontvangen over wat zich hier heeft afgespeeld met de intentie om u te bewegen een en ander te herstellen naar wat de oorspronkelijke gebruiksbedoeling van atelierwoningen is.[9] De vragen in voetnoot 9 zien we graag beantwoord.

Wij bedanken u nogmaals voor deze inspraakmogelijkheid en wensen u veel wijsheid toe in het opstellen van een huisvestingsverordening die recht doet aan het uitgangspunt van de solidaire stad.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Arcade
Helmie Bijleveld

Bijlage: toelichting Atelierwoningen concept Huisvestingsverordening (inspraakversie 8 september t/m 20 oktober 2017)

[9] Arcade vraagt het college om alsnog toe te lichten waarom die technische wijziging in 2017 ten aanzien van atelierwoningen en rolstoelwoningen nodig was, en welk 'bestaand beleid' beter geborgd moest worden. Op welke wijze heeft het verplaatsen van de reservering van atelierwoningen geleid tot een betere borging van dat bestaande beleid? Tevens wil Arcade graag weten of hier overleg over is geweest met één of meerdere woningcorporaties of hun vertegenwoordigers (AFWC) en of daar afspraken uit zijn voortgekomen om atelierwoningen op deze manier in de huisvestingsverordening op te nemen.

Bijlage: uit concept Huisvestingsverordening (inspraakversie 8 september t/m 20 oktober 2017) p.11 m.b.t. Atelierwoningen

"De ontwikkeling van kunst en cultuur is belangrijk voor een stad. De gemeente hecht er aan (beginnende) kunstenaars mogelijkheden te bieden om zich te kunnen ontplooien. De gemeente Amsterdam kent een bescheiden aantal atelierwoningen. Deze woningen zijn bedoeld voor (beginnende) beroepsmatige kunstenaars die voldoen aan de criteria van professioneel kunstenaarschap om in aanmerking te komen voor een atelierwoning, zoals is neergelegd in het Reglement van de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA)6. Om in aanmerking te kunnen komen voor een atelierwoning dient de kunstenaar zich eerst te registreren via de hiervoor in het leven geroepen website van de gemeente Amsterdam. Eenmaal ingeschreven kan worden gereageerd op atelierwoningen die vrijkomen. Alvorens de kunstenaar en zijn huishouden de woning kan betrekken, wordt door de CAWA beoordeeld of de kunstenaar voldoet aan de criteria van professioneel kunstenaarschap. De atelierwoning wordt toegewezen aan de kandidaat, die gezien de door deze kandidaat uitgeoefende kunstdiscipline, het meest geschikt is voor de ruimte. Bij gelijke geschiktheid gaat degene die het langst staat ingeschreven op de hiervoor bedoelde website, voor op degene met een kortere inschrijving.

De huurovereenkomst voor een atelierwoning wordt sinds 1 juli 2016 alleen nog maar voor vijf jaar aangegaan. Na vijf jaar wordt opnieuw beoordeeld door de CAWA of de huurovereenkomst éénmalig met nog eens vijf jaar kan worden verlengd. Met het betrekken van een atelierwoning met een tijdelijke huurovereenkomst komt de inschrijfduur bij WoningNet niet te vervallen. Het behoud van inschrijfduur wordt in de verordening opgenomen omdat de huurcontracten voor atelierwoningen vanaf 1 juli 2016 voor bepaalde tijd worden aangegaan. Zonder behoud van inschrijfduur hebben de huurders na afloop van het huurcontract van een atelierwoning, vrijwel geen kans om een goedkope woonruimte binnen de regio Amsterdam te bemachtigen."