



*Stichting Federatie
Amsterdamse Huurderskoepels*

Voor huurders bij woningcorporaties

Adriaan van der Horststraat 2
1065 GX Amsterdam
amsterdamsehuurderskoepels@gmail.com
www.fah.nu
NL87 ABNA 0840 2659 56 | KvK 74078305

Amsterdam, 26 juli 2020

Inspraakreactie Federatie Amsterdamse Huurderskoepels op nieuwe woonruimteverdeling

De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) heeft kennis genomen van het beleidsvoorstel nieuwe woonruimteverdeling van eind mei 2020. De FAH en andere huurdersorganisaties zijn geïnformeerd in het voortraject van de nieuwe woonruimteverdeling. In het voortraject heeft de FAH vele malen het behoud van de voorraad sociale huurwoningen bepleit en het belang van doorstroming voor de huurwoningmarkt geduid. Een huurwoningmarkt is alleen een markt als er voldoende aanbod en doorstroming is. Doorstroming ontstaat door verhuisbewegingen. Verhuisbewegingen ontstaan als huurders van sociale huurwoningen willen verhuizen en woningzoekenden worden. Helaas kan verhuizen steeds minder eenvoudig omdat deze huurders veelal woningzoekenden zijn zonder urgentie. De nieuwe woonruimteverdeling dient faciliterend te zijn aan de behoeften van de huurwoningmarkt en woningzoekenden; voldoende aanbod en doorstroming. Daarnaast dient het een beslissingslijn te bieden voor het oplossen van knelpunten bij urgente woningzoekenden door het vinden van evenwicht tussen groepen die knel zitten, zonder andere groepen uit te sluiten.

De nieuwe woonruimteverdeling

Het nieuwe beleid en deze herziening van de woonruimteverdeling gaat het woningtekort niet oplossen. De wachtrij wordt anders georganiseerd. Dat betekent dat mensen die nu vooraan staan naar achteren zullen schuiven en anderen eerder aan de beurt zijn. Dat grijpt in op opgebouwde rechten. De basis van de nieuwe woonruimteverdeling:

- 40 % van de sociale huurwoningen is beschikbaar voor urgenten;
- 60 % van de sociale huurwoningen is beschikbaar voor overige woningzoekenden via WoningNet en is onderverdeeld in:
 - 5% beschikbaar voor sociaal medisch urgenten (gaan dus altijd voor);
 - 27,5% beschikbaar voor 'gewone' woningzoekenden (situatiepunten tellen mee);
 - 27,5% beschikbaar voor 'gewone' woningzoekenden (situatiepunten tellen niet mee).

Urgenten hebben absolute voorrang op 'gewone' woningzoekenden en betrekken 45% (40% tbv urgenten plus 5% tbv medisch urgenten) van sociale huurwoningen. De overige 55% van de sociale huurwoningen is voor de helft beschikbaar voor woningzoekenden met zgn situatiepunten (nieuw criterium 'spoed'; maximaal 12 punten). Woningzoekenden met situatiepunten (spoedzoekers) krijgen een springplank van 12 punten en hebben daarmee een

relatieve voorsprong op 'gewone' woningzoekenden voor de helft van de woningen die via WoningNet worden aangeboden.

Onbalans in de nieuwe woonruimteverdeling

Er ontstaat onbalans doordat er relatief te weinig woningen beschikbaar blijven voor 'gewone' niet-urgent woningzoekenden. Deze groep heeft uitsluitend wachtpunten op basis van hun inschrijfduur. De gevolgen van het invoeren van een categorie spoedzoekers met situatiepunten naast de al bestaande grote categorie urgenten, komen terecht bij de niet-urgent woningzoekenden. Hierdoor is voor de niet-urgent woningzoekenden slechts 27,5% van de woningen beschikbaar, die niet naar urgenten gaan en waar ze niet hoeven te concurreren met spoedzoekers met situatiepunten. De vraag is of dit voorstel nog geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarse woningvoorraad te bestrijden. Ook gewone woningzoekenden kunnen gerechtvaardigde en dringende redenen hebben om een andere woning te willen betrekken. Ondermeer vanwege ontwikkeling in het huishouden of het ingaan van een andere levens- en woonfase. Daar dient voldoende perspectief voor te blijven.

Om dat perspectief te bieden, dienen de opgebouwde wachtpunten in het voorstel nieuwe woonruimteverdeling zwaarder te tellen dan nu wordt voorgesteld, zodat huishoudens zonder urgentie maar met een lange inschrijfduur kunnen verhuizen.

Ook het terugbrengen van het (te) grote aandeel urgenten geeft anderen meer perspectief.

Een nieuw criterium: spoed

Naast de inschrijfduur (wachtpunten) worden twee nieuwe criteria geïntroduceerd. Het eerste criterium is spoed, waarvoor situatiepunten (maximaal 12 punten) beschikbaar worden gesteld. Woningzoekenden die nu niet aan de beurt komen maar wel dringend een woning nodig hebben, krijgen hiermee een voordeel ten opzichte van andere woningzoekenden. Daarvoor zijn drie categorieën voorgesteld:

- gezinnen die inwonen bij een ander huishouden;
- stuklopende relaties waarbij kinderen betrokken zijn;
- problematisch thuiswonenden jongeren.

De FAH erkent dat genoemde categorieën extra aandacht verdienen. Bij deze categorieën is geregeld dat de toekenning bij een centraal aanvraagpunt komt te liggen. Daarbij adviseren wij een beroepsmogelijkheid te creëren voor situaties waarin de aanvrager meent dat een afwijzing onterecht is.

Een nieuw criterium: actief zoeken

Naast spoed wordt een tweede criterium toegevoegd: de actieve zoeker. De reden hiervoor is de verwachting dat als je hard een woning nodig hebt, je actief zal zoeken. Actief zoeken wordt beloond met zoekpunten. Dit kan oplopen tot 30 extra punten. Dit zal leiden tot diverse vormen van strategisch gedrag en is fraudegevoelig.

Het grootste nadeel echter is dat het niet gericht is op meer doorstroming op de huurwoningmarkt. Integendeel, de modellen wijzen uit dat er eerder minder dan meer aanbod zal komen op de huurwoningmarkt, omdat meer starters een woning zullen vinden. Om meer huurwoningen beschikbaar te krijgen voor woningzoekenden is dynamiek op de woningmarkt juist essentieel.

De FAH mist actieve begeleiding van ouderen die willen verhuizen naar een voor hen geschikte woning. Ook mensen die de Nederlandse taal niet goed machtig zijn, mensen die digitaal niet of minder vaardig zijn, mensen met een licht verstandelijke beperking en ouderen die geen wijs worden uit alle regels zijn hier in het nadeel en worden op achterstand gezet.

De FAH kan hier kort over zijn. Wij zijn geen voorstander van dit criterium. De werking van dit criterium bevordert niet een inclusieve woonruimteverdeling en niet de inclusieve maatschappij die we willen zijn.

Communicatie en presentatie

De FAH vindt dat er een veel betere presentatie van de woningen op WoningNet dient te komen. De manier waarop dit nu gaat geeft geen duidelijk beeld van de woning. Het lijstje met de minimaal te vermelden gegevens in de nieuwe woonruimteverdeling is echter niet beter dan wat nu gebruikelijk is. Wij vinden dat teleurstellend. Alleen een foto van de buitenkant is echt onvoldoende, een plattegrond is voor veel mensen heel moeilijk leesbaar. Zo kunnen woningzoekers vooraf geen goede inschatting maken van de geschiktheid van de woning. Door een veel betere presentatie van het aanbod zal naar onze mening het aantal no shows en weigeringen dalen.

Uitbreiden vangnet

Niet alle woningzoekenden zijn in staat om zelfstandig een woning te zoeken. De FAH vindt dat er een stevig, professioneler vangnet opgetuigd dient te worden om te voorkomen dat woningzoekenden die kwetsbaar zijn op achterstand komen. Deze mensen hebben behoefte aan individuele begeleiding en maatwerk. Hiervoor dienen meer steunpunten en spreekuren te worden ingericht. Het nieuwe systeem wordt echter mogelijk te ingewikkeld om dit voornamelijk op de schouders van vrijwillige spreekuurhouders te laten drukken. Goede training en begeleiding van deze vrijwilligers wordt in ieder geval, nog meer dan nu, essentieel. Ook vindt de FAH dat het belangrijker wordt dat bij spreekuren altijd een professional aanwezig is waar de vrijwilligers op kunnen terugvallen. De samenwerking dient beter te worden opgebouwd met vaste contactpersonen met doorzettingsmacht bij WoningNet en de deelnemende corporaties.

Ook dient er een vangnet te zijn voor betaalbare doorstroming door bescherming tegen grote huursprongen. FAH denkt aan een 2-hurenbeleid en een overgangsmaatregel door stapsgewijze groei van de huur bij een 1-huurbeleid.

Informatie en monitor

Duidelijke informatie, die begrijpelijk is voor alle groepen huurders in de Amsterdamse samenleving en goede voorlichting over de werking en de sancties van de nieuwe woonruimteverdeling vindt de FAH van het allergrootste belang. De effecten van de invoering van de nieuwe woonruimteverdeling dienen vanaf de invoering uitgebreid gemonitord te worden. Hiertoe rekent FAH verslaglegging en monitor op alle categorieën van de nieuwe woonruimteverdeling. Ook een monitor op doorstroming bevorderende maatregelen plus monitor op betaalbaarheid en contractvorm dienen ontwikkeld te worden.

Samenvattend

De FAH staat voor:

- Inzet op meer behoud van sociale huurwoningen door beperking op verkoop, liberalisatie en toeristenverhuur;
- Inzet op het vergroten en optimaliseren van mogelijkheden tot doorstroming;
- Inzet op het zwaarder tellen van opgebouwde wachtpunten;
- Inzet op meer evenredige verdeling van de schaarste. Breng het aandeel urgenten terug;
- Inzet op een korte heldere beroepsprocedure bij afwijzing van situatiepunten;
- Inzet op intensivering van fraudebestrijding;
- Inzet op verhuisregeling voor ouderen;
- Inzet op inclusieve woonruimteverdeling;

- Inzet op maximale transparantie van het systeem. Zorg dat je het kunt uitleggen, zowel vooraf in de voorlichting als ook achteraf bij de resultaten;
- Inzet op goede informatie over de te verkrijgen woning in tekst en beeld, zowel binnenkant als buitenkant van de woning;
- Inzet op vereenvoudiging, voorlichting, individuele begeleiding en presentatie;
- Inzet op betaalbare doorstroming en stapsgewijze huursprong;
- Inzet op uitgebreide monitoring; monitor op alle categorieën plus monitor op doorstroming bevorderende maatregelen plus monitor op betaalbaarheid en contractvorm.

De FAH erkent dat de huidige woonruimteverdeling onvolkomenheden heeft en ziet de waarde van samenwerking tussen gemeenten in Noord-Holland. De FAH ziet echter dat de nieuwe woonruimteverdeling systemische uitsluiting van zwakkeren in onze samenleving bevordert. Mensen die minder digitaal vaardig, systeemvaardig of sociaal vaardig zijn, worden achtergesteld in de nieuwe nodeloos ingewikkelde woonruimteverdeling. Het bestaande opgebouwde recht van inschrijfduur wordt aangetast, doorstroming en inclusiviteit onvoldoende bevordert.

De FAH acht de nieuwe woonruimteverdeling onvoldoende faciliterend aan de behoeften van de huurwoningmarkt en woningzoekenden, onvoldoende oplossingsgericht in het vinden van evenwicht.