

Aan: College van B&W Amsterdam

Van: Huurdersvereniging Arcade

Datum 14 juli 2019

Betreft: inspraakreactie integrale Huisvestingsverordening 2020

Hierbij dient de Huurdersvereniging Arcade haar inspraakreactie in met betrekking tot de integrale Huisvestingsverordening 2020 (HVV 2020). Deze betreft drie onderdelen, namelijk woningdelen, doorstroming naar middenhuurwoningen voor huurders van Lieven de Stad en de rechtsbescherming voor besluiten van het college van B&W om complexen te erkennen als 'gemengd wooncomplex'.

1. Omzettingsvergunning ten behoeve van kamergewijze verhuur

Arcade is verheugd dat het college van B&W voornemens is om strengere eisen te stellen aan de omzettingsvergunning die kamergewijze verhuur van woningen mogelijk maakt. Zo kunnen wij ons in het beginsel vinden dat er quota gesteld gaan worden op wijk, buurt en complexniveau, al had dat van ons nog wel iets strenger gemogen. Er zijn steden die quota van 10% hanteren. Ook het feit dat er individuele contracten met huurders afgesloten gaan worden, vinden wij een verbetering.

Leefbaarheid

Voor wat betreft de maatregelen die de leefbaarheid van bewoners moeten beschermen, maakt het college naar de mening van Arcade een verkeerde beweging. De eisen voor geluidsisolatie voor woningen die omgezet worden naar drie onzelfstandige kamers, komen te vervallen.

In §2.1 van het voorgenomen beleidskader wijzigingen in de HVV 2020 wordt opgemerkt dat in het kader van de leefbaarheid bij toeristische verhuur de vaak gehorige Amsterdamse etagewoningen bij uitstek niet geschikt zijn voor "uitbundig" toeristisch verblijf, zeker niet gezien het vaak afwijkende dagen en nachtritme van toeristen.

Diezelfde vaak gehorige Amsterdamse etagewoningen zijn naar de mening van Arcade ook minder geschikt voor kamergewijze verhuur. De Raad van State heeft in zijn uitspraak van 22 november 2006 het volgende geoordeeld: *"2.6. De Afdeling is evenwel van oordeel dat de 10%-norm een objectivering is van het ervaringsgegeven dat vanuit kamergewijs verhuurde woningen in het algemeen meer druk op de woonomgeving van anderen uitgaat in de vorm van overlast dan vanuit woningen met gezinsbewoning. Daarbij gaat het primair om de wijze van bewoning en niet om het soort huurders."*¹

Arcade is van mening dat dezelfde vaak gehorige etagewoningen die niet geschikt zijn voor uitbundig toeristisch verblijf evenmin geschikt zijn voor uitbundig gebruik door woningdelers, veelal jongeren. Daarom doet Arcade de aanbeveling om ook voor woningen die omgezet worden naar drie onzelfstandige woonruimtes geluidsnormen te blijven hanteren.

Daarnaast doen we de aanbeveling dat de gemeente voorwaarden en voorschriften van 'goed verhuurderschap' verbindt aan de vergunning, zoals in diverse gemeenten gebruikelijk is.² (zie bijlage: beleidsregels in Utrecht – artikel 2.4.1. voorwaarde goed verhuurderschap).³

¹ RvS 22 november 2016, ECLI:NL:RVS:2006:AZ2803

² Prof. mr. dr. M. Vols en mr. R. de Boer, De Huisvestingswet 2014 en de aanpak van misstanden rondom kamerverhuur en -bewoning, Gemeentestem 2018/99, p.6

<http://www.openbareorderecht.nl/wp-content/uploads/2019/02/DE-HUISVESTINGSWET-2014-EN-DE-AANPAK-VAN-MISSTANDEN-RONDOM-KAMERVERHUUR-EN-BEWONING-Vols-De-Boer.pdf>

³ [https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Utrecht%20\(Utr\)/CVDR625458/CVDR625458_1.html_blanc](https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Utrecht%20(Utr)/CVDR625458/CVDR625458_1.html_blanc)

Dat vergunningen in beginsel tijdelijk zijn vinden we een verbetering, echter onder welke omstandigheden de vergunning zou moeten vervallen, zou scherper kunnen. Als er sprake is van veel overlast door het gebruik, zou een vergunning ingetrokken moeten kunnen worden. De gemeente zou periodiek (bijvoorbeeld 1 keer per twee jaar) kunnen onderzoeken wat het effect van de kamergewijze verhuur is op de leefbaarheid in de wijk, buurt, complex of trap.

Het intrekken van een vergunning kan gekoppeld worden aan de voorwaarden en voorschriften van 'goed verhuurderschap'. Een verhuurder heeft er dan belang bij om te sturen op goed gedrag van de kamerbewoners. Dat zal de leefbaarheid en de sociale cohesie op het niveau van een wijk, buurt, complex of trap ten goede komen.

Tijdelijke vergunning

We geven in overweging om vergunningen voor een bepaalde tijd af te geven, bijvoorbeeld voor 5 jaar. Na die periode kan gekeken worden of er aanleiding is om die woning weer beschikbaar te stellen ten behoeve van normale bewoning. De gemeente kan zo blijven sturen op haar woningvoorraad en voor welke doeleinden die ingezet gaat worden.

Woningcorporaties en kamergewijze verhuur

Arcade is tot slot van mening dat het in beginsel niet op de weg van woningcorporaties ligt om de schaarse woningvoorraad in te zetten voor kamergewijze verhuur.

2. Voorrang sociale huurders ten behoeve van doorstroming naar middeldure huurwoningen

Het plan om huishoudens die een sociale woning achterlaten voorrang te geven op toegang tot middeldure huurwoningen zal naar verwachting een gunstig effect hebben op de doorstroming. Arcade voorziet echter dat sociale huurders van 'Lieven de Stad BV', de dochteronderneming die De Key heeft opgericht na de Daeb/niet-Daeb vastgoedscheiding in 2017, geen gebruik kunnen maken van deze regeling.

De Key heeft steeds gezegd dat voor sociale huurders van wie de woningen zijn overgeheveld naar Lieven de Stad, hetzelfde beleid gevoerd zal blijven worden als voor de sociale huurders van De Key. Als de huurders van Lieven de Stad hun woning opzeggen, komt die woning echter niet opnieuw beschikbaar voor sociale verhuur.

Arcade roept het college van B&W op om ook huurders die van een dochteronderneming van een woningcorporatie huren en willen doorstromen naar een middeldure huurwoning, expliciet onder deze regeling te laten vallen.

3. Erkenning 'gemengd wooncomplex' en rechtsbescherming

Sinds 1 januari 2018 is in de huisvestingsverordening (HVV) het 'gemengd wooncomplex' opgenomen en kunnen woningen in die complexen toegewezen worden aan statushouders of aan op motivatie geselecteerde starters die bereid zijn ondersteunende activiteiten te verrichten voor de gemeenschap. In 2016 en 2017 zijn woningen in zo'n gemengd wooncomplex (Riekerhaven) op basis van de experimenteerregel in § 5 HVV toegewezen.

Arcade heeft op 20 oktober 2017 in haar zienswijze op de HVV aangegeven twijfel te hebben of selectie van huurders in overeenstemming is met de Huisvestingswet. In de Nota van Beantwoording van 21

november 2017 heeft het college geantwoord dat het doel van selectie van huurders op motivatie niet als doelstelling het bevorderen van de leefbaarheid heeft.

Arcade is er nog niet van overtuigd dat selectie van huurders op motivatie (bereidheid om bij te dragen aan de gemeenschap) niet in strijd is met de Huisvestingswet.

Risico's

Selectie van woningzoekenden brengt het risico van willekeur met zich mee. De motivatie van de potentiële huurder zal tot een oordeel moeten leiden of hij wel of niet een woning toegewezen krijgt. In artikel 2.4.4. lid 2 van HVV 2020 staat bij 'Woonruimte in een gemengd wooncomplex' dat voorrang wordt gegeven aan huishoudens bestaande uit een door burgemeester en wethouders aangewezen doelgroep of huishoudens waarvan één of meerdere personen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders aantoonbaar bereid zijn ondersteuning te bieden aan de in het complex wonende doelgroep. We missen een beleidskader hoe dat oordeel van B&W tot stand komt en hoe willekeur voorkomen wordt.

Daarnaast is het de vraag is in hoeverre woningzoekenden intrinsiek gemotiveerd zijn om een bijdrage aan de gemeenschap te leveren of dat wegens de enorme druk op de sociale woningvoorraad iedere kans wordt gegrepen. Dat brengt bovendien het risico met zich mee dat steeds meer woningzoekenden slechts in aanmerking komen voor een sociale huurwoning als ze bereid zijn diensten te verlenen aan de gemeenschap. Dat betekent dat de woning verdiend moet worden door een extra tegenprestatie te leveren. Alleen huur betalen is niet meer voldoende. Arcade vindt dat een ongewenste ontwikkeling. Dat mensen willen bijdragen aan de samenleving is vanzelfsprekend een goede zaak, maar dat dient wel op vrijwillige basis te geschieden, niet onder druk van woningnood.

Selectie van woningzoekenden op motivatie brengt met zich mee dat degene die de beste kwalificaties heeft en/of die kwalificaties het beste weet te verkopen, daarvoor beloond wordt met woonruimte. De minder gekwalificeerde woningzoekenden worden hierdoor verdrongen. De Huisvestingsverordening is juist bedoeld om op basis van objectieve criteria woningen toe te wijzen aan woningzoekenden.

Plannen van De Key in bestaande wooncomplexen

Woonstichting De Key wil het 'gemengd wooncomplex' concept niet alleen gebruiken voor de startblokken Riekerhaven en Elzenhagen waarin statushouders met starters gemengd worden, maar ook in bestaande complexen gaan toepassen. Dat geeft De Key de mogelijkheid om op motivatie en inschrijfduur te selecteren. Arcade is in maart 2018 hierover geïnformeerd door De Key en heeft hierop een negatief advies uitgebracht wegens onvoldoende informatie van de zijde van De Key. De Key heeft aangegeven dat zij niet meer informatie kon geven hoe dit in bestaande complexen zou worden vormgegeven. Het kan in ieder complex en situatie weer anders zijn. Dit riep bij Arcade een groot aantal vragen op die tot op heden onbeantwoord zijn gebleven.

Rechtsbescherming

Wat we nu aan de orde willen stellen, is dat de procedure waarop corporaties de status van 'gemengd wooncomplex' kunnen verkrijgen, in geen enkele rechtsbescherming lijkt te voorzien in de zin van bezwaar en beroep.

Volgens artikel 1 sub k HVV 2020 is een 'gemengd wooncomplex': *"een gebouw dat door burgemeester en wethouders na overleg met de eigenaar is erkend als gemengd wooncomplex en bestaat uit meerdere woonruimten welke gedeeltelijk bestemd zijn voor personen uit een door burgemeester en wethouders aangewezen doelgroep en deels voor personen die de bewoners uit die doelgroep willen ondersteunen."*

Wij hebben geen informatie kunnen vinden over de volgende punten:

- Evaluatie van het experiment 'gemengd wooncomplex'.
Artikel 2.5.2 lid 1 van de HVV 2018 stelt een aantal voorwaarden waaronder een corporatie een experiment kan opzetten. Eén van die voorwaarden betreft de evaluatie van het experiment. De gemeente heeft voor zover wij weten geen evaluatie gepubliceerd ten aanzien van het project Riekerhaven van De Key waarbij bewoners geselecteerd zijn op basis van een experiment.
- Een beleidskader aan welke voorwaarden de eigenaar moet voldoen om voor een complex erkenning te krijgen als 'gemengd wooncomplex'
- Een aanvraagprocedure voor de eigenaren die een complex 'erkend' willen hebben als 'gemengd wooncomplex'.
- Gepubliceerde besluiten van het college van B&W waarin eigenaren voor bepaalde complexen de status van 'gemengd wooncomplex' hebben verkregen.

In het Handboek Woonruimteverdeling van de AFWC staat met betrekking tot gemengde complexen in §4.10: "Daarbij gelden de volgende regels: a) Voordat woningen van een complex het label 'gemengd complex' krijgen wordt een voorstel besproken met de gemeente en is een besluit van de gemeente (College van Burgemeester en Wethouders) nodig."

De AFWC spreekt dus wel degelijk van een besluit van het college van B&W.

Arcade wil graag opheldering over bovengenoemde punten. Is het experiment 'gemengd wooncomplex' geëvalueerd zoals voorgeschreven in de experimenteerregels van § 5 van de HVV? Is er een beleidskader en of voorwaarden waaraan aanvragen worden getoetst? Is er sprake van een formeel besluit van de gemeente na aanvraag van een corporatie voor de status van 'gemengd wooncomplex'? Zo ja, worden die besluiten gepubliceerd?

Arcade wil pleiten voor regelgeving waarbij belanghebbenden rechtsbescherming kunnen inroepen tegen besluiten van het college van B&W met betrekking tot de erkenning van 'gemengde wooncomplexen'. Nu lijkt zulke rechtsbescherming te ontbreken. Gezien de plannen van De Key om dit woonconcept ook uit te rollen bij bestaande wooncomplexen, willen wij u verzoeken om regels (en beleidskaders) op te stellen waaronder corporaties aanvragen kunnen doen voor erkenning van 'gemengde wooncomplexen' en tevens in rechtsbescherming voor belanghebbenden te voorzien.

Bijlage

Uit: BELEIDSREGELS Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten)
GEMEENTE UTRECHT⁴

Paragraaf 2.4 Goed verhuurderschap
Artikel 2.4.1.

Als de vergunning tot omzetting of woningvorming verleend kan worden, wordt aan deze vergunning onder andere de voorwaarde van goed verhuurderschap verbonden. Het niet voldoen aan de voorwaarde van goed verhuurderschap kan leiden tot het intrekken van de vergunning. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na de vergunningverlening te bevorderen. Goed verhuurderschap houdt het volgende in:

- a. Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan.
- b. De woonruimte wordt verhuurd volgens de regels van het woningwaarderingstelsel.
- c. Er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte:
 - de woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
 - in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
 - in de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
- d. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld:
 - die toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
 - aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
 - 24 uur per dag bereikbaar is;
 - een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
- e. De verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling.

⁴ [https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Utrecht%20\(Utr\)/CVDR625458/CVDR625458_1.html_blanc](https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Utrecht%20(Utr)/CVDR625458/CVDR625458_1.html_blanc)