



Huurderskoepel
Arcade

Berkenplein 100
1112 CM Diemen

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

Woonstichting De Key
Ter attentie van de heer Leon Bobbe, algemeen Directeur-Bestuurder
Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

Datum: 8 mei 2018

Betreft: Advies Arcade voornemen De Key inzake *'gemengde wooncomplexen'*

Geachte heer Bobbe,

Graag willen wij reageren op uw brief van 26 maart 2018 waarin u uw voornemen kenbaar maakt om in voorkomende gevallen gebruik te willen maken van in de Huisvestingsverordening geboden mogelijkheid dat een complex op aanvraag kan worden aangewezen als *'gemengd wooncomplex'*. Een status als *'gemengd wooncomplex'* biedt u de mogelijkheid om bewoners op motivatie en inschrijfduur te selecteren.

Reikwijdte voornemen De Key

1. Het experiment met *'gemengde wooncomplexen'* in het startblok Riekerhaven wilt u uitbreiden naar startblok Elzenhagen. Het voornemen is om dit experiment in beleid om te zetten voor zover het de menging van statushouders met studenten/jongeren/starters in een woonomgeving betreft die niet bestemd is voor permanente huisvesting. Bij Riekerhaven is daar tijdens de experimenteerfase al ervaring mee opgedaan. Elzenhagen bevindt zich nog in een opstartfase en moet nog gebouwd worden. Op grond van experimenteerregels (artikel 2.5.2.) in de huisvestingsverordening is door de gemeente A'dam al toestemming gegeven voor *'gemengd wooncomplex'* voor zowel Riekerhaven als Elzenhagen. De Key heeft voor beide complexen een aanvraag ingediend voor *'gemengd wooncomplex'* op grond van artikel 2.4.7 lid 6 van de huisvestingsverordening (versie 1 januari 2018).
2. Daarnaast is het de wens van De Key om voor enkele andere toekomstige nieuwbouwprojecten een aanvraag te doen. Verdere informatie ontbreekt.
3. Als laatste wordt vermeld dat er geen concrete plannen bestaan voor bestaande complexen. Zo'n aanvraag kan alleen ingediend worden als er een ondersteuningsbehoefte is vanuit de bewoners. Als er concrete plannen bestaan, worden die voorgelegd aan de bewoners van de complexen. Ook hier ontbreekt verdere informatie.

Wij vatten deze adviesaanvraag op voor zover De Key concrete voornemens heeft en voor zover die voornemens in plannen voldoende zijn uitgewerkt. Vanwege het ontbreken van informatie over de onder punten 2 en 3 genoemde vooruitblikken, kunnen deze geen onderdeel zijn van deze adviesaanvraag. Op het moment dat voor andere toekomstige nieuwbouwprojecten en/of voor bestaande complexen concrete plannen liggen, zullen die voornemens alsnog aan Arcade voorgelegd dienen te worden en kunnen niet meeliften in deze adviesaanvraag over de startblokken Riekerhaven en Elzenhagen. Die nog onvoldoende geconcretiseerde voornemens zullen wij te zijner tijd beoordelen als nieuwe beleidsvoornemens.

Wat over blijft zijn de voornemens betreffende de startblokken Riekerhaven en Elzenhagen. Ook deze voornemens zijn nog niet advieswaardig, gezien de geringe informatie die De Key hieromtrent heeft verstrekt. Riekenhaven komt uit de experimenteerfase, waar voordat het tot een breder beleid kan transformeren, eerst toch op een behoorlijke wijze geëvalueerd dient te worden. Zie verder onder: [experimenteerregels huisvestingsverordening](#) en [ontbrekende informatie en/of vragen](#).

Het voornemen van De Key roept veel vragen op, die we verderop in deze brief zullen toelichten. Alvorens dat te doen, zullen we de aanvraag in het perspectief van de zienswijze van Arcade op de huisvestingsverordening van 20 oktober 2017 en van het gebruikmaken van de experimenteerregel in de huisvestingsverordening beschouwen.

Relatie tot zienswijze Arcade huisvestingsverordening

Arcade heeft op 20 oktober 2017 een zienswijze ingediend bij de gemeente Amsterdam op de concept huisvestingsverordening o.a. op het onderdeel 'gemengd wooncomplex'. In bijlage 1 hebben we onze zienswijze voor zover die ziet op 'gemengd wooncomplex', opgenomen. Onze bezwaren zien in het kort op het feit dat er selectie wordt toegepast voor woningtoewijzing hetgeen het risico van willekeur met zich mee kan brengen, dat het de wachtlijst van woningzoekenden omzeilt en dat het zich mogelijk niet verdraagt met doel en strekking van de Huisvestingswet.

In de leeswijzer Huisvestingswet van het Ministerie BZK wordt het volgende opgemerkt:

- *“Het snel huisvesten van mensen in noodsituaties, waarbij iedere vorm van willekeur wordt uitgesloten, kan een reden zijn om een urgentieregeling op te stellen ..”*
- *“Het is niet toegestaan om een huisvestingsverordening op te stellen met het doel om de leefbaarheid te bevorderen. Evenmin is het toegestaan om in het kader van woonruimteverdeling eisen te stellen aan woningzoekenden met het oog op de bevordering van de leefbaarheid.”¹*

Ondanks dat de gemeente ons standpunt niet heeft gehonoreerd, zijn wij niet meteen overtuigd dat selectie in het kader van 'gemengde wooncomplexen' geen strijd oplevert met de huisvestingswet. De gemeente heeft geen overtuigende argumenten aangevoerd die leiden tot een ander standpunt. Ons standpunt heeft te maken met de feitelijke omstandigheid dat er met selectie van bewoners toch gestuurd wordt op leefbaarheid. Ook u schrijft in uw brief dat de status van 'gemengd wooncomplex' kan bijdragen aan krachtige inclusieve woongemeenschappen.

Wij blijven van mening dat artikel 2.4.7 lid 6 in de Amsterdamse huisvestingsverordening dat 'gemengde wooncomplexen' mogelijk maakt, op gespannen voet staat (in strijd is) met het verbod in de Huisvestingswet om in het kader van woonruimteverdeling eisen te stellen aan woningzoekenden met het oog op het bevorderen van leefbaarheid.

Experimenteerregels huisvestingsverordening

Bij het startblok Riekerhaven zijn op grond van de experimenteerregel van de huisvestingsverordening, bewoners geselecteerd. Het gebruik maken van die experimenteerregel is gebonden aan regels volgens artikel 2.5.2 van de huisvestingsverordening Amsterdam:

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2014/11/11/leeswijzer-huisvestingswet-2014>

'Artikel 2.5.2 Experimenten met woonruimten van corporaties

1. Corporaties en één of meer regiogemeenten kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat:

- a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
- b. het toepassingsbereik van het experiment; en,
- c. de tijdsduur van het experiment; en,
- d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en,
- e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.

2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.

3. Een experiment vangt pas aan nadat de Stuurgroep Wonen de experimentenopzet heeft goedgekeurd. Bij zijn beslissing tot goed- dan wel afkeuring van de experimentenovereenkomst neemt de Stuurgroep Wonen de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.'

Volgens het tweede lid hebben experimenten een maximale duur van twee jaar. Nu was van het begin af aan bekend dat Riekerhaven voor een langere periode dan twee jaar bedoeld zou zijn. Wij vragen ons af of dat betekent dat de experimenteerregel ten onrechte voor Riekerhaven is ingezet. Omdat het om een project gaat dat al bijna twee jaar loopt en nog een substantiële doorlooptijd heeft met bewoners die huurcontracten hebben, is er geen sprake van een go/ no-go doorstart moment dat aan Arcade als beleidsvoornemen kan worden voorgelegd, althans niet voor zover het Riekerhaven betreft. Voor Elzenhagen ligt dat anders, aangezien daar nog geen contracten met bewoners zijn afgesloten.

Belangrijk voor de beoordeling van Elzenhagen en het beleid (*gemengd wooncomplex*) dat De Key daar wil gaan voeren, is de opgedane ervaring met Riekerhaven en de evaluatie daarvan.

Ontbrekende informatie en/of vragen

Alvorens wij tot een goed oordeel kunnen komen over de toegevoegde waarde van het tot beleid maken van de status '*gemengde wooncomplexen*' door De Key in het algemeen en in het bijzonder voor de twee startblokken, willen we meer informatie over de doelstellingen die De Key in het algemeen heeft met '*gemengde wooncomplexen*' en specifieke informatie over zowel Riekerhaven als Elzenhagen. Daarnaast hebben we een aantal vragen opgesteld die meer zien op de uitvoering.

Graag ontvangen wij de volgende informatie:

Algemeen ten aanzien van '*gemengde complexen*':

- a) Welke doelstellingen wil De Key bereiken met de status '*gemengde complexen*'? Wat zijn de beweegredenen?
- b) Welke gevolgen vloeien daaruit voort voor onderscheidenlijk de (ondersteuning) vragende, de (ondersteuning) dragende huurders en de reguliere huurders voor hun woon- en leefsituatie, en voor andere zaken die voor hun van wezenlijk belang zijn?

- c) Zijn die doelstellingen op een andere wijze te bereiken? Heeft De Key andere opties verkend om tot eenzelfde resultaat te komen?
- d) Voor welke vragen/ problematiek van bewoners denkt De Key dat 'gemengde wooncomplexen' een oplossing kan bieden?
- e) Welke (ondersteuning) vragende doelgroepen en welke (ondersteuning) dragende doelgroepen heeft De Key op het oog?
- f) Is er (wetenschappelijk) onderzoek gedaan naar de resultaten van 'gemengde wooncomplexen'? Wat zijn de bevindingen in die onderzoeken?

Specifiek met betrekking tot de projecten Riekerhaven en Elzenhagen:

- g) Een compleet beeld van hoe het experiment Riekerhaven is opgezet, uitgevoerd en geëvalueerd. Daartoe behoort onder andere het plan Riekerhaven, de aanvraag bij de gemeente voor de experimenteerstatus, de aanvullende regels die de gemeente eventueel gesteld heeft, de werving van bewoners (via Woningnet, Studentenwoningnet, Facebook of anderszins), de selectie van bewoners, de uitvoering van het plan, de wijze en de onderwerpen van evaluatie, en de reactie van de gemeente Amsterdam op de evaluatie. Indien andere overheidsinstanties hierbij betrokken zijn, dan heeft bovenstaande vraag ook betrekking op die instanties.
- h) Het plan Elzenhagen, alsmede de aanvraag experimenteerstatus en de verleende toestemming daarvan van de gemeente Amsterdam. Zie ook onder a, indien van toepassing.
- i) De aanvragen voor wat betreft erkenning 'gemengd wooncomplex' op grond van artikel 2.4.7. lid 6 huisvestingsverordening, voor zowel Riekerhaven als Elzenhagen. Zie ook onder a, indien van toepassing. Eventueel de vergunning verstrekking, als daar al sprake van is.
- j) De aanpassingen die gedaan zijn naar aanleiding van de evaluatie en/of de reactie van de gemeente op de evaluatie.

Specifieke vragen over de uitvoering:

- k) Er is in het kader van 'gemengde wooncomplexen' sprake van vragende en dragende bewoners. Welke criteria gaat De Key hanteren voor selectie van dragende bewoners en daar uitvoering aan (laten) geven. Wie zijn de dragende bewoners die De Key op het oog heeft? Worden de vragende bewoners geselecteerd door De Key of door andere instanties?
- l) Gaat de werving van bewoners via reguliere kanalen als Woningnet of Studentenwoningnet, of worden potentiële bewoners anders benaderd?
- m) Spelen wachtlijsten nog een rol?
- n) Welke ondersteunende activiteiten gaan de dragende bewoners verrichten ten behoeve van de vragende bewoners? Zijn die ondersteunende activiteiten onderdeel van het huurcontract of wordt er een apart contract voor opgesteld?
- o) Hoe en door wie vindt de controle plaats op de ondersteunende activiteiten van de dragende bewoners en zijn er sancties verbonden aan het niet nakomen van het ondersteunende deel van het contract.

- p) Welke tegenprestatie krijgen de dragende bewoners behalve een (tijdelijk) contract voor een huurwoning?
- q) Hoe wordt er zorg gedragen voor de veiligheid van zowel de dragende als de vragende bewoners.
- r) Hoe wordt er zorg gedragen voor kwaliteits- en veiligheidsaspecten van door bewoners geleverde diensten?
- s) Is er sprake van verdringing van arbeid?

Overwegingen Arcade:

We constateren dat De Key slechts ervaring heeft opgedaan met 1 *'gemengd wooncomplex'* bij het startblok Riekerhaven. Omdat die woningtoewijzing op grond van een experimenteerregel heeft plaatsgevonden, hoort een evaluatie een integraal onderdeel van het proces te zijn. Wij zijn naast de opzet van het plan erg benieuwd naar die evaluatie. De stap om het experiment Riekerhaven uit te rollen naar beleid in startblok Elzenhagen (en ook Riekerhaven zelf), kan wegens gebrek aan informatie en daardoor adviesvorming door Arcade nu zeker nog niet gezet worden (zie verder ontbrekende informatie en vragen).

Ook van de stap om de status van *'gemengd wooncomplexen'* uit te rollen naar bestaande- en nieuwbouw wooncomplexen, kan nog geen sprake van zijn. Immers, De Key heeft nog helemaal geen inzicht gegeven wat ze in die complexen wil gaan doen met de status *'gemengde wooncomplexen'* (zie verder ontbrekende informatie en vragen).

Advies

Wegens gebrek aan informatie kunnen wij nu niet tot een volwaardig advies komen en adviseren negatief. Om wel tot een volwaardig advies te kunnen komen, willen wij u verzoeken om in ieder geval de gevraagde informatie schriftelijk te verstrekken.

Daarnaast gaan wij graag het gesprek aan met De Key over die aspecten van *'gemengde wooncomplexen'* die nu al van wezenlijk belang zijn voor de zittende (en mogelijk toekomstige) huurders van De Key in *'gemengde wooncomplexen'*.

Met vriendelijke groeten,

Namens het bestuur van Arcade
Bob Soer, voorzitter