



Email: info@hvarcade.nl

Tel: 020-6233628

Inspraakreactie HV Arcade op herziening Woonruimteverdeling in Amsterdam

14 gemeenten en 15 woningcorporaties in de regio Amsterdam hebben met elkaar afspraken gemaakt over de herziening van de woonruimteverdeling. Daarbij zijn ruim een jaar geleden via discussiebijeenkomsten en een enquête meningen van bewoners van die gemeenten opgehaald. De huurdersorganisaties in die gemeenten en bij die corporaties zijn niet apart uitgenodigd om mee te denken met of op de hoogte gesteld van het voornemen om de woonruimteverdeling te wijzigen. Dat alleen is al een gemiste kans om te komen tot een gedragen voorstel voor de verdeling van woningen in de regio waar de woning schaarste de grootste is van heel Nederland.

Deze gemeenten en woningcorporaties willen het systeem van woonruimteverdeling aanpassen omdat het voor woningzoekenden extreem lang duurt voordat zij een woning kunnen vinden. Er is in deze regio sprake van een enorm woningtekort waardoor de rij woningzoekenden alleen maar langer wordt. Hierdoor wordt de vestiging van nieuwe huishoudens ernstig bemoeilijkt. Zij zijn pas na vele jaren inschrijving aan de beurt voor een woning. Velen kunnen of willen niet zo lang wachten.

Woningtekort

Het woningtekort laat zich niet snel oplossen, bouwen vraagt een lange adem en kost veel geld.

Helaas wordt er niet gekozen voor een oplossing die ieders kansen vergroot.

Er wordt niet ingezet op behoud van sociale huurwoningen door een stop op verkoop, liberalisatie en toeristenverhuur in te zetten.

Er wordt ook niet ingezet op maatregelen die leiden tot meer doorstroming. De inzet op het verleiden van ouderen om te verhuizen, is echt te beperkt. Er wordt niet gekozen voor een systeem dat kleinere stappen in de woningcarrière mogelijk maakt. Door twee huishoudens die samen gaan wonen hun inschrijfduur op te laten tellen, of door het mogelijk te maken dat je niet al je inschrijfduur (soms 20 of 30 jaar) op hoeft te geven voor een woning die minder gewild is.

Dat is jammer en daardoor wordt er nu een tegenstelling gecreëerd tussen starters en doorstromers. Die tegenstelling bestaat in werkelijkheid niet. Beiden hebben behoefte aan versnelling; beiden hebben soms met spoed een andere woning nodig; beiden vallen niet onder een urgentie categorie.

De huidige werkwijze bij het verdelen van woningen is in de kern eenvoudig, maar is helaas door extra afspraken en regelingen wel al behoorlijk ingewikkeld.

Er zijn 5 urgentiecategorieën, rampspoed, statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang, medische of sociale noodzaak en stadsvernieuwing. Daarnaast zijn er nog doelgroep regelingen en voorrangsregelingen om doorstroom te bevorderen.

In het voorgestelde woonruimteverdeelsysteem komen daar nog twee mogelijkheden bij om sneller aan een woning te komen: haast en een onhoudbare situatie.

Voor uitsluitend haast kunnen woningzoekenden door heel actief te zoeken per maand een punt verdienen tot maximaal 30 punten (gelijk aan 30 jaar inschrijving)

Onhoudbare situaties zijn er in drie varianten: scheidende partners met kinderen; gezinnen die inwonen bij een ander huishouden; jongeren die problematisch thuis wonen (zij hebben een probleem of zijn een probleem).

De bezwaren van HV Arcade op een rij:

Toegankelijkheid systeem

Het systeem wordt erg ingewikkeld. Het is ook geheel gericht op benadering via digitale kanalen. Dat maakt het voor de groep woningzoekenden die niet digitaal is aangesloten, ontoegankelijk. Een deel van die groep heeft geen computer maar wel een smartphone, en kan via apps wel goed digitaal mee. Het advies van Arcade is dan ook: zorg dat het nieuwe systeem in elk geval ook via een goedwerkende, goed beveiligde app toegankelijk is.

Er zullen altijd mensen zijn die helemaal geen gebruik kunnen of willen maken van digitale middelen. Zorg dat het systeem ook altijd analoog te benaderen is, via een loket of via de telefoon.

Zorg daarnaast voor voldoende professionele ondersteuning voor de woningzoekenden die het systeem niet kunnen begrijpen. Daarvoor is namelijk een behoorlijk verstandelijk vermogen nodig en lang niet alle woningzoekenden zijn daarmee uitgerust.

Een laatste knelpunt bij de toegankelijkheid: zorg dat woningzoekenden die de mogelijkheid tot het sparen van situatiepunten wordt ontzegd, ergens terecht kunnen met hun bezwaar. Dit geldt niet alleen voor de jongeren, er zijn ook veel gezinnen waar de gevraagde documentatie voor de situatie 'gescheiden met kinderen' niet aanwezig of compleet is; bij inwonende gezinnen komt het geregeld voor dat de inschrijving op het feitelijke adres niet mogelijk is.

Arcade concludeert dat de ontoegankelijkheid van het nieuwe systeem grotere kansenongelijkheid met zich meebrengt tussen degenen die digitaal, systeem- en sociaal vaardig zijn en degenen die dat minder of niet zijn. De woningzoekenden die minder vaardig zijn, worden afhankelijk gemaakt van instanties en/of informele sociale netwerken. De geboden oplossingen zijn een pleister op de wonde. Arcade is dan ook van mening dat daardoor bepaalde mensenrechten die in verdragen beschermd worden (bijvoorbeeld het VN verdrag handicap), in het geding kunnen zijn. Om te voorkomen dat er regelgeving van kracht wordt, die op gespannen voet staat of in strijd is met mensenrechten(verdragen), willen wij de gemeenten en corporaties vragen om op voorhand een verzoek in te dienen bij het College voor de Rechten van de Mens om een 'oordeel omtrent eigen handelen' aan te vragen over aspecten en consequenties vanuit mensenrechtelijk perspectief van deze nieuwe regelgeving in Woningnet voor woningzoekenden. (zie:

<https://mensenrechten.nl/nl/waarvoor-kun-je-bij-ons-terecht>)

Balans in het systeem

Naast de inschrijfduur, die gelukkig een onderdeel blijft uitmaken van het nieuwe systeem van punten, worden er twee soorten punten toegevoegd.

De situatiepunten:

Dit geldt voor gezinnen die inwonen bij een ander huishouden. Daarvoor worden wel eisen gesteld als inschrijving op dat adres. Dat is niet altijd mogelijk voor deze gezinnen. Hun feitelijke situatie is dat ze inwonen bij een ander huishouden, hun papieren situatie is dat ze dakloos zijn. Ze staan niet of op een nepadres ingeschreven. Zij zullen dus geen situatiepunten kunnen sparen.

Een vergelijkbare situatie doet zich voor bij gezinnen die uiteenvallen en waar kinderen bij betrokken zijn. Ook daar zijn ongedocumenteerde gezinnen bij, geen huwelijk, geen partnerschap geen ouderschapsplan, wel uit elkaar en wel co-ouder.

Het zou goed zijn als voor deze gezinnen een beroepsprocedure bestaat waar hun werkelijke situatie wordt beoordeeld en niet de papieren werkelijkheid.

Zoekpunten:

In 2,5 jaar tijd kun je veel zoekpunten vergaren, net zo veel als 30 jaar op een andere woning wachten. De vraag is of dit in balans is.

Arcade constateert ook dat de inschrijfduur, die de woningzoekenden vier jaar geleden nog is gegarandeerd, en waarvoor inschrijfgeld betaald dient te worden, behoorlijk aan waardeverlies onderhevig is met de invoering van dit systeem. Voor vele woningzoekenden die een betere woning zoeken en daar punten (lees jaren) voor sparen, zal dit een onaangename verrassing zijn. Zij krijgen minder perspectief op verbetering in hun woonsituatie.

Beperkt aanbod:

De onbalans die in het huidige systeem zit (nieuwe huishoudens in Amsterdam vinden vrijwel geen plaats), wordt slechts vervangen voor een andere: bewoners met een goede reden om te verhuizen (gezinsuitbreiding of juist krimp, wijziging in de financiële situatie en dergelijke) zullen (nog) langer moeten wachten. Hun zoekwens overlapt in bepaalde mate met die van de mensen in een knellende situatie die nu een verbeterde positie krijgen.

Arcade betwijfeld of dit in de geest van de huisvestingswet is die voorschrijft dat de verdeling van woningen uitsluitend gereguleerd mag worden als deze regulering noodzakelijk en effectief is. De effectiviteit van deze regulering kan worden betwijfeld aangezien de gemiddelde wachtduur eerder zal oplopen dan afnemen. Er worden immers meer woningen aan starters toegewezen waardoor er nog minder woningen beschikbaar zullen zijn dan nu. Door zo vele mensen een vorm van voorrang te verlenen verdwijnen de woningzoekenden die geen aanspraak kunnen maken op enige voorrangsregeling geheel uit beeld en hun kansen op een (beter passende) woning worden gereduceerd tot 0.

De oplossing voor de disbalans is een rekenkundige. Woningzoekenden met situatiepunten kunnen op de helft van de woningen die via de media (woningnet) worden aangeboden hun situatiepunten inzetten. Dit leidt tot vreemde situaties waarbij soms voor gelijke woningen de kansen van een woningzoekende enorm uiteen kunnen lopen. Dat is voor de woningzoekende in kwestie nog maar amper te begrijpen. Deze rekenkundige oplossing kan tot veel vragen leiden. Er is een beter uitlegbare en menselijker manier nodig waardoor de 'gewone' doorstromer kan worden beschermd tegen de scheefgetrokken concurrentie van nieuwe huishoudens.

Straf en wijze van aanbieden

Een geheel andere disbalans betreft de balans tussen de straf voor de woningzoekenden voor weigeren of niet naar een bezichtiging komen en de zeer beperkte eisen aan de woningaanbieder om een advertentie voor de woning zo op te stellen dat op basis daarvan een oordeel over de geschiktheid van de woning kan worden gegeven.

Van de woningzoekende wordt gevraagd om binnen een week tijd vrij te maken op een werkdag, en dat vier keer per maand. De woningzoekende moet namelijk op korte termijn beschikbaar zijn voor een bezichtiging. Niet naar een bezichtiging gaan kost altijd minstens een punt. Drie keer een woning weigeren kost zelfs alle punten.

De eisen aan de advertenties worden echter nauwelijks strenger dan ze nu zijn. Een foto van de gevel en een plattegrond zonder verdere eisen daaraan. De woningzoekende moet daarop beoordelen of zij/hij gaat reageren, maar of de woning geschikt is kan zij/hij op basis daarvan niet beoordelen. Dat zal dus in een flink aantal gevallen leiden tot teleurstelling en weigering en verlies van punten of aanvaarding van een ongeschikte woning uit nood. De woningzoekende zal niet tevreden zijn over de resultaten en meteen weer als nieuwe woningzoekende inschrijven.

Dan is er ook nog de praktijk dat soms kandidaten op het laatste moment te horen krijgen dat de woning toch niet verhuurd gaat worden. Dan weigert de aanbieder dus de eerstaangewezen kandidaat.

Van de aanbieders mag worden verwacht dat, als zij minder weigeringen willen, ze het aanbod daadwerkelijk verbeteren. Dit door middel van een duidelijk beeld van de binnenzijde van de woning en een goede plattegrond die leesbaar is voor vrijwel alle woningzoekenden. Daarnaast moeten zij een aanbod altijd gestand doen. Dus eenmaal op WoningNet aangeboden, kan de woning niet teruggetrokken worden zonder gevolgen voor de aanbieder. De woningzoekende die met een teruggetrokken aanbod wordt geconfronteerd, moet gecompenseerd worden.

Tijdelijke verhuur

In dit verband worden twee onderwerpen besproken

Vangnet

Ten eerste wordt er gesteld dat er een vangnet moet worden gecreëerd voor jongeren die uitstromen uit tijdelijke jongerenwoningen. Hiermee wordt feitelijk gesteld dat (veel) jongeren niet zelf een andere woning kunnen vinden nadat hun tijdelijke huurcontract van vijf jaar is afgelopen. Deze tijdelijke contracten lossen dus niet het probleem van de jongeren op, ze verschuiven het vijf jaar naar de toekomst.

Voordat er meer tijdelijke contracten worden ingezet is het noodzakelijk om het nut en het effect van deze contracten, inclusief die voor jongeren, grondig te evalueren.

Twee jaar contracten

Ten tweede wordt er gesteld dat er binnen de experimenteerruimte in huisvestingsverordening tijdelijke woningen aangeboden mogen worden voor spoedzoekers. Dit moet dan met de twee jaar contracten (zelfstandige woningen) of vijf jaar contracten (onzelfstandig). Dit is een beweging die ingaat tegen de impliciete conclusie uit het eerste deel van dat hoofdstuk. Immers jongeren kunnen na 5 jaar geen vervangende woonruimte vinden, spoedzoekers zouden dat dan twee jaar wel kunnen.

Er worden steeds meer huurders in onzekere, onveilige woonsituaties gebracht door de enorme schaarste. Dat is geen oplossing. Besteedt de energie en middelen niet aan tijdelijke stoplappen, maar aan structurele oplossingen voor het woningtekort. Biedt huurders een veilige woonomgeving aan door een contract voor onbepaalde tijd. Dat geeft rust, veiligheid en zekerheid.

Samenvattend

Arcade concludeert dat dit nieuwe systeem de echte knelpunten in de doorstroming in de woningmarkt niet oplost, voor een paar groepen de toegankelijkheid verbetert, maar tegelijk grote kwetsbare groepen uitsluit door het systeem voor hen ontoegankelijk te maken. De geboden oplossingen zijn onvoldoende. Daarnaast draagt de wijziging in het systeem niet bij aan de oplossing van het werkelijke probleem, namelijk het woningtekort.

Het systeem is onevenwichtig en biedt de Amsterdammer te weinig mogelijkheden voor een wooncarrière in de stad. Een verzoek bij het College voor de Rechten van de Mens om een 'oordeel omtrent eigen handelen' aan te vragen over aspecten en consequenties vanuit mensenrechtelijk perspectief van deze nieuwe regelgeving in Woningnet voor woningzoekenden, lijkt dan op zijn plaats.

Namens Arcade

Helmie Bijleveld, voorzitter

