Amsterdam, januari 2019

Geachte heer Ivens,

Hierbij reageren we op de notitie “Uitgangspunten voor de fundamtele herziening van de woonruimteverdeling” van 13 juli 2018.

Allereerst verrast het ons dat pas helemaal achteraan in deze nota de grondwettelijke zorg voor vol­doende beschikbare en geschikte woongelegenheid een aandachtspunt wordt genoemd. Dat is in onze ogen de wereld op zijn kop. Woningnood is geen natuurverschijnsel maar een bouwopdracht. De ambitie om die opdracht waar te maken, dient in onze ogen voorop te staan.

In plaats daarvan is de nota doordesemd van het voornemen om de schaarste zo doelmatig mogelijk en naar behoefte te verdelen. Wij vinden daar het volgende van.

**Doelmatig verdelen**

Een woning is niet te vergelijken met een flexibele werkplek. Het is acceptabel om kantoorpersoneel geen vaste werkplek te geven omdat daarmee bespaard kan worden op benodigde kantoorruimte. Maar een woning laat zich niet vergelijken met een bureau. Een woning staat voor onderdak, geborgenheid, thuis. Het is daarom niet acceptabel om huurders net zo te behandelen als kantoor­mensen zonder vaste werkplek.

**Behoefte**

De nota spreekt van een nieuwe manier van verdelen waar behoefte aan zou zijn maar nergens blijkt uit dat het dan gaat over de behoefte van woningzoekenden zelf. Integendeel, de indruk is dat het hier vooral gaat om de behoefte van bestuurders en corporatiedirecteuren om met huishoudens te kun­nen schuiven. Wij zijn het dan ook niet eens met het uitgangspunt dat de omstandigheden van de woningzoekenden belangrijker zijn dan de opgebouwde wachttijd. En ook niet met het uitgangspunt dat u criteria wilt ontwikkelen voor een match tussen woning en woningzoekende. U bepaalt dan voor woningzoekenden wat hun behoeften zijn. Het nieuwe stelsel is subjectief, maakt afhankelijk en is gevoelig voor willekeur. Wij vinden dat er moet worden uitgegaan van de behoeften van woningzoekenden zelf. De corporaties zijn er voor de woningzoekenden en niet omgekeerd.

Daar komt bij dat de inschatting van de behoefte gebaseerd is op een fundamenteel gebrek aan inzicht. Op de allerlaatste pagina staat immers:

“De basis voor de gesprekken over woonruimteverdeling en de wijze waarop verschillende doel­groepen bediend worden is betrouwbare informatie over de ontwikkeling van het aanbod aan sociale huurwoningen en de toewijzing daarvan. Op dit moment is deze informatie niet volledig beschikbaar op regio-niveau. Wel worden WoningNet gegevens beschikbaar gesteld, maar hier zijn geen correcties op uitgevoerd. Om beter te kunnen sturen zijn volledige en juiste gegens beschikbaar.”

Hopelijk kunt u zich voorstellen dat wij dit een zorgelijke passage vinden en dat wij op grond hiervan het standpunt innemen dat heel de nota is gebaseerd op drijfzand.

**Woonzekerheid**

Wij vinden dat de woonruimteverdeling zo goed als mogelijk dient bij te dragen aan de vergroting van de woonzekerheid. Dat is waar huurders behoefte aan hebben. Aan de mogelijkheid om je thuis te kunnen voelen in je eigen huis. Om die reden zijn wij tegen verdere afbraak van de huurbescherming middels uitbreiding van tijdelijke huurconstructies en tegen het voorop stellen van urgentie als belangrijkste criterium voor toewijzing. Wel zijn wij voor slimme prikkels, die mensen verleiden om uit eigen beweging te verhuizen.

Wij erkennen dat er verschillende groepen woningzoekenden zijn, met verschillende problemen waar een oplossing voor nodig is. Wij vinden dat het beter is om het bij het bedenken en uitvoeren van pragmatische oplossingen te houden in plaats van veel moeite te steken in een fundamentele herziening van de woonruimteverdeling die feitelijk neerkomt op een verdergaande afbraak van de huurbescherming.

Logischerwijze zijn alle woningzoekenden als volgt onder te verdelen:

* Geen spoedzoeker met lange inschrijfduur
* Geen spoedzoeker met korte inschrijfduur
* Wel spoedzoeker met lange inschrijfduur
* Wel spoedzoeker met korte inschrijfduur

Vooraan in hoofdstuk 1 schrijft u dat de problemen van de spoedzoekers zonder lange inschrijfduur de aanleiding vormden voor het standpunt dat inschrijfduur geen rechtvaardig volgordecriterium is en dat er daarom plannen gemaakt zijn voor een fundamentele stelselherziening. Het probleem van een van de vier hierboven genoemde deelgroepen is dus aanleiding geweest om voor alle deelgroepen de boel overhoop te halen. Dat nemen wij niet van u aan. Het komt veeleer op ons over dat de problematiek van deze doelgroep is aangegrepen om Passend Wonen verder uit te rollen. Oplossing zoekt probleem.

Vooral de grote groep van niet-spoedzoekers met een lange inschrijfduur en een woonduur van vóór 1 juli 2015 wordt de dupe van de stelselwijziging. Voor veel van deze huurders is het een geruststellende gedachte dat zij op een door henzelf gekozen moment kunnen besluiten om te verhuizen. Bijvoorbeeld als er een situatie ontstaat die zijzelf ervaren als een urgente reden om te verhuizen terwijl die situatie niet voldoet aan de voorwaarden voor een urgentieverklaring. De stelselwijziging dreigt heel deze groep die geruststellende zekerheid te ontnemen.

**Pragmatische oplossingen**

In paragraaf 2.2.1 en ook elders in de nota noemt u enkele specifieke groepen waarvoor u en ook wij vinden dat een oplossing nodig is. Wij stellen bij elk van die groepen een pragmatische oplossing voor. Soms biedt woonruimteverdeling een mogelijke oplossing. Soms ligt de oplossing elders. Hieronder lopen wij dat na.

Voor geboren en getogen Amsterdammers die willen starten op de woningmarkt, stellen wij voor dat zij zich op eerdere leeftijd mogen inschrijven voor een woning. Nu is het zo dat velen pas rond hun 30ste levensjaar voor het eerst een woning aangeboden krijgen. En ook horen wij te vaak van jongeren dat ze ongewild de stad en zelfs de regio verlaten.

Tijdelijke jongerencontracten en tijdelijke campuscontracten vinden wij slechts acceptabel als de jongeren na afloop kunnen doorstromen naar een huurwoning met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Het is daarom niet voldoende dat ze inschrijfduur blijven opbouwen. Wij stellen voor dat er jaarlijks net zoveel woningen beschikbaar komen voor deze jongeren als er tijdelijke jongeren­contracten en tijdelijke campuscontracten aflopen. Wij willen graag weten om welke aantallen het gaat. En hoeveel van deze jongeren en studenten er nu al na afloop van hun tijdelijke huurcontract doorstromen naar een woning met voldoende woonzekerheid (huurwoning met een huurovereen­komst voor onbepaalde tijd of koopwoning).

Ook voor mensen, die vanwege een relatiebreuk met spoed op zoek zijn naar een woning, kunnen wij leven met een uitbreiding van tijdelijk aanbod mits de ambitie is om ze daarna weer vaste grond onder de voeten te geven.

Zo lang mensen in een sociale huurwoning wonen kan een tijdelijke inkomensdaling het beste op­gevangen worden door huurverlaging. Juist ook voor de mensen met een laag inkomen, die te veel verdienen om voor huurtoeslag in aanmerking te komen, kan dit hard nodig zijn om betaalproblemen te voorkomen.

Mensen die in goede tijden verhuisd zijn naar een zogenaamde middenhuurwoning en die daarna geconfronteerd worden met een inkomensdaling, lopen groot risico om schulden op te bouwen. Om die reden denken wij dat het beter is om terughoudend te zijn met het stimuleren van de door­stroming naar zogenaamde middenhuurwoningen. Nog los van de vraag of middenhuur wel betaal­baar is voor middeninkomens.

De beste manier om dakloosheid en alle problemen, die dat met zich meebrengt, op te lossen is Housing First. Eerst een eigen woning en daarvandaan weer een eigen leven opbouwen. Om die reden is het juist voor daklozen van belang dat hen uitzicht geboden wordt op een woning met een huur­overeenkomst voor onbepaalde tijd. In Finland, het land waar Housing First is uitgevonden, daalt de vraag naar maatschappelijke opvang. Housing First is om die reden ook nog eens fors kosten­besparend. Ga daar dus vooral mee door.

Grote woon-werkafstand is vooral een probleem voor mensen met een laag inkomen vanwege de vervoerskosten, die bovendien extra hoog zijn omdat ze dus ver weg wonen.. Dat kan opgelost wor­den door die kosten te reduceren óf door werkenden met een laag inkomen, die ver weg wonen, voor te trekken op werkenden met een hoog inkomen, die ver weg wonen. De expat is dan aangewezen op de regio, de koffiejuffrouw krijgt voorrang.

Om mensen met regionale binding meer mogelijkheden te bieden zijn wij er een groot voorstander van dat al het regionale aanbod wordt aangeboden aan alle woningzoekenden. Zonder nadere onder­bouwing is niet te begrijpen waarom gemeenten daar niet aan mee zouden willen werken en waarom zij denken dat het goed is voor woningzoekenden om binnen de regio drempels of beperkingen op te leggen.

Mantelzorgers lopen vooral tegen het probleem aan dat het financieel nadelig kan uitpakken als zij gaan samenwonen met degene die ze verzorgen. En ook dat ze op straat komen te staan, als de zorgontvanger komt te overlijden. Het tweede is goed op te vangen door soepel om te gaan met een verzoek om medehuurderschap. Het eerste komt vooral door de kostendelersnorm. Het heeft dan meer zin om als gemeente en corporaties samen met huurders te lobbyen voor afschaffing van die norm dan om binnen de woonruimteverdeling te zoeken naar oplossingen hiervoor.

De kostendelersnorm is ook nadelig voor andere woningzoekenden zoals jongeren die nood­gedwongen samen met hun ouders één huishouden vormen waardoor de ouders niet meer in aanmerking komen voor huurtoeslag. Of voor huurders met een uitkering, die het risico lopen om de uitkering kwijt te raken als ze een dakloze kennis of vriend geregeld op hun bank laten slapen. Nog meer redenen om vanuit de volkshuisvesting te pleiten voor het afschaffen van de kostendelersnorm.

Zowel grote gezinnen die nu te krap wonen als ouderen die zouden willen doorverhuizen naar een kleinere woning op de begane grond of de eerste verdieping, zijn sterk gebaat bij een verbetering en uitbreiding van de instrumenten ‘Van hoog naar laag’ en ‘Van groter naar beter’. Wij vinden dat veel verstandiger dan het opjagen van ouderen.

Als een oudere verhuist naar een geschikte woning dan levert dat de langste verhuisketen op waar onder andere ook grote gezinnen van kunnen profiteren. Ouderen zien er vaak van af omdat verhuurders hen een averechtse prijsprikkel toedienen. Van groter of hoger naar kleiner of lager en – bij verhuizing naar nieuwbouw - ook duurder. Dat is *pennywise and pound foolish.*

Ook vinden wij het met het oog op het vrijkomen en toewijzen van woningen onbegrijpelijk dat de verkoop van sociale huurwoningen nog steeds doorgaat, zoals in de Olympiabuurt. En al helemaal als het gaat om woningen op de begane grond of de eerste verdieping, die precies geschikt zijn voor ouderen. Stop de verkoop van sociale huurwoningen. Dat is de meest directe methode om het vrijkomend aanbod te verhogen.

**Samenvattend**

Er is in Amsterdam geen huurder te vinden die akkoord is met de plannen voor Passend Wonen. Voor woningzoekende is het op de eerste plaats van belang dat de bouwproductie wordt versneld en verhoogd.. Op de tweede plaats is het goed om maatwerkoplossingen te bedenken en uit te voeren voor de groepen woningzoekenden waarvan we allemaal vinden dat die nu wel heel erg knel komen te zitten. Het is niet in het belang van huurders en woningzoekenden dat het stelsel van woonruimte­verdeling op de schop gaat op de wijze die in de nota wordt voorgesteld. Integendeel zelfs.

In afwachting van uw reactie