

Dienst Wonen, Zorg en Samenleving
t.a.v. dhr. F. Ossel
postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Amsterdam, 13 mei 2011

Betreft : discussienota Woonruimteverdeling

Geachte heer Ossel,

Het bestuur van Huurdersvereniging Centrum heeft kennis genomen van de discussienota Woonruimteverdeling en komt na bestudering daarvan tot de volgende reactie.

Slimmer zoals in verstandiger, niet zoals in afgeslankt.

Handhaven is een wettelijke taak die in sommige gevallen is toebedeeld aan gemeenten. Op grond van de Woningwet is dit bijvoorbeeld bouwtoezicht. Eigenaren van bouwwerken, ook de gemeente zelf, moeten zich aan de regels houden en vergunningen aanvragen. Ook bij de woonruimteverdeling is handhaving door gemeenten aan de orde. Leegstand van woonruimte moet gemeld worden, zelfstandige woonruimte mag niet zonder vergunning worden opgedeeld in onzelfstandige woonruimte, vergunningplichtige woningen mogen alleen door mensen die een huisvestingsvergunning kunnen krijgen worden betrokken en ook voor short stay, pensions en hotels zijn er vergunningen nodig.

De redenen voor dit “woud aan vergunningen” verschillen per geval maar kunnen samengevat worden als middelen om te garanderen dat de woonruimte in Amsterdam eerlijk verdeeld wordt en een minimaal kwaliteitsniveau haalt. In principe zou iedereen het met dat doel eens moeten kunnen zijn. Maar omdat de regels door sommigen willens en wetens overtreden worden, waarbij commerciële belangen een rol spelen, is handhaving geboden.

Omdat er op grootschalige wijze ontduiking van de regels plaatsvindt is elke verslapping van de regels of zelfs afschaffing van sommige te betreuren. Een efficiëntere inzet van het middel handhaving is echter niet per se slecht. In de discussienota woonruimteverdeling wordt echter de afslanking van ambtelijke capaciteit ten behoeve van de handhaving zelf niet ter discussie gesteld. Elke efficiëncyslag die neerkomt op minder capaciteit loopt de kans op verwaarlozing van wettelijke plichten. Dat dit tot ongewenste situaties leidt, met soms ernstige gevolgen, en de gemeente in een lastig parket kan brengen hoeft geen betoog. Behalve gezichtsverlies kan het tot een vertrouwensbreuk en mogelijk financiële stroppen leiden. We gaan ervan uit dat het gemeentebestuur daar niet op zit te wachten.

De vragen die ons inziens gesteld moeten worden zijn of de huidige regels doelmatig zijn en of handhaving ervan effectief is. De toezicht op de bouw dient voor de veiligheid van de burgers en bezoekers, in het bijzonder voor de gebruikers van bouwwerken. Handhaving is hier onontbeerlijk en gelukkig beschikt Amsterdam over ervaren krachten die hun ogen goed de kost geven en de stad op hun duimpje kennen. Afslanken van de dienst Bouwtoezicht is dus verlies van deskundigheid. Om die reden bepleiten wij dat hier niet op bezuinigd wordt.

Een groot deel van de handhaving kan plaats vinden door gegevensbestanden te koppelen. Als daarbij vreemde zaken opduiken kan alsnog een onderzoek ingesteld worden. Zo moeten verhuurders als een woning leegkomt deze leegstand melden. Als een huurder zijn adreswijziging doorgeeft aan de gemeente weet de gemeente dat er een woning leeggekomen is. Is die woning inmiddels niet betrokken door een nieuwe bewoner dan kan nader onderzoek nodig zijn. Leegstand is in onze ogen een verschijnsel dat stevig aangepakt moet worden. De handhaving mag op dit gebied niet tekortschieten. Hoeveel menskracht daarmee gemoeid is kunnen we niet beoordelen, maar een flexibele inzet van ambtenaren in de hele stad moet het mogelijk maken dat er geen grote vertragingen optreden.

Het naleven van de regelgeving op het gebied van short stay, pensions en hotels is in Amsterdam hoognodig. In de laatste jaren heeft het onttrekken van woonruimte voor commerciële doeleinden een grote vlucht genomen. Sinds short stay min of meer geregeld is zou er geen overtreding van die regels meer hoeven op te treden. In stadsdeel centrum zijn er tot nog toe minder vergunningen verstrekt dan het quotum toestaat. Kennelijk hebben mensen die hun pand of woonboot geheel of gedeeltelijk aan toeristen verhuren niet de behoefte om hun gedrag te legaliseren. Handhaving van de regels is geboden omdat anders de geloofwaardigheid van de gemeentelijke regelgeving wordt ondermijnd.

De huisvestingsvergunning regelt de eerlijke verdeling van woonruimte in Amsterdam. Wie voor een betaalbare huurwoning in aanmerking wil komen moet tenminste 18 jaar zijn, de Nederlandse nationaliteit bezitten of over een verblijfsvergunning beschikken en bovendien gebonden zijn aan de regio Amsterdam. Voor 65-plussers geldt echter vrije vestiging in heel Nederland. Ons inziens voegt de regel van gebondenheid aan de regio voor personen tussen de 18 en 65 jaar niets toe aan de eerlijke verdeling van woonruimte. Waarom zouden mensen die op zoek zijn naar een baan in de regio Amsterdam eerst die baan moeten regelen voor ze in Amsterdam kunnen gaan wonen?

De inperking van het aantal doelgroepen is met het maken van prestatie-afspraken met de corporaties ons inziens gerechtvaardigd. Voorts lijkt het ons gewenst dat er een gelijk speelveld komt voor corporaties en particuliere verhuurders zodat de vergunningplicht voor alle woningen die niet in de vrije sector verhuurd kunnen worden (tot €652,62, prijspeil 2011) gaat gelden. Dit zal tijdelijk de noodzaak van handhaven vergroten. Met name in de particuliere huursector worden vaak onterecht huurprijzen gevraagd die het maximum overschrijden. Huurders, waaronder mensen die van buiten Nederland komen, weten vaak niet wat de huurprijzenwet voor hen kan betekenen. Door de vergunningplichtgrens gelijk te trekken met de vrije sectorgrens krijgt de gemeente een extra controlemiddel en kan zij eraan bijdragen dat er genoeg betaalbare huurwoningen in Amsterdam overblijven. Nu wordt een groot deel van de particuliere huursector op verzoek van de huurders gecontroleerd door de Huurteams die sinds 1997 opereren. De taken van de gemeente beperken zich daarmee tot administratieve handelingen. Het stedelijk bureau Wijksteunpunt Wonen beschikt dankzij de jarenlange dossiervorming door de Huurteams over de puntentellingen van veel woningen en door koppeling van de bestanden kan gemakkelijk ontdekt worden welke woningen vergunningplichtig moeten worden verhuurd.

In scenario 2 wordt ten aanzien van de juridische consequenties gesteld: “Daar waar bewust van handhaving wordt afgezien, moet dit goed zijn onderbouwd, want de (sic) overheidsorgaan heeft een beginselplicht tot handhaving”. Ons inziens is er geen enkele onderbouwing die goed genoemd kan worden. Een plicht is een plicht en het verzaken ervan vindt geen rechtvaardiging. Geruststellender is de volgende zin: “Door als overheid te

reageren op signalen kan mogelijke rechtsongelijkheid worden voorkomen ...”. Wij zijn ten volle bereid om signalen die wij ontvangen van onze leden en sympathisanten over ontduiking van de regels aan de gemeente door te geven middels verzoeken tot handhaving. In december 2010 hebben wij daarmee een begin gemaakt bij de ontdekking van illegale hotellerie op twee verschillende adressen en recentelijk hebben wij een verzoek tot handhaving ingediend betreffende het pand Manegestraat 2 waar naar ons gebleken is leegstand niet gemeld is door de eigenaar.

De particuliere huurwoningmarkt staat onder druk. Eind 2010 is dat gebleken uit een rapport van de dienst Wonen, Zorg en Samenleving. Ook is er in december een expertbijeenkomst georganiseerd door het Wijksteunpunt Wonen Centrum over deze problematiek. Van de kant van de particuliere verhuurders werd toen gesteld dat velen een laag en soms zelfs een negatief rendement scoren met de verhuur. Wij beseffen dat kleine verhuurders met verouderd bezit hoge onderhoudskosten hebben. Maar ook zij dienen te beseffen dat ze een onderhoudsplicht hebben ten opzichte van de huurder en dat ook bijvoorbeeld het onderhoud van de fundering daartoe behoort. Hoe kostbaar funderingsherstel ook is, dankzij subsidiemogelijkheden mag de financiering geen probleem zijn en het mag zeker niet afgewenteld worden op de huurder(s). Het verhaal dat de investeringen niet gedekt worden door de huuropbrengsten gaat er bij sommige rechters in als koek. Betere voorlichting, ook door ambtenaren die zich bezighouden met bouwtoezicht, lijkt ons gewenst.

Kortom, wij bepleiten een betere verdeling van betaalbare huurwoningen in Amsterdam die grotendeels overeenkomt met het geschetste scenario onder nummer 2 doch die de handhavingstaken van de gemeente niet uitholt maar effectiever maakt. Wij hopen dat u onze aanbevelingen zult meenemen in uw beleid.

Met vriendelijke groet,

Ann Kahlé, voorzitter