



HUURDERS YMERE AMSTERDAM

## WERKGROEP VRIJE SECTOR HUUR SPEERPUNTEN

### INLEIDING

Vrije Sector Huur (verder VSH) is een onderbelicht element in het huurdersoverleg tussen huurdersorganisatie HYA en Ymere (Amsterdam), terwijl het maar liefst 10% van de huurders omvat.<sup>1</sup> Uit onderzoek blijkt dat maar liefst twee derde van deze huurders enkel een Vrije Sector huurwoning huurt omdat er geen andere valide opties zijn<sup>2</sup>. Het gaat veelal om gewone huurders met een inkomen dat net boven de inkomensgrenzen voor toegang tot de sociale huursector ligt. Deze groep groeit door de toenemende kloof tussen de Sociale en Vrije Sector. Voor de VSH-huurders is er vrijwel geen huurbescherming (al zijn er recent wat lichtpuntjes). Huurdersorganisaties van Ymere staan voor alle huurders/bewoners van Ymere, dus ook voor de VSH. Wij begrijpen dat binnen HYA tot op heden het accent op de Sociale sector lag, daar bestaat ook de grootste nood, maar ook in de VSH is er werk aan de winkel.

De Werkgroep VSH wil ondersteunend en additioneel zijn voor HYA en daarmee helpen om ook deze doelgroep in het belangenbehartigingswerk te integreren. Het accent van de werkgroep ligt dan ook op VSH-specifieke zaken. Zij zet zich verder graag mede in voor zaken die voor alle huurders van belang zijn en zal haar inzet niet ten koste laten gaan van de huurders in de sociale sector. We verwachten dat de vrije sector huurders mee worden genomen in de inzet op huurbescherming, redelijke huurquota, goed onderhoud, deugdelijke servicekosten, leefbaarheid, duurzame woningen en goede service van de verhuurder. We komen op voor VSH-huurders bij Ymere. En we maken ons sterk voor de positie van VSH-huurders binnen gemeentelijk - en rijksbeleid.

### EEN WERKGROEP VAN HUURDERS YMERE AMSTERDAM

De Werkgroep VSH heeft een adviserende en agenderende rol naar het Bestuur van HYA. De werkgroep kan door middel van notities de aandacht van het bestuur op bepaalde zaken vestigen. De werkgroep kan gevraagd en ongevraagd advies geven aan het Bestuur, kan onderzoek doen en bijvoorbeeld helpen bij het organiseren van een bijeenkomst op een relevant thema. Het bestuur kan een werkgroep ook vragen een bepaald bestuursbesluit uit te voeren.

### DE WERKGROEP VRIJE SECTOR HUURDERS VAN HUURDERS YMERE AMSTERDAM WIL:

#### 1) De betaalbaarheid en financiële toegankelijkheid van de VSH borgen

Betaalbaarheid en toegankelijkheid worden met name bepaald door aanvangshuur, inkomenseisen en huurverhoging. Volgens bij ons bekende contracten past Ymere voor de VSH huurverhoging

<sup>1</sup> Conform opgave per 31/12/2019 zijn er 3002 VSH woningen van Ymere in Amsterdam en daarbij nog 1697 niet-DAEB woningen met een huidige huurprijs onder de liberalisatiegrens. In totaal dus 4699 niet-DAEB woningen, oftewel 10% van de totale woningen portefeuille van Ymere

<sup>2</sup> ABN Amro onderzoek: "Prettige leefomgeving essentieel voor woongenot, Enquête naar woonvoorkeuren van huurders" te vinden via <https://insights.abnamro.nl/download/151250/>



HUURDERS YMERE AMSTERDAM

## WERKGROEP VRIJE SECTOR HUUR SPEERPUNTEN

veelal 'inflatie maar tenminste 2%' toe voor wat betreft de jaarlijkse huurverhoging bij VSH. Of dit portefeuille-breed geldt, is onduidelijk. De werkgroep maakt zich druk over de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningen. Procenten verhoging komen bij hoge huren harder aan. Voor veel huishoudens geldt dat hun inkomen de inflatie niet bijhoudt, terwijl huurverhoging hoger dan inflatie vaak de realiteit is. De maatschappelijke consensus is dat huurders niet gedwongen moeten verhuizen als gevolg van huurverhoging, temeer daar het alternatieve aanbod er niet of nauwelijks is. Hoelang blijft 'middenhuur' betaalbaar voor de inkomens net boven de inkomensgrenzen sociale huur? De woningen schieten snel door naar 'dure huur' door de huurverhogingen. De werkgroep heeft verschillende speerpunten om betaalbaarheid en toegankelijkheid van VSH-woningen te borgen.

### **Speerpunten:**

- a) De werkgroep vindt dat de jaarlijkse huurverhoging voor VSH niet meer mag zijn dan inflatie (CPI), dus zonder minimum van 2% voor alle VSH-woningen. Daarmee wordt een extra huurstijging afwijkend van de inkomensontwikkeling van de afgelopen jaren weliswaar niet gecompenseerd, maar stijgt de hoge huur niet verder door.
- b) De werkgroep wenst dat aanvangshuur en de huurprijsontwikkeling in de VSH op de puntenhuur van het Woningwaarderingstelsel (WWS) worden afgetopt in woningen van Ymere.
- c) De werkgroep vindt dat maatwerkafspraken bij inkomensdaling ook voor VSH-huurders mogelijk moeten worden.
- d) De werkgroep is van mening dat er een vergelijkbaar beleid als dat bij de sociale huursector moet komen voor VSH-huurders bij verlies van een partner.
- e) Op basis van de missie en de kerntaak van Ymere zouden portefeuilledoelstellingen moeten worden gemaakt voor de vrije sector. Hierbij moet rekening worden gehouden met de vrijstellingen van de markttoets voor de inzet van niet-Daeb. Hoe geeft Ymere invulling aan de mogelijkheid om te investeren in niet-Daeb?
- f) De werkgroep vindt dat Ymere ook in de VSH moet meewerken aan het feitelijk en financieel mogelijk maken van vereiste zorg aan huis. En dat ze ook in de VSH levensloopbestendig bouwt.
- g) De werkgroep wil dat Ymere ook degelijke en tijdige afrekening van servicekosten verzorgt voor de VSH-complexen.
- h) Ook de energielasten bepalen de betaalbaarheid. De werkgroep wil meedenken en adviseren over de plek van de VSH in de energietransitie en het aardgasvrij maken van Ymere-bezit. Ook voor deze bewoners geldt de eis dat de lasten per saldo niet door de energietransitie en/of aardgasvrij maken mogen stijgen, tenzij ze daarmee instemmen. Dat kan gaan om complete VSH-complexen, maar vaker om woningen in gemengde VvE's en gebouwen met sociale en vrije sector huur of een combinatie daarvan. De gemeentelijke Transitievisie en het Ymere/VvE-beleid bepalen in eerste aanleg het tijdpad en de vorm. Wat kan de bewoner zelf, en geldt het aanbod voor zonnepanelen ook in de vrije sector?



HUURDERS YMERE AMSTERDAM

## WERKGROEP VRIJE SECTOR HUUR SPEERPUNTEN

### 2) Transparantie over beleid en cijfers VSH bij Ymere vergroten

Overleg en advisering over beleid wordt een stuk concreter en makkelijker als partijen de cijfers kennen. We gaan er vanuit dat Ymere transparant wil zijn over beleid en uitvoering t.a.v. de VSH-woningen en de complexen waar ze onderdeel van uitmaken.

#### Speerpunten:

- a) De werkgroep wil het beleid van Ymere leren kennen en de uitvoering kunnen volgen en toetsen.
  - De werkgroep wil met Ymere afspraken maken over het ter beschikking stellen van cijfers over de VSH en het niet Daeb-segment.
  - De werkgroep wil weten hoe Ymere de integriteit en toetsbaarheid van de toewijzing van vrijkomende VSH-woningen borgt.
  - De werkgroep wil informatie over in hoeverre en op welke gronden de aanvangshuur van een VSH-woning wel of niet kan worden verhoogd.
- b) Ook wil de werkgroep informatie van Ymere op de volgende onderwerpen:
  - Wat is het VSH-portefeuillebeleid in de gemeente en de Amsterdamse stadsdelen?
  - Welke lokale prestatieafspraken zijn er in Amsterdam nu van toepassing volgens Ymere op de VSH? Op welke wijze voert Ymere deze prestatieafspraken uit?
- c) Conform de Overlegwet willen wij via HYA aan Ymere vragen de adressen van haar VSH-woningen te delen. We kunnen hen dan voor de huurdersorganisatie aanschrijven om actief te worden en zich te abonneren op een te maken nieuwsbrief.

### 3) Overleg met- en advies aan Ymere over VSH vormgeven

De werkgroep wil met HYA afspraken maken over hoe zij haar speerpunten via en met hen kan inbrengen en combineren met de inzet op het sociale deel van de Ymere woningen.

#### Speerpunten:

- a) De werkgroep stelt voor dat Ymere een nieuw beleid ontwikkelt m.b.t. de VSH, zowel t.a.v. de middenhuur als daarboven, rekening houdend met de prestatieafspraken én de coronacrisis die eens te meer aantoont dat inkomens zich niet alleen in opwaartse richting ontwikkelen.
- b) Zaken als verduurzaming, langer thuis wonen, leefbaarheid en ZAV-beleid spelen ook in de VSH-woningen. De werkgroep brengt dat aspect graag in bij advisering over deze onderwerpen en vraagt daar de ruimte voor.



HUURDERS YMERE AMSTERDAM

## WERKGROEP VRIJE SECTOR HUUR SPEERPUNTEN

### 4) Vergroten mogelijkheden VSH in Huurcommissie en toepassing puntenstelsel

VSH-huurders kunnen niet voor alle in de sociale huursector gebruikelijke punten de gang naar de Huurcommissie maken. Zij moeten dat via de rechter doen. Sinds 2021 is het voor VSH-huurders wel mogelijk om geschillen over de huurverhoging voor te leggen aan de Huurcommissie. Dat geldt voor de jaarlijkse huurverhoging, en voor huurverhoging als gevolg van renovatie/verduurzaming. Uitbreiding van toegang tot de huurcommissie door VSH-huurders is volgens de werkgroep hard nodig.

#### Speerpunt:

- a) De werkgroep wil dat Ymere vrijwillig de gang naar de huurcommissie mogelijk maakt voor alle in de sociale huursector gebruikelijke punten. Ymere kan dit vrijwillig doen in de vorm van een gezamenlijke adviesaanvraag.

### 5) De positie van VSH woningdelers en friendscontracten beschermen

Een aantal VSH-woningen wordt aan meerdere huurders (niet zijnde een huishouden in de zin van een gezins- of een partnerrelatie) gezamenlijk verhuurd. Daarnaast is de positie van medehuurders in een gezinshuishouden bij overlijden van één van hen kwetsbaar. Temeer wanneer zij niet formeel als medehuurders op het contract staan.

#### Speerpunten:

- a) Geen hoofdelijke verantwoordelijkheid voor leegstand kamers of deelwoningen in een VSH-woning.
- b) Vertrek of overlijden van een van de huurders moet er niet toe leiden dat de achterblijver zijn huis uit gezet wordt. Wanneer de achterblijvende medehuurder de huursom niet redelijkerwijs kan opbrengen moet maatwerk inclusief huurverlaging van toepassing zijn en/of een zo gelijkwaardig mogelijk betaalbaar alternatief in de buurt worden aangeboden.