Informatiebijeenkomst woongemeenschappen i.v.m. wijziging huisvestingsverordening

30 juni 2021

Aanwezig:

Namens de gemeente Amsterdam: Samya Hamimid, Lotte Schamp, Elly van Sluijs

Namens WOON: Ria Heldens (gespreksleider), Jan Geurtsen (ondersteuning woongroepen), Pleuni Koopman (techniek en koepeladviseur).

Deze bijeenkomst is door !WOON georganiseerd omdat de wijziging van de huisvestingsverordening en daaraan gekoppelde aanmelding van woongemeenschappen bij de gemeente Amsterdam veel vragen oproept bij de woongemeenschappen.

Ria Heldens treedt op als gespreksleider. De dames van de Gemeente Amsterdam zullen zo veel mogelijk vragen beantwoorden. Voor vanavond was ook de AFWC (federatie woningcorporaties) uitgenodigd, maar helaas kon op een zo korte termijn niemand zich vrijmaken voor vanavond. Vragen ten aanzien van de corporaties zullen wel worden verzameld en doorgezonden naar de AFWC.

De reden voor de wijziging

Het coöptatierecht van woongroepen zoals we dat allemaal kennen, heeft alleen een privaatrechtelijke basis. Het is geregeld tussen de verhuurder en de woongemeenschap in het contract. Bestuursrechtelijk is er geen plaats voor het coöptatierecht. Daardoor kan er voor een woning, toegewezen door coöptatie, geen woonvergunning worden afgegeven.

Omdat de gemeente het vormen van wooncoöperaties wil stimuleren is het noodzakelijk geworden om ook in het bestuursrecht een verankering voor het coöptatierecht te creëren.

Dat is als volgt gedaan:

Als voor een zelfstandige woning een huisvestingsvergunning noodzakelijk is, dient die volgens de huisvestingswet te worden toegewezen via het in die regio opgestelde algemene toewijzingssysteem. In Amsterdam dus volgens de regels van WoningNet. Omdat de woningen binnen woongemeenschappen via coöptatie worden toegewezen moeten zij uitgezonderd worden voor de vergunningsplicht. Dan vallen zij ook niet meer onder de huisvestingsverordening en de huisvestingswet. Dat maakt de weg vrij voor toewijzing via coöptatie.

Praktische uitwerking

Uitzonderen van woningen voor de huisvestingsverordening kan uitsluitend via een besluit in de gemeenteraad. Daarom is het noodzakelijk dat de woningen in woongemeenschappen worden aangemeld bij de gemeente. De woningen worden op de uitzonderingslijst geplaatst die wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De corporaties (verhuurders) geven de woningen door die op die lijst moeten komen te staan. Zij weten met wie ze afspraken hebben gemaakt over coöptatie. Doel is om op een zo simpel mogelijke wijze de huidige status van woongemeenschappen te handhaven (dus waar coöptatierecht geldt, dient dat te blijven bestaan).

Vragen:

Geldt deze uitzondering ook voor onzelfstandige woonruimte?

Nee, die zijn al uitgezonderd in de bestaande huisvestingsverordening. Als een woongroep bestaat uit uitsluitend onzelfstandige woonruimte dan verandert er voor hen niets, ook niet in het coöptatierecht.

Hoe weet je dat het gaat om zelfstandige of onzelfstandige woonruimte?

Zelfstandige woonruimte heeft een eigen voordeur, eigen sanitair (toilet en wasgelegenheid) en eigen keuken. Als sanitair of keuken worden gedeeld dan betreft het geen zelfstandige woonruimte. Of de woonruimte eigen huisnummers heeft, of voorzieningen gedeeld worden met slechts een deel van de woningen in de gemeenschap, dat maakt allemaal niet uit. Het al dan niet delen van essentiële voorzieningen (keuken en sanitair) is het ijkpunt. Bedenk: als je alle dingen kunt die noodzakelijk zijn, binnen je eigen woonruimte doen, dus koken, je zelf wassen, en naar het toilet, dan is de woning zelfstandig.

Worden alle woongroepen geïnformeerd?

!WOON heeft de woongroepen die bij !WOON bekend zijn geïnformeerd. De koepels is gevraagd om de bij hen bekende woongroepen te informeren. Verder is de uitnodiging voor deze bijeenkomst hoort zegt het voort gegaan.

Er wordt nog uitgebreid aandacht besteed op websites, in kranten enzovoort.

Verder zullen we de corporaties vragen om te vertellen wat zij doen om hun woongemeenschappen te informeren.

Zijn woongroepen nu allemaal beheercoöperaties geworden?

Nee, zowel woongroepen als beheercoöperaties vallen onder het begrip woongemeenschap.

De corporatie Rochdale vraagt alle woongroepen om statuten in verband met het voorkomen van discriminatie. Hoe krijgen we dat tijdig voor elkaar? En hoe kunnen we onderscheid maken als we geen onderscheid mogen maken?

Rochdale dekt zich in.

Het rijk stelt dat er bij woningverdeling niet gediscrimineerd mag worden. Dan gelden de artikelen waarnaar Rochdale verwijst en zoals in onze grondwet opgenomen.

Daarnaast geldt er vrijheid van vereniging. Het college voor de rechten van de mens heeft vastgesteld dat als het onderscheid gemaakt wordt op basis van het doel van de vereniging, dat dan is toegestaan. Het doel moet wel in algemene termen niet uitsluitend zijn. Dus wel mogelijk: het doel is om oudere Turkse mannen een veilige omgeving te bieden om oud te worden die recht doet aan de cultuur van het land van herkomst. Dan mag geselecteerd worden op leeftijd en afkomst wegens het doel van de vereniging (gemeenschap).

Niet mag: we zijn een woongemeenschap en streven naar leefbaarheid in de buurt. We plaatsen alleen nog eigen kinderen op de wachtlijst want die lijst is anders te lang. De groep bestaat uit witte Nederlanders. Impliciet discriminerend want alleen de (witte) kinderen komen in aanmerking en wat dat te maken heeft met de leefbaarheid in de buurt is niet onderbouwd.

Overigens hoeven statuten niet per se via de notaris te worden vastgesteld. Je kunt ook eigen statuten schrijven en die laten goedkeuren door de groep. Voor advies hierover: !WOON.

Welke datum gaat deze regeling nu in en waarom moet al vóór augustus informatie worden geleverd?

De uitzonderingen moeten meegenomen worden in de aanpassing van de huisvestingsverordening en daarmee goedgekeurd worden door de gemeenteraad. Er is afgesproken dat de corporaties in augustus de lijsten aanleveren. Dan heeft de gemeente nog tijd om nabranders en onduidelijkheden op te lossen. In september gaat het hele stuk de gemeenteraad in. Datum van ingang zal 1 januari 2022 zijn.

De huisvestingsverordening wordt minstens eens per jaar aangepast. Als er nieuwe woongemeenschappen ontstaan (of er zijn woongemeenschappen vergeten in een eerdere lijst), kunnen die op dat moment worden toegevoegd aan de lijst die door de gemeenteraad opnieuw vastgesteld wordt.

Te laat op de lijst betekent niet dat het coöptatierecht verdwijnt. Het is een zaak die tussen huurders en verhuurder is geregeld dus dat blijft bestaan. Je handelt buiten het woonvergunningstelsel, maar dat is nu ook al zo. Dat is alleen een probleem bij een mutatie als er in de omgeving mensen om handhaving vragen.

Een woongemeenschap heeft een e-mail naar Ymere (de verhuurder) gestuurd, maar geen antwoord gehad. Wie moet er in de corporatie benaderd worden?

We zullen deze vraag ook doorzetten naar de AFWC: of de corporaties een contactpunt bekend willen maken voor woongemeenschappen die vragen hebben over de lijst voor coöptatie.

Welke acties kunnen de woongroepen ondernemen als de eigen corporatie onwillig is?

Kan de gemeente het mogelijk maken dat de woongroepen zich direct bij de gemeente aanmelden?

Dat laatste is niet mogelijk. Het coöptatierecht is een privaatrechtelijke zaak tussen huurders en verhuurder. De gemeente kan daar niet in treden.

Bij de Key ontstaan lastige situaties omdat zij van bepaalde woongroepen af willen.

Harrie Houtbeckers van Arcade geeft aan dat Arcade zelf ook een bijeenkomst over dit onderwerp zal organiseren om te zorgen dat het gesprek met de Key hierover op gang komt.

Hoe kom je erachter of je wel of niet op de lijst staat?

Kunnen de corporaties verplicht worden woongemeenschappen aan te melden?

Je kunt contact opnemen met de corporatie om navraag te doen. Als dat niet lukt of je staat niet op de lijst, neem dan contact op met de huurderskoepel.

Vooralsnog gaat de gemeente aanmelding door corporaties niet verplichten.

Een woongroep bij Ymere heeft een conflict met Ymere. Ze proberen nu een beheercoöperatie te worden, maar Ymere wil het coöptatierecht intrekken. Hoe komen we op die lijst?

De geschillen tussen woongroepen en de corporaties zullen niet verdwijnen nadat de lijst is opgesteld. Als er coöptatierecht is vastgelegd in het contract is het doel van deze regeling dat dit in stand blijft. Als daar misbruik van wordt gemaakt zoek dan vooral steun bij je huurderskoepel en bij ! WOON.

Ter afsluiting

Mocht u verder nog vragen hebben stel ze dan vooral. Waar mogelijk zal !WOON proberen om een antwoord te geven of te zorgen dat er iemand antwoord gaat geven.

De antwoorden op de vragen aan de corporaties sturen we nog na.

Adressen voor vragen en contact:

Jan Geurtsen, specialist woongroepen bij !WOON.

Vrijwel alle lokale teams van !WOON hebben een medewerker die veel weet van woongroepen, u kunt dus ook bij het lokale team in uw buurt vragen stellen. Wilt u contact bel dan: 020 5230130.

Huurderskoepels bij corporaties

De Alliantie	HBVA Amsterdam,	amsterdam@hbva.nl
Eigen Haard	HBO Argus	info@hbo-argus.nl
De Key	Arcade	info@hvarcade.nl
Rochdale	BRR	contact@bewonersraad-rochdale.nl
Stadgenoot	Huurgenoot	info@huurgenoot.nl
Ymere	HYA	info@hya.nl