PARTIJ VAN DE ARBEID

werkgroep Huurders
nieuwsbrief nummer 11
september 2014
met:
Parlementaire enquête en herziening woningwet,
terugblik en wensen voor de toekomst
Cursus volkshuisvesting samen met JS
Bericht uit Haarlem

Terugblik op de parlementaire enquête woningcorporaties
Hoogtepunten waren de verhoren met degenen, die achteraf de ware helden bleken: de leden bij de raad van toezicht van een corporatie die écht kritisch en onafhankelijk hadden durven wezen: mensen als André Thomsen bij Woonbron, Ans Hoenderdos bij Rochdale, Eric Kemperman bij Rentree; en directeur Jan van der Molen bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het werd hen toendertijd niet in dank afgenomen. Maar tijdens de verhoren staken ze zeer gunstig af tegen de lange stoet van mensen die de afgelopen jaren verantwoordelijkheid droegen voor de sociale huursector en elkaar nu de schuld in de schoenen schoven voor de fouten en ontsporingen. En dat waren - in weerwil van de gangbare opvatting - heus niet alleen sommige corporatiedirecteuren. Oók een hele zwik ministers en ambtenaren, interne en externe toezichthouders, accountants en financiële adviseurs heeft het sinds de verzelfstandiging van de sector halverwege de jaren negentig van de vorige eeuw behoorlijk laten afweten.

Een van de gunstige uitzonderingen in de politiek was onze eigen Staf Depla, volgens Remkes een van de weinige Tweede Kamerleden die het stelsel echt snapten. Staf benutte het eerste kwartier om te vertellen wat zijn drijfveren waren geweest en deed daarmee ons sociaal-democratisch hart sneller kloppen. Helaas, zo moest ook hij toegeven, had hij met al zijn vlijt en inzet minder bereikt dan hij had gewild.Voor zijn verhoor, zie hier:
https://www.youtube.com/watch?v=KxivEuOhQ7Q&list=PLJKP3p2vpcUVBtdGPw069LO5T751KPu-p&index=44

Ed Groot, de vicevoorzitter van de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties, is een andere partijgenoot met een opmerkelijke positie. Hij is namelijk ook een van de opstellers van “Kosten koper” http://www.tweedekamer.nl/images/Eindrapport_Huizenprijzen_181-232770.pdf een gedegen reconstructie van 20 jaar stijgende huizenprijzen door een tijdelijke Tweede Kamercommissie. Daardoor is er waarschijnlijk geen enkele andere actieve politicus binnen onze partij die zo goed als Ed Groot begrijpt hoezeer kopers en huurders het gelag betalen van het politieke knoeiwerk van de afgelopen twintig jaar. Het is verstandig om bij het nadenken over een nieuwe sociaal-democratische visie op de volkshuisvesting gebruik te maken van zijn inzicht.

Herziening Woningwet en extern toezicht

Eind juni 2014 heeft minister Blok zijn voorstel tot Herziening van de Woningwet naar de Tweede Kamer gestuurd. Hij wil dat de herziene Woningwet per 1 januari 2015 in werking treedt. De Woningwet regelt het stelsel van woningcorporaties. Er wordt al meer dan tien jaar aan de herziening ervan gesleuteld maar onder andere omdat er gemiddeld genomen zo'n beetje ieder jaar weer een andere minister mee bezig was, is het er nog steeds niet van gekomen om de wet daadwerkelijk vast te laten stellen door de Tweede Kamer.
Haastige spoed is zelden goed. Blok heeft het wetsvoorstel namelijk ingrijpend gewijzigd en hij heeft niet willen wachten totdat de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties zijn eindrapport met conclusies en aanbevelingen presenteert. Dat rapport wordt in oktober verwacht.
Beter zou het zijn om met dat rapport in de hand eerst een debat te organiseren over wat we in Nederland nog wél willen met de sociale woningbouw en de corporaties. Nu zijn we namelijk alleen bezig de corporaties uit te kleden en te marginaliseren.
Een belangrijke vergissing die Blok maakt, is het voorstel om - dwars tegen alle verstandige en deskundige adviezen in – het extern toezicht onder te brengen bij het Rijk. Wij sluiten ons aan bij degenen, die pleiten voor een onafhankelijke toezichthouder.
De Herzieningswet is een knoppendraaiers wet, die regelt hóe het stelsel dient te opereren maar biedt geen enkele garantie dat er voortaan beter gelet gaat worden op het wát. Hoe meer afstand de minister bewaart tot de knoppen- en regeltechniek des te groter lijkt ons de kans dat hij eindelijk eens gaat sturen op de grondwettelijke taak: zorgen voor voldoende betaalbare woningen. Ook bij deze minister is het daar immers nog nauwelijks van gekomen. Zo heeft hij de Tweede Kamer toegezegd, dat hij het effect van de inkomensafhankelijke huren op de doorstroming zou gaan monitoren maar echt haast maakt hij niet met het aanleveren van tellingen.

Herziening Woningwet en zeggenschap huurders richting verhuurder
Bij de verzelfstandiging van de sociale huursector halverwege de jaren negentig veranderden de meeste corporaties van vereniging in stichting. Voorheen waren huurders automatisch lid van de vereniging; erna werden ze geacht een eigen huurdersorganisatie in het leven te roepen. Voor de bekostiging daarvan zouden ze kunnen rekenen op hun verhuurder. In de praktijk moesten vele huurdersorganisaties keihard knokken voor fatsoenlijke ondersteuning en ook de Wet op het overleg huurders verhuurder is er bepaald niet zonder slag of stoot gekomen. Deze wet, een initiatief van Adri Duivesteijn, regelt het recht op informatie en advies.
Veel corporaties grijpen de verhuurdersheffing aan om de huurdersorganisaties financieel uit te kleden. Bovendien is er de laatste tijd een tendens om huurdersorganisaties, die opereren volgens de overlegwet, te vervangen door klantenpanels of soortgelijke informele praatclubjes. Tot op de dag van vandaag is het dus keihard knokken voor serieuze huurdersparticipatie.
Tegen deze achtergrond wekt het geen verbazing dat huurders nog steeds weinig invloed hebben op het huurbeleid en de uitgaven van hun corporatie. Maar de jaarinkomsten van corporaties bestaan voor zo'n 90% uit huur! De overige 10% komt van verkochte woningen en rentebaten. Huurders zijn het helemaal zat om machteloos te moeten toezien, hoe hun verhuurder de huurpenningen regelmatig verkeerd besteedt. Zeker nu het de huurders zijn die opdraaien voor het herstel van de financiële schade en voor de huurdersvijandige maatregel die verhuurdersheffing heet.
Huurders willen dat politici hen meer zeggenschap over de uitgaven en het huurbeleid geven. Dat kan bijvoorbeeld door in de Woningwet of in de Wet op het overleg huurders verhuurder te regelen dat de verhuurder een keer per jaar een 'aandeelhoudersvergadering' voor huurders

moet organiseren en dat het huurbeleid en de begroting de instemming van de aandeelhoudersvergadering behoeven.
Grote kans dat we dan meer inflatievolgend huurbeleid krijgen en dat corporaties eindelijk de tering naar de nering zetten en verstandiger met hun geld omgaan.

Herziening Woningwet en zeggenschap huurders richting gemeenten
De herziene Woningwet regelt dat huurdersorganisaties voortaan betrokken worden bij het opstellen van gemeentelijke woonvisies en bij het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties. Dat is goed nieuws voor huurders in de vele gemeenten, die daar nog niet uit eigen beweging toe overgegaan zijn.
Van gemeentes wordt verwacht dat ze op het terrein van de volkshuisvesting regionaal samenwerken. Dat betekent dat ook de huurdersorganisaties regionaal moeten gaan denken en handelen.
De Tweede Kamer wil het reilen en zeilen van corporaties tot drie cijfers achter de komma regelen maar vindt dat regionale huurdersparticipatie gerust aan de lokale overheden overgelaten kan worden. Dat is – uitzonderingen daargelaten zoals de Huurdersvereniging Amsterdam – een gigantische misvatting. Het zou de huurdersorganisaties helpen als de Tweede Kamer via de Wet op het overleg huurders verhuurder de randvoorwaarden zou bepalen waaronder huurdersorganisaties lokaal en regionaal hun belangen kunnen behartigen richting verhuurders én gemeenten.
Concreet pleiten wij voor de wettelijke verplichting aan corporaties en gemeenten om een regionaal fonds huurdersparticipatie in te stellen. Corporaties zouden daar een percentage van hun jaarlijkse inkomsten uit huur in moeten storten, net zoveel als ze jaarlijks aan hun brancheorganisatie Aedes afdragen.
De middelen uit het fonds kunnen regionale samenwerking van huurdersorganisaties bevorderen en daarnaast ingezet worden om bij de scheiding van wonen en zorg nieuwe huurdersorganisaties in het leven te roepen. Ook de huurdersbelangenbehartiging van antikraakhuurders en buitenlandse werknemers zou ervan kunnen profiteren.

Herziening Woningwet en kerntaak
Het is goed dat de minister wil dat de corporaties zich weer meer gaan richten op hun kerntaak: het bieden van voldoende volkshuisvesting voor mensen die vanwege hun lage inkomen of andere omstandigheden moeilijk een passende woning kunnen vinden.
Voor de leefbaarheid in een wijk kan het bovendien goed zijn als de minister corporaties nog steeds toestaat om winkels, scholen, buurthuizen of bibliotheken te bouwen. Maar waarom zouden alleen huurders de kosten daarvoor opbrengen? Het zijn algemene voorzieningen die derhalve uit algemene belastingmiddelen betaald moeten worden.
De minister wil dat corporaties een administratieve of een juridische scheiding aanbrengen tussen al het bezit dat wel voor de kerntaak bestemd is en al het bezit dat daar niet toe dient: de gebouwen met een maatschappelijke functie zoals hierboven opgesomd maar ook de geliberaliseerde huurwoningen. Bij een juridische scheiding is de corporatie aanvankelijk enig aandeelhouder van de commerciële dochteronderneming.
Daar gaat ons goeie geld! denken huurders dan: straks komen er andere aandeelhouders bij en wordt stukje bij beetje het maatschappelijk gebonden vermogen vervreemd dat met overheidssubsidies en onze huurpenningen is opgebouwd. En wie draaien ervoor op als een dochteronderneming verlies maakt? Wij huurders.
Daarom moeten huurders medezeggenschap krijgen over het reilen en zeilen van de gehele corporatie inclusief dochterondernemingen. De Herziening Woningwet vertoont in dat opzicht een gapend groot gat.

De Herziening Woningwet biedt corporaties nog steeds de mogelijkheid om gemengde wijken te bouwen en dat is positief maar we hebben het bange vermoeden, dat het niet genoeg is. Gemengde wijken staan niet als beleidsdoel in het regeerakkoord en Blok noemt het ook nooit. Integendeel: hij wil dat beleggers, pensioenfondsen en verzekeraars meer gaan bouwen voor en verhuren aan de middeninkomens. Maar die particuliere grootverhuurders hebben geen enkel belang bij gemengde wijken en Blok gaat ze er niet toe dwingen. En de PvdA belijdt de doelstelling alleen met de mond. Er is geen stedelijk vernieuwingsbeleid meer en ook in de ruimtelijke ordening is er geen wettelijk instrumentarium meer voorhanden om gemengde wijken te bevorderen of af te dwingen. Hoog tijd dat we als sociaal-democraten na gaan denken over een oplossing. Jan Schaeffer draait zich om in zijn graf!

Cursus volkshuisvesting samen met de Jonge Socialisten
De Werkgroep Huurders van de PvdA is door de Jonge Socialisten uitgenodigd om samen een cursus over de sociale huursector te organiseren voor raadsleden. Dat doen we graag. We denken aan twee dagdelen: een over het corporatiestelsel en een over het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Meer hierover in een van de volgende nieuwsbrieven.

Betaalbaarheid
Het inkomensafhankelijk huurbeleid zou maar tijdelijk zijn en daarna hoopten we dat de regering zou inzien dat dit beleid wonen onbetaalbaar maakt voor steeds meer mensen maar niks daarvan. De minister is vast van plan om ook daarna de huren fors harder te laten stijgen dan inflatie. Het helpt hem dat hij de Donnerpunten niet afschaft (zoals wij van de PvdA in ons verkiezingsprogramma hadden staan) maar in vermomming laat terugkeren in het woningwaarderingsstelsel en zodoende uitsmeert over alle delen van het land. Dieptriest, dat de PvdA meewerkt aan deze *cover up* en aan dit treiterbeleid.
Wij adviseren alle lokale politici om een woonlastenonderzoek te laten verrichten om zicht te verkrijgen op de betaalbaarheid van het wonen. Bij een voldoende aantal woonlastenonderzoeken verschaft dat de landelijke politiek belangrijke gegevens voor verstandig huurprijsbeleid.

Bericht uit Haarlem
van een van onze werkgroepleden over de desastreuze gevolgen van het gevoerde beleid, zoals dat ook in haar woonplaats door de corporatie Pré Wonen wordt uitgevoerd:

Bij deze onderschrijf ik officieel de actie tegen de woningbouwcorporatie Pré Wonen.

Los van het feit of ik de huur na zoveel verhogingen kan betalen of niet, ben ik van mening dat men in woningland de verkeerde kant uitdenkt.

Aanvankelijk werd beweerd dat er zoveel scheefwoners zijn dat deze mensen door extreme verhogingen uit hun huizen moesten worden gerookt.

Naast dat idee is nu een situatie ontstaan die ik als volkomen losgeslagen bestempel.

De huren zijn zolang ik mij kan herinneren altijd jaarlijks omhoog gegaan, men bereikt nooit de streefhuur want die wordt ook jaarlijks verhoogd.

Dat was een aanvaardbare verhoging, maar nu gaat het zover dat mensen gedwongen worden te verhuizen, of men nu het geld daarvoor heeft of niet.

Als je bedenkt dat de huren winst opleveren, maar de overige activiteiten van de corporatie niet, dan is de rekensom snel gemaakt.

Afschaffen van al die neven activiteiten zou je denken, want dat geld moet alleen door de huurders worden opgebracht.

Sociale woningen verkopen is maar eenmalig voordeel, bovendien wordt er geen sociale woningbouw met dat geld gepleegd, maar wordt slechts de vrije sector van woningen bediend.

Het beleid komt weliswaar uit Den Haag, maar wordt dankbaar omarmd door de corporaties, ooit opgericht voor de niet zo rijke medemens.

Men kan een ander beleid voeren, sommige kleine corporaties doen dit ook.

Ik zou zeggen Bestuur en Commissarissen van Pré Wonen vervreemd niet van de huurders, maar sluit u aan bij de huurders.

Tenslotte verdient een salaris als een Minister President ook een denkwijze als zodanig inhoudende:

we zijn er voor de mensen en niet andersom !!

Mw M.L. Jacobs-van Velzen