



PARTIJ VAN DE ARBEID

**werkgroep Huurders
nieuwsbrief nummer 18
september 2015**

Noodopvang en huisvesting asielzoekers Prestatieafspraken: enkele tips

Attje Kuiken zei het al op de Ledenraad van zaterdag 19 september jongstleden: de vluchtelingenstroom brengt vele partijgenoten ertoe om hulp aan te bieden en te komen met goed adviezen. Hier doen wij onze duit in het zakje:

PvdA plan voor

1. snelle uitbreiding van de eerste opvang van vluchtelingen

Noodopvang van asielzoekers geschiedt in (semi)-permanente woningen, kazernes, voormalige gevangenissen, evenementenhallen en soms ook bungalowparken. Wij denken dat er in korte tijd veel meer geschikte opvanglocaties gevonden kunnen worden. Laat COA samen met Rijksdomeinen, de gemeenten, de bisdommen (leegstaande kloosters), VNO/NCW, het landelijk Expertteam Kantoortransformatie (kantoren), de RECRON (brancheorganisatie voor ondernemers in de recreatiesector) en het Kenniscentrum wonen en zorg van Aedes-Actiz versneld inventariseren welke gebouwen er nog meer geschikt zijn voor de noodopvang.

Het COA kan corporaties in de arm nemen voor het beheer van de noodopvang, mits de corporaties daarvoor betaald worden door het COA of het Rijk. De rekening voor noodopvang mag niet eenzijdig bij huurders in de sociale huursector terechtkomen.

2. versnelde huisvesting van statushouders

Ongeveer 1/3 van de bewoners van asielzoekerscentra bestaat nu uit statushouders. Als het lukt om hen versneld te laten uitstromen levert dat weer plek op voor de nieuwkomers.

Gemeenten hebben grote overschotten aan bouwgrond. Vaak gaan ze gebukt onder grote verliezen daarop. Alle gemeenten kan gevraagd worden om binnen een aantal weken één of meerdere plekken aan te wijzen waar (semi-)permanente huisvesting neergezet kan worden. Laat provincies deelnemen in de financiering van de verliezen, door inzet van reserves. Als dat gebeurt, is medewerking vermoedelijk geen probleem.

Zorg ervoor dat, analoog aan de crisis- en herstelwet, versnelling van procedures kan plaatsvinden, zodat de urgentie kan worden gebruikt voor snelle realisatie van goede bouwplannen.

Maak belastinggeld vrij zodat corporaties er semipermanente of permanente woningen neer kunnen zetten. Laat niet alleen de corporaties en dus de huurders van corporaties hiervoor opdraaien maar laat alle belastingbetalers een bijdrage leveren.

Het is niet nodig dat alleen statushouders in de semipermanente woningen gehuisvest worden. Laat ook Nederlanders die op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning toe. Dat voorkomt scheve gezichten en zorgt voor ruimtelijke integratie direct na de uitstroom uit het asielzoekerscentrum. Bovendien is het dan ook goed te verdedigen dat een substantieel deel van de bestaande woonvoorraad aan statushouders wordt toegekend. Het is belangrijk om hierbij eerlijke verdeelsleutels af te spreken en om open te zijn daarover.

Semi-permanente huisvesting heeft een levensduur van ongeveer 10 jaar en kan met een korte procedure tot tijdelijke wijziging van het bestemmingsplan gerealiseerd worden.

Het is een goed idee om toe te staan dat meerdere individuele statushouders samen één woning gaan huren en om te regelen dat ze dan niet gekort worden op hun uitkering. Maar dat is alleen te rechtvaardigen als ook ingezetenen niet gekort worden op hun uitkering omdat ze samen wonen in één huis.

Richt een Expertiseteam Transformatie Zorgvastgoed op.

Prestatieafspraken tussen gemeente, verhuurders en huurdersorganisaties: enkele tips.

(Op basis van een eerdere bijdrage aan Lokaal Bestuur. Niet alle leden van onze werkgroep ontvangen dat blad.)

Tip 1. Ga vanuit de partij samenwerken met huurdersorganisaties.

Vanaf 1 juli is niet alleen de Herziening van de Woningwet in werking getreden maar is ook de Wet op het overleg huurders verhuurder uitgebreid. Het is de bedoeling dat een en ander ertoe leidt dat huurders meer invloed krijgen op het lokale volkshuisvestingsbeleid. De partij kan dat bevorderen. Zorg dat je weet wat de actieve huurders in je gemeente van hun verhuurder vinden en wat hun wensen of klachten zijn. Help dat naar de lokale politiek te brengen.

Tip 2. Stel de betaalbaarheid voorop.

De betaalbaarheid van het wonen is op dit moment de grootste zorg van huurders. Zijn er voldoende betaalbare woningen voor de verschillende doelgroepen zoals jongeren, ouderen, gezinnen met een laag inkomen en met een middeninkomen, mensen met een beperking, woonwagenbewoners, mensen in de maatschappelijke opvang, statushouders? En als een woning vrijkomt, wordt die dan niet geliberaliseerd maar weer tegen een betaalbare prijs verhuurd? Hoe strakker de prestatieafspraken over betaalbaarheid hoe beter.

Tip 3. Dring aan op een woonlastenonderzoek.

Dat is een probaat middel om – voorafgaand aan het opstellen van een woonvisie en het maken van prestatieafspraken- zicht te krijgen op de betaalbaarheid van het huren in je gemeente. Betaalbaarheid mag niet te nauw gedefinieerd worden. Het is onwenselijk dat huurders nog wél kunnen wonen en eten maar geen geld meer overhouden voor de sociale participatie van henzelf en hun kinderen.

Tip 4. Schuldhulpverlening en armoedebeloid

De gemeente kan door doelgericht armoedebeloid en adequate schuldhulpverlening helpen voorkomen dat huurders uit huis gezet worden of in een sociaal isolement geraken.

Tip 5. Gemengde wijken zijn belangrijk.

Niet alleen met het oog op de sociale samenhang maar ook omdat segregatie een bewezen voedingsbodem is voor criminaliteit.

Tip 6. Er valt weinig eer te behalen aan woonruimteverdeling.

Het is wel belangrijk dat schaarse woningen eerlijk verdeeld worden maar echt blij wordt toch niemand zolang er schaarste en wachtlijsten zijn. Daarom:

Tip 7. Stel voorop dat er voldoende woningen zijn voor iedereen.

Dat betekent dat het verkopen van goede en goedkope huurwoningen wordt gestopt: de wachttijden wijzen op een immense behoefte aan goede en goedkope woningen, dus elke verkoop is er een teveel. Het betekent ook, dat leeggekomen sociale huurwoningen niet geliberaliseerd mogen worden.

In grote delen van Nederland, waar woningnood heerst, blijft nieuwbouw het belangrijkste instrument om de grondwettelijke zorg voor voldoende woningen te kunnen vervullen. In overige delen van het land is het vooral zaak om te zorgen dat de voorraad blijft passen bij de samenstelling van de bevolking. Daarnaast betreft de grootste verbouwingsopgave niet kantooruimte maar aanpassing van de bestaande voorraad zodat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Erken dat deze doelstelling niet alleen met stenen kan worden gerealiseerd, maar ook met zorg, vrijwillige zorg en wijkverpleging.

Wie meer wil weten over wat daarbij komt kijken, kan contact opnemen met Ieder(in) of VACPunt. Bijvoorbeeld over brandveiligheid en vluchtroutes. Deze zaken zijn wettelijk goed geregeld voor verzorgingshuizen en moeten ook goed geregeld worden om ouderen op een verantwoorde manier thuis te laten wonen. En nog iets: let op, dat er heldere werkafspraken zijn tussen gemeenten en verhuurders. Voorkom dat ouderen van het kastje naar de muur gestuurd worden.

Tip 8. Ook huurders willen graag duurzamer wonen.

Omwillen van het milieu en de lagere woonlasten. Omdat het verhuurders alleen maar geld kóst, hebben sommige een duwtje in de rug van het gemeentebestuur nodig om tot actie over te gaan. Mogelijk kan de gemeente helpen om een energiecoöperatie van huurders van de grond te tillen.

Tip 9. Houd toezicht op de huurdersparticipatie.

De inkomsten van corporaties bestaan voor bijna honderd procent uit huurpenningen. Daarom behoren huurders meer zeggenschap te krijgen over wat er met hun geld gebeurt. De voorbije jaren kon het bij corporaties mede zo uit de hand lopen omdat ze een loopje namen met hun actieve huurders. De lokale overheden stonden erbij en keken ernaar. Voorkom dat de geschiedenis zich herhaalt. Spreek de wethouder erop aan als de huurdersparticipatie een wassen neus blijft. Stuur aan op een ordentelijk overleg met huurders en verhuurders.

Tip 10. Sta ook stil bij de huurders van particuliere/commerciële verhuurders.

Die hebben het vaak zowel voor wat betreft betaalbaarheid als zeggenschap nog veel zwaarder te verduren dan mensen die in de sociale huursector wonen. De wet eist helaas geen prestatieafspraken met commerciële verhuurders maar voor het overige zijn alle bovengenoemde tips ook op hen van toepassing.

Heb je nog vragen? Mail ze naar wghuurders@gmail.com.