



PARTIJ VAN DE ARBEID

**werkgroep Huurders
nieuwsbrief nummer 31
april 2017
hoe nu verder, deel II**

In onze nieuwsbrief van maart 2017, stonden we vooral stil bij de meest acute noden in de volkshuisvesting. Noden waar de PvdA in de regering van Rutte II aan voorbij is gegaan of die – erger nog – mede door het doen en laten van de PvdA zijn ontstaan. Neem de afbraak van de huurprijsbescherming, het sterk toegenomen tekort aan goedkope huurwoningen, de groei van het woonprecariaat. Naast baanonzekerheid voortaan ook woononzekerheid.

De kiezer heeft ook hierover het oordeel geveld. Het moet echt anders. In deze nieuwsbrief willen we aangeven hoe de PvdA de weg terug kan vinden naar de harten van huurders, die vragen om voldoende goede en betaalbare woningen in buurten, die schoon, heel en veilig zijn. **Om te beginnen bij de gemeenteraadsverkiezingen in 2018. Wat ons betreft, wordt volkshuisvesting een van de drie speerpunten.**

Het is een lange nieuwsbrief waarin we netjes voor u op een rij zetten welke opgaven wij zien en welke mogelijke oplossingsrichtingen. Graag gaan we samen met u en met het partijbestuur verder aan de slag hiermee.

Voldoende woningen

In ons verkiezingsprogramma staat de grondwettelijke verplichting om te zorgen voor voldoende woningen weer voorop. Die zullen dan wel betaalbaar moeten zijn. Woningnood is geen natuurverschijnsel maar een bouwopdracht. Het gaat hierbij niet alleen om aantallen, maar ook om prijzen. Sociale woningbouw is een antwoord op het marktmechanisme dat de nood veroorzaakt.

Het is aan de lokale politiek om concreet voor elkaar te krijgen, dat er overal in Nederland voldoende woningen zijn voor elke portemonnee. De lokale verantwoordelijkheid moet genomen worden en kunnen worden gedragen. Maar dat betekent niet dat de regering achterover kan leunen. Die moet goed bijhouden wat er is bijgebouwd en welke tekorten nog steeds blijven bestaan. En vervolgens moet de Minister kunnen aangeven wat hij of zij gaat doen met woningmarktregio's waar de tekorten onvoldoende afnemen.

Sociale verhuurders zijn wettelijk verplicht om uitgebreid verantwoording af te leggen over hun reilen en zeilen. Misschien wel iets te uitgebreid.

Particuliere/commerciële verhuurders moeten niet anders worden behandeld. Als van particuliere verhuurders een grotere rol verwacht wordt bij de vervulling van de grondwettelijke zorg voor voldoende woningen dan hoort daar ook de wettelijke verplichting bij om meer inzicht te tonen in de geleverde prestaties. Hetzelfde geldt voor leegstandsbeheerders die aan de absolute onderkant van de woningmarkt actief zijn.

Betaalbare en beschikbare woningen

Het hoogtepunt van huurprijsbescherming ligt in de jaren zeventig van de vorige eeuw. Toen kreeg het woningwaarderingssysteem (WWS) gestalte. Sociaal-democratisch erfgoed waar we trots op mogen zijn.

Maar de afgelopen jaren is het WWS telkens opnieuw herzien en daardoor aangetast geraakt tot op het bot. Zoals een Amsterdamse corporatiedirecteur het nog niet zo lang geleden op een landelijke praatbijeenkomst verwoordde: 'Als ik op IJburg een hok neerzet met een aanrecht en een natte cel maar zonder woon- of slaapkamer, dan telt dat hok zoveel WWS-punten dat ik het daarom mag aanbieden voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens.' De bescherming van het systeem is kapotgemaakt.

Bestuurders en beleidsmakers zijn de afgelopen jaren verstrikt geraakt in neoliberale redeneringen over wat marktconforme huren en middeldure huren zijn; en de beschikbare aantallen daarvan. De heersende opvattingen over de betaalbaarheid van het wonen voor huurders negeren de hoogtes van de netto-inkomens van de bewoners en de woningzoekenden en slaan inmiddels de plank volledig mis.

Sommige wenselijke aanpassingen van het WWS hebben we al beschreven in vorige nieuwsbrieven: afschaffen van de liberalisatiegrens oftewel alle huurprijzen weer reguleren; en vervangen van de Woz-punten in het WWS door punten op basis van de Leefbarometer, zodat oververhitting van de markt van koopwoningen niet meer doorwerkt in de huurprijzen.

Andere aanpassingen van het systeem van huurprijsbescherming zijn ingewikkelder. Daarvoor hebben we de hulp nodig van experts.

Concreet denken we dan aan een uitwerking van de gedachte in ons landelijke verkiezingsprogramma om de prijsstellingen in de huursector te koppelen aan de inzichten van het Nibud, net zoals dat ook gebeurt met de hypotheekgrenzen. Daarbij laten we ons uiteraard niets gelegen liggen aan de inkomensgrenzen die met Europa zijn afgesproken. Europa wil de afspraken daarover herzien en dat wil de PvdA zelf ook. Daar kunnen we dus met onze plannen op vooruitlopen.

Wij stellen voor om hier vaart achter te zetten zodat we met onze eigen definitie van betaalbaarheid de strijd om de kiezer aan kunnen gaan bij de gemeenteraadsverkiezingen van 2018.

Verder is het nodig om na te denken over de manier waarop regionale woningmarktverschillen tot uiting kunnen komen in de huurprijzen en tegelijk bij verhuurders de prikkel wordt tegengegaan om steeds maar weer de bovengrens op te zoeken.

Een goede woning

Wat is een goede woning? Als je de corrumperende Woz-punten buiten beschouwing laat, dan bepaalt het WWS de kwaliteit van een woning aan de hand van objectieve

kenmerken, die je kunt tellen of meten: aantal vierkante meters woonoppervlak, lengte aanrecht, aantal radiatoren, aantal toiletten, etc. Het Bouwbesluit waarborgt de bouwtechnische kwaliteit. Belangrijk maar niet het hele verhaal.

Wat mensen een goede woning vinden, is ook afhankelijk van hoe ze willen leven. De een brengt graag een strakke scheiding aan tussen thuis en werkplek om niet overspannen te raken; voor een ander lopen wonen, werken en reizen vloeiend in elkaar over. Er zijn mensen, die vragen om een woonomgeving die hen met rust laat; er zijn ook mensen, die juist graag in een groep wonen en leven, of samen met hun directe burens activiteiten op touw zetten, een buurthuis runnen, een straatspeeldag organiseren.

Wij denken, dat de PvdA een toekomstvisie op wonen moet ontwikkelen, die mensen in de gelegenheid stelt om hun eigen keuzes te maken. Op vrijwillig basis, dus geen dwang, geen uitroken van zogenaamde scheefwonders, geen tijdelijke contracten zonder recht op vervangende huisvesting of verhuiskostenvergoeding.

Wij zijn ervan overtuigd dat dwang niet nodig is. Veel mensen verhuizen uit zichzelf vanuit de natuurlijke behoefte om vooruitgang te boeken in het leven. En daar waar sommigen tegen een verhuizing opzien, helpt verleiding ook. Een mooi voorbeeld is het aanbieden van passende huisvesting aan ouderen voor dezelfde huurprijs als van de woning, die verlaten wordt en dan vrijkomt voor een gezin. De enkelen, die desondanks toch niet verkassen, kunnen we maar beter accepteren.

Het alternatief is pesterij van overheidswege. Een gezin bijvoorbeeld uit huis zetten nadat een deel van de kinderen is uitgevlogen; we vinden het afschuwelijk dat deze dwangmaatregel wettelijk mogelijk is gemaakt door Blok.

Wij zijn er bovendien van overtuigd dat woononzekerheid funest is voor mensen zelf en voor de maatschappij als geheel.

En uit oogpunt van duurzaamheid is onze stelregel: hoe tijdelijker het huurcontract des te beter de woning moet zijn uitgerust. Het is verspilling van materiaal als elk half jaar een nieuwe huurder een nieuwe douchecabine of nieuwe vloerbedekking moet aanschaffen. In de praktijk maakt deze duurzaamheidseis dat tijdelijke huurcontracten alleen geschikt zijn voor dure huurwoningen voor expats, voor maatschappelijke opvang of voor andere situaties waarbij duidelijk is dat de tijdelijkheid een noodoplossing betreft of een vrijwillige keuze is.

Voor overige huurders vinden we huuropzegging alleen acceptabel als daar het recht op vervangende huisvesting en een verhuiskostenvergoeding tegenover komen te staan. Dit geldt bijvoorbeeld voor studenten, die zijn afgestudeerd. (De enige uitzondering hierbij maken we voor notoire overlastgevers en mensen, die op grote schaal drugs kweken of fabriceren in hun huis.)

Een goede woning langdurig leeg laten staan terwijl er woningnood is; dat is ontoelaatbaar. Daarom vinden we dat de Leegstandswet moet worden aangescherpt. En kraken mag zeker niet strafbaar worden gesteld. Kraken is immers net als staken een instrument om op te komen voor grondrechten daar waar je ziet dat de eerstverantwoordelijken tekortschieten in het nakomen van hun verplichtingen.

Een goede woonomgeving

Rutte II had geen beleid voor leefbaarheid in de eigen woonomgeving. Er staan telkens weer mensen op, die beweren dat zo'n beleid geen zoden aan de dijk zet. Wij

geloven daar niks van. Wij willen blijven omzien naar de mensen die op achterstand staan of met tegenslag geconfronteerd worden; kinderen de kans geven om zich te ontplooiën aan de armoede van hun ouders door te zorgen voor goede scholen en buurtspeelwerk waar dat nodig is. Linksommer Louis van der Plas heeft een plan geschreven, voor vernieuwing van de Wijkaanpak. Dat onderschrijven wij. U vindt het hier: <https://metvertrouwenlinksom.wordpress.com/2016/09/21/de-nieuwe-wijkaanpak/>

Een neutraal en eerlijk volkshuisvestingsbeleid

Van het bovenstaande is duidelijk dat het direct in het belang van huurders is en daarom zijn we daarmee begonnen. Het doel van onze werkgroep is immers om te zorgen dat de belangen van huurders helder doorklinken in de partijstandpunten. Dat maakt ons nog niet blind voor de dieperliggende ideologische oorzaken voor de tekortkomingen van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid.

Wat is onze visie over de gewenste toestand en hoe komen we daar? Hoe bereiken we een volkshuisvestingsbeleid dat neutraal staat tegenover de keuze tussen kopen of huren.

Welk fiscaal beleid past daarbij? Hoe maken we een eind aan de ongelijke behandeling van huiseigenaren en huurders? En wat betekent dat voor de verhuurdersheffing, de hypotheekrenteaftrek, het eigenwoningforfait en de huurtoeslag?

Welke financiële bijdrage levert het Rijk trouwens aan de volkshuisvesting? Wonen is immers geen gratis grondrecht. Voor niks gaat alleen de zon op. En welke bijdragen gaan gemeenten leveren?

En wat vinden we van het plan om een eigen huis af te lossen met behulp van de belastingvrije pensioenpremie zodat huiseigenaren op hun oude dag geen woonlasten meer hebben? Is dat de volgende zeperd, die we voor hen in petto hebben na de aflossingsvrije hypotheek? Is dat eerlijk tegenover huurders, die nooit aflossen?

Fundamentele vragen waar wij een rechtgeaard sociaaldemocratisch antwoord op moeten hebben voordat een volgende regering plannen voor een herziening van het belastingstelsel presenteert.

Op een nog fundamenteler niveau is het nodig dat we kijken naar de prijsopbouw van een woning en naar de winstmechanismen. Want wij hebben er als huurders onderhand echt onze buik vol van dat alle partijen, die betrokken zijn bij woningbouw en verhuur, altijd vinden dat eerst een ander aan zet is om te zorgen voor betaalbare woningen. Bouwers die klagen over een hoge grondprijs en stroperige procedures maar ondertussen amper belangstelling tonen voor innovatieve methodes en materialen om kosten mee te besparen. Verhuurders die klagen over de verhuurdersheffing maar ondertussen alleen maar nog rijker zijn geworden en zelfs het gewone onderhoud verwaarloosd hebben. Huurders in beschimmelde woningen in Den Haag en Amsterdam worden er letterlijk ziek van. Gemeenten die zich vroom op de borst kloppen met hoge duurzaamheidsambities maar ondertussen een grondbeleid voeren dat de toekomstige huiseigenaren en indirect dus ook de huurders het vel over de oren trekt.

Een doorbraak is nodig. Goede volkshuisvesting gaat tegen de markt in en dat is nodig. Misschien moeten gemeenten maar weer zelf gaan bouwen. Misschien

moeten gemeenten meer mogelijkheden krijgen om panden te vorderen of te onteigenen. Weg van de Derde weg en het neoliberale marktdenken: waar komen we dan op uit?

Aanpak

We stellen voor dat onze partij de uitdaging aangaat en samen met ons de bovenstaande kwesties gaat uitwerken tot een nieuwe visie. Een, die het vastgeroeste en vastgelopen denken over volkshuisvesting openbreekt en een wenkend perspectief biedt aan eenieder die op zoek is naar woonzekerheid. We nodigen alle partijgenoten uit om mee te doen. Ze hoeven niet jong van leeftijd te zijn, zolang als ze maar jong van geest Bent u zo'n partijgenoot? Laat het ons weten.