



PARTIJ VAN DE ARBEID

werkgroep Huurders
nieuwsbrief nummer 12
december 2014

met daarin:

**Rapport parlementaire enquêtecommissie
Herziening woningwet
Samenwerking met Bond Precaire Woonvormen
Wettelijk verbod op antikraak
Congres in januari
Woonlastenonderzoek provincie Drenthe**

Parlementaire enquête woningcorporaties en Herziening Woningwet

En dan ineens, na meer dan tien jaar dralen, worden in krap twee weken het rapport van de parlementaire enquête woningcorporaties besproken en de Woningwet herzien. In grote eensgezindheid hakte de Tweede Kamer een aantal stevige knopen door. Van ons kunt u verwachten dat wij berichten wat we de winstpunten voor huurders vinden. En dat zijn er heel wat.

Om te beginnen hopen we nooit meer te horen dat de sociale huursector gesubsidieerd wordt door de overheid. Ooit was dat wél het geval en daarom noemen we de voorraad sociale huurwoningen nog steeds maatschappelijk gebonden vermogen. Maar door de enquêtecommissie is het nu klip en klaar dat het al meer dan twintig jaar de huurders zijn, die betalen. En ook al is er een onderling waarborgstelsel waarbij gemeenten als achtervang dienen; toch wordt daar zelfs bij de redding van Vestia geen beroep op gedaan. De rekening is voor de huurders.

Partijen zijn het er met elkaar over eens, dat het Nederlandse sociale huurstelsel in wezen een mooi stelsel is, dat slim in elkaar steekt en het mogelijk maakt om goede woningen aan te bieden tegen een betaalbare prijs. Het is niet de bedoeling dat corporaties, dus de huurders, betalen voor publieke voorzieningen zoals een buurthuis of een school. Terug naar de kerntaak. Alleen daar waar commerciële partijen geen bereidheid tonen om te investeren in een bepaalde woonwijk mogen corporaties het gat in de woningvoorraad opvullen, dat nodig is om de wijk goed gemengd te houden.

Waar wij verder zeer over te spreken zijn, is de nieuwe rol van gemeenten. Voortaan moeten zij naast de corporaties ook de huurdersorganisaties betrekken bij het opstellen van woonvisies en het maken van prestatieafspraken. Er zijn gemeenten die deze wettelijke maatregel niet nodig hadden en het driepartijenoverleg al lang geregeld hadden maar overal elders mag dit besluit rekenen op een enthousiast onthaal van huurders. In gemeenten, die al decennia hebben nagelaten om een woonvisie en strakke prestatieafspraken op te stellen, zal de druk van huurdersorganisaties ertoe moeten leiden dat dit nu van de grond komt.

Het helpt, dat de Tweede Kamer een amendement van onder andere onze woordvoerder Monasch heeft omhelsd waardoor de positie van huurdersorganisaties fors sterker wordt. Voortaan mogen huurdersorganisaties op kosten van hun verhuurder deskundigen uitnodigen tot het bijwonen van een overleg en tot het uitbrengen van een schriftelijk advies. Ook moet

de verhuurder de scholing van bestuursleden van huurdersorganisaties bekostigen waarbij het minimum is gesteld op drie dagen per jaar. De verwachting is, dat deze wetswijzigingen de professionalisering van huurdersorganisaties zullen bevorderen zodat zij een steviger positie binnen het corporatiestelsel kunnen innemen.

Samenwerking met Bond Precaire Woonvormen

In het parlementaire debat over de Herziening van de Woningwet wond Fritsma van de PVV zich erover op dat van de 17 bestuursleden van Aedes, de brancheorganisatie van corporaties, er slechts 4 waren, die minder verdienden dan een minister. Hij vond dat minister Blok zou moeten weigeren om met Aedes te praten zolang dat nog voortduurde. De minister wees Fritsma erop dat er sprake is van een overgangsperiode en dat hij er niet aan kon beginnen om gesprekken uit de weg te gaan met alle organisaties waarmee hij op onderdelen van mening verschilt. Daar zullen de leden van de Bond Precaire Woonvormen van hebben opgekeken. De minister heeft sinds de oprichting in 2010 nog geen enkele poging ondernomen om met hen in gesprek te gaan. Op aandringen van de Tweede Kamer gaat dat nu eindelijk gebeuren in februari 2015.

Onze officiële reactie op de voorgestelde Wet tijdelijke huur heeft de Werkgroep Huurders in contact gebracht met de Bond Precaire Woonvormen (BPW) en wij zijn wél van plan om zo goed mogelijk samen met hen op te trekken, net zoals we dat ook met de Woonbond doen. De BPW kon zich vinden in onze reactie op de Wet tijdelijke huur, met uitzondering van één onderdeel: wij hebben aangegeven dat het opnemen in de Leegstandswet van te verkopen huurwoningen, zodat ze tijdelijk verhuurd mogen worden, op zich past binnen de systematiek van de Leegstandswet. De BPW is er echter falikant tegen omdat ermee beoogd wordt de uitverkoop van sociale huurwoningen te vergemakkelijken. Dat hadden we ons niet gerealiseerd.

Ook wij vinden een verkoopgolf van de sociale huurwoningen onwenselijk. Onze partijtop beweert dat het zo'n vaart niet zal lopen omdat gemeenten prestatieafspraken kunnen maken over de te behouden voorraad sociale huurwoningen maar dat is nogal naïef gedacht. Het ontbreekt de gemeenten simpelweg aan juridische of financiële middelen om de voorraad sociale huurwoningen op peil te houden.

De herziene Woningwet dwingt corporaties om hun stichting op te splitsen in twee delen: één voor de sociale huurwoningen en één voor de woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Als gevolg van het regeringsbeleid staan corporaties onder druk om bij nieuw huurovereenkomsten zo veel als mogelijk hun woningvoorraad te liberaliseren. Partijen als de VVD en D66 maken er geen geheim van dat zij willen dat de corporatiesector krimpt. Te liberaliseren woningen zijn grotere woningen. Enerzijds worden ze verhuurd aan mensen met een iets hoger inkomen en anderzijds zijn ze nu nog met behulp van de huurtoeslag bereikbaar voor mensen met een laag inkomen. Daardoor zorgen deze woningen **automatisch** voor gemengde wijken. Als corporaties door een volgende regering gedwongen worden om dit bezit te verkopen dan leidt dat er **automatisch** toe, dat er geen geschikte huurwoningen meer overblijven voor gezinnen met een laag inkomen. Omdat er geen enkele wettelijke middel is, dat commerciële verhuurders dwingt om boven de liberalisatiegrens een huurprijs te vragen welke acceptabel is voor middeninkomens, zullen ook de middeninkomens nog meer in de knel raken dan nu al het geval is. Het gemengde karakter van de sociale huursector houdt dan op.

De meest recente actualiteit laat bovendien zien, dat onze Tweede Kamerfractie van harte meewerkt aan de krimp van de sociale huursector. Neem bijvoorbeeld de voorgenomen verkoop van meer dan vijfduizend Vestia woningen aan een buitenlands vastgoedfonds. En dat voor nog geen ton per woning. De minister vindt het best. Er zijn enkele gemeenten, die daartegen een zienswijze hebben ingediend. Daaronder Leerdam, waar onze partijgenoot Wim

van der Leij wethouder volkshuisvesting is. Maar de Tweede Kamer heeft op 16 december een motie van de SP verworpen, die de regering oproept de negatieve zienswijzen te eerbiedigen en de verkoop van Vestiawoningen aan andere woningcorporaties mogelijk te maken. Met de SP stemden de PVV, GroenLinks, de groep Kuzu-Öztürk, de Partij voor de Dieren en de groep Klein vóór de motie. Onze partij was tegen!

Je kunt maar een keer je tafelzilver verkopen en daarna ben je het voorgoed kwijt. Op een kamervraag van de SP naar de vermogensontwikkeling van commerciële antikraakbedrijven heeft de minister geantwoord dat hij daar geen inzicht in heeft. Ook kan hij desgevraagd niet vertellen wie de opdrachtgevers zijn van 'leegstandbeheerders' omdat de antikraakverhuurders dat als concurrentiegevoelige informatie beschouwen. Dat geeft te denken: als straks een groot deel van de sociale huursector vervreemd wordt dan verliest de Nederlandse overheid in belangrijke mate zijn zicht op de verhuurders en dus op de betaalbaarheid van het wonen. Corporaties zijn immers verplicht om inzicht te bieden. Particuliere verhuurders kunnen zich net als antikraakverhuurders verschuilen achter het argument dat hun cijfers concurrentiegevoelig zijn. Buitenlandse beleggers wrijven zich nu al in de handen bij de voorgenomen uitverkoop tegen dump prijzen van dit maatschappelijk gebonden vermogen.

Wettelijk verbod op antikraak

Een huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet is altijd tijdelijk. Na afloop heeft de huurder geen recht op passende andere ruimte of een verhuiskostenvergoeding. Een antikraakovereenkomst is nog erger, een regelrecht schimmige overeenkomst: de huurder krijgt een pand of een ruimte tijdelijk in gebruik als woonruimte. Daar kan een gebruikersvergoeding tegenover staan of het leveren van een dienst zoals bewaking van het pand. Soms vindt een rechter daarom dat er toch sprake is van een huurovereenkomst maar meestal genieten antikraakhuurders geen enkele huurbescherming. Ook overige rechten zoals het recht op privacy worden vaak met voeten getreden. Kinderen zijn niet gewenst dus als een antikraakhuurster zwanger wordt, is dat een reden om de antikraakovereenkomst op te zeggen.

Huurders kiezen alleen voor een huurcontract onder de Leegstandswet of voor antikraak wonen als het niet anders kan.

Mét de Bond Precaire Woonvormen zijn we het eens dat antikraak een vernederende woonvorm is, die bij wet verboden moet worden en dat juist meer huurders huurbescherming behoeven in plaats van minder zoals voor de Leegstandswet en de Wet tijdelijke huur geldt. We betreuren het dan ook zeer dat een motie van de SP om een eind te maken aan bruikleencontracten voor antikrakers op 16 december alleen de steun kreeg van de Partij voor de Dieren. De PvdA was tegen!

Zo lang het wettelijk verbod op antikraak er niet is, kunnen we ons voorstellen dat commerciële vastgoedeigenaren graag in zee gaan met antikraakbureau's maar we zouden verwachten dat corporaties en overheden daar geen gebruik van maken omdat het hier om een onfatsoenlijke en vernederende woonvorm gaat. Toch maken ook corporaties en overheden zich er schuldig aan. Zoals gezegd weet de minister echter niet hoe vaak het voorkomt.

Daarom vragen wij hierbij de raadsleden in ons netwerk om er schriftelijke raadvragen over te stellen en er in voorkomende gevallen op aan te dringen, dat het stopt. We horen als werkgroep graag wat de resultaten zijn van zo'n actie. Ook bestuursleden van huurdersorganisaties kunnen hier werk van maken en ook naar hun resultaten zijn we benieuwd.

Congres in januari

Een tijd terug hebben we in een oproep aan de Tweede Kamerfractie de alarmbel geluid over het plan om de huurbescherming af te schaffen voor kantoorwoningen, de zoveelste nadelige maatregel voor huurders. Deze oproep hebben we ook naar u toegestuurd. Van de Tweede Kamer hebben we géén reactie gekregen, ook niet nadat de afdeling Leiden ons een handje geholpen had door extra aan te dringen op een reactie. Daarom hebben we de oproep omgezet in een motie. We hopen dat het congres in januari bereid is om samen met ons de Tweede Kamerfractie op te roepen om voortaan zó te stemmen en te handelen dat de huidige huurbescherming overeind blijft. Zoals we hierboven hebben uiteengezet inzake Leegstandswet en antikraak is de huurbescherming nú al veel te wankel en houdt de PvdA verbetering tegen. In onze reactie op de Wet tijdelijke huur (elders op deze website terug te lezen) hebben we u duidelijk gemaakt dat de PvdA zelfs meewerkt aan verslechtering van de huurbescherming.

Woonlastenonderzoek Drenthe

Van Henk Oostland, bestuurslid van een huurdersorganisatie in Friesland en Drenthe, ontvingen we het bericht dat verschillende Drentse corporaties gezamenlijk een woonlastenonderzoek hebben laten verrichten. Daarmee ontstaat een vrij volledig beeld van de situatie in die provincie.

Vooraf één- en twee-oudergezinnen en eenpersoonshuishoudens hebben een hogere kans op betalingsproblemen. Oudere huurders hebben de minste kans daarop.

Een gemiddeld huishouden betaalt na verrekening van de huurtoeslag €420 per maand. Dat is ongeveer 26 procent van het totale gemiddelde inkomen. De totale woonlasten (huur, gas, water, elektriciteit en gemeentelijke lasten) liggen rond de €595 per maand. Dit is ongeveer 37 procent van het maandinkomen. Bij mensen met een betaalbaarheidsprobleem is dit percentage hoger, circa 44 procent. De voornaamste reden voor het hogere percentage is het lagere gemiddelde inkomen van deze huishoudens.

De Drentse corporaties zijn bereid om hun huurprijsbeleid hierop aan te passen. Samen met hun huurdersorganisaties doen zij een oproep aan andere partijen zoals gemeenten, energieleveranciers en zorgverzekeraars om te komen tot een gezamenlijke aanpak, die moet leiden tot een verbetering van de financiële positie van huurders met een betaalbaarheidsrisico.