



PARTIJ VAN DE ARBEID

werkgroep Huurders
nieuwsbrief nummer 3
februari 2013

Stand van zaken

We hebben goed nieuws en slecht nieuws. Goede nieuws is, dat de Werkgroep Huurders van de PvdA nu helemaal officieel erkend is, waarover verderop meer. Slecht nieuws is, dat de Tweede Kamer en minister Blok het eens zijn geworden over een woonakkoord dat de huurders van corporatiewoningen voor twee miljard euro laat opdraaien aan het op orde brengen van de rijksbegroting. Huurders van particuliere verhuurders zullen natuurlijk ook hun huren keihard zien stijgen maar dat geld mogen die verhuurders in eigen zak steken. (PvdA spekt kapitalisten!). En zittende eigenaar-bewoners worden nog steeds ontzien. Veel eerlijker zou het zijn geweest om álle woonconsumenten of álle eigenaren van woningen te vragen om die twee miljard euro op te hoesten.

In weerwil van wat men elkaar nazegt zijn de huren niet te laag. De prijs van koopwoningen is nog steeds te hoog. Het zou goed zijn als de overheid de prijscorrectie, die nu gaande is, zou accepteren. In plaats daarvan propageert het woonakkoord de zoveelste misplaatste constructie ter bevordering van eigen woningbezit voor veel te hoge prijs. De Werkgroep Huurders van de PvdA raadt starters ernstig af om te kopen door het afsluiten van een hypotheek + een consumptief krediet. Dan kun je nog beter huren!

Wij zijn niet vergeten hoe begin van deze eeuw de Haagse politici, de bankiers en de makelaars in koor zongen dat aflossingsvrije hypotheeken heus, eerlijk, echt waar heel verstandig waren. Nu worden de mensen, die daar geloof aan hechtten, door onze woordvoerder in de Tweede Kamer uitgemaakt voor scheefkopers. Daarom starters van nu: stoot je niet opnieuw aan de Haagse steen!

Enig lichtpuntje van het woonakkoord is, dat wordt afgezien van de plannen om het woningwaarderingssysteem af te schaffen. Aangezien de oprichters van de Werkgroep Huurders van de PvdA van meet af aan hebben gevochten voor behoud en modernisering van het woningwaarderingssysteem mogen we hier toch spreken van een daverend eerste succes.

Dat is pas het begin. Nu we officieel erkend zijn, stappen we over op een nieuwe werkwijze. Van nu af wordt iedere sympathisant uitgenodigd om mee te denken en mee te doen. Daarom volgt hieronder het standpunt over gemeentelijke bemoeienis met de sociale huursector zoals we dat opgesteld hebben voor een bijeenkomst over volkshuisvesting van het Centrum voor Lokaal Bestuur op 7 februari jongstleden. Het belangrijkste vinden wij om bij alle veranderingen te bedenken wat er nodig is voor goede huurdersparticipatie. Verder sturen we een concept voor een actuele motie in te dienen op het congres van 27 april in Leeuwarden. En we willen het volgende aan u voorleggen.

De regiecorporatie

Vastgoedbelang, de vereniging van particuliere beleggers, heeft aan minister Blok voorgesteld om de komende twee jaar 40.000 woningen te bouwen onder de voorwaarde dat de overheid een brutorendement van 7% en een nettorendement van 4% garandeert en dat bouwkavels maximaal €10.000 kosten. Tsja, zo wil iedereen wel ondernemer worden: de winst zelf houden en het risico uitbesteden aan de gemeenschap. Dat wordt dus niks met het bouwen van betaalbare woningen door particuliere beleggers en corporaties kunnen het niet meer vanwege die exorbitante verhuurdersheffing. Het is begrijpelijk, dat er dan wordt nagedacht over uitwegen voor de sociale huursector. De fractievoorzitter van de PvdA in Almere, John van der Pauw, heeft meegewerkt aan het voorstel om te komen tot de Regie Corporatie en in vervolg daarop gaat hij de gemeente Almere voorstellen om een gemeentelijk woningbedrijf in het leven te roepen.

Wat vindt u van de plannen van John van der Pauw en welke mogelijkheden ziet u om de sociale huursector opnieuw uit te vinden? Is het bijvoorbeeld een idee om corporaties om te vormen tot coöperaties, waarin huurders weer meer zeggenschap over hun woning krijgen?

Standpunt over gemeentelijke bemoeienis met sociale huursector

De regering wil, dat corporaties onder directe aansturing van gemeenten komen.

De leden van de Werkgroep Huurders van de PvdA vinden het een goede zaak als gemeenten meer betrokken worden bij het wel en wee van de sociale huursector onder de voorwaarde dat de invloed en zeggenschap van huurdersorganisaties wordt vergroot. Ook waarschuwen we tegen een te grote slingerbeweging terug: beleidsmatige aansturing is oké maar de controle op de bedrijfsvoering kan beter overgelaten worden aan de toezichthouders en inspecties.

Invloed en zeggenschap over de woningvoorraad

Gemeenten worden geacht beleid te ontwikkelen waarin op basis van de vraag van woningzoekenden, demografische trends en regionaal-economische ambities wordt vastgelegd hoe de woningvoorraad zich dient te ontwikkelen. Op basis van dit beleid maken de gemeentes prestatieafspraken met de lokaal actieve corporaties.

Daarnaast kunnen gemeenten ervoor kiezen om in een huisvestingsverordening vast te leggen volgens welke regels woningen beschikbaar komen voor woningzoekenden.

Gemeenten kunnen er op basis van vrijwilligheid toe overgaan om hun huurdersorganisaties en overige woonconsumentenorganisaties te betrekken bij de totstandkoming van woonbeleid en prestatieafspraken. Veel gemeenten laten dit na. Dat heeft er vaak toe geleid dat het gemeentelijk beleid de plank mislaat.

Het is goed dat de Herzieningswet de toegelaten instellingen verplicht om huurdersorganisaties uit te nodigen om deel te nemen aan het jaarlijks overleg tussen gemeenten en corporaties over de prestatieafspraken. Er is nog niet geregeld dat gemeenten verplicht zijn om hun huurdersorganisaties te betrekken bij de totstandkoming van woonbeleid of van spelregels voor woonruimteverdeling.

Directe aansturing door gemeenten kan bewerkstelligen dat gemeenten meer gaan doen met de inbreng van huurdersorganisaties en dat er een evenwichtig driepartijenoverleg ontstaat. Dat is een stap voorwaarts.

Invloed en zeggenschap over de leefbaarheid

Zowel in de volkshuisvesting als in het kader van de Wet op de maatschappelijke ondersteuning (wmo) is leefbaarheid een belangrijk aandachtsveld. We pleiten ervoor, dat de gemeentelijke aansturing wordt benut om te komen tot samenwerking en/of integratie van de verschillende organisaties van woonconsumenten: huurdersorganisaties, bewonerscommissies, verenigingen van eigenaren, wijkcomités, etc. Ook bij de opzet van nieuwbouwwijken kunnen woonconsumenten zo van meet af aan betrokken worden.

Invloed en zeggenschap op twee niveaus

In elke gemeenten zijn er organisaties van burgers die zich actief inzetten voor goede volkshuisvesting en leefbaarheid en die zich daartoe verdiepen in de materie door middel van scholing en training. Door zulke burgerorganisaties gekwalificeerd adviesrecht te geven, krijgen zij gepaste invloed op de aansturing door gemeenten. In het bijzonder voor huurdersorganisaties is het gekwalificeerd adviesrecht van belang. Er is jarenlang voor gestreden om dit recht te verwerven en handen en voeten te geven richting de corporaties. Het is niet de bedoeling dat de aansturing door gemeenten de huurdersorganisaties op achterstand zet. Ook richting de gemeenten is dan gekwalificeerd adviesrecht nodig. Naast de burgers, die deskundig zijn op basis van scholing en training, zijn er ook de overige woonconsumenten, die deskundig zijn op basis van hun persoonlijke ervaring. Goed beleid boort deze deskundigheid aan en betreft de huurdersorganisaties en overige woonconsumentenorganisaties bij de bespreking van de bevindingen en het trekken van conclusies. (Slecht beleid bestaat uit het onderuithalen van de actieve vrijwilligers met behulp van individuele ervaringen.)

Beheerste aansturing

De corporatiesector staat in een verkeerd daglicht door de vele affaires van de laatste jaren. Dat neemt niet weg, dat de meeste corporaties sinds de verzelfstandigingsoperatie uit 1995 wel degelijk professioneler zijn gaan werken. Efficiënte bedrijfsvoering, adequaat onderhoud en strategisch voorraadbeheer zijn een vak apart. Het is zaak om de opgedane kennis en ervaring te behouden. Gooi dit niet over de schutting richting gemeenten maar verstevig het toezicht en de inspectie.

De onafhankelijkheid van 'huurderscommissarissen' is niet alleen gewaarborgd door het recht van bindende voordracht voor huurdersorganisaties. Ook belangrijk daarvoor is het recht van de door huurders voorgedragen toezichthouder om de weigering tot benoeming, de schorsing of het ontslag aan te vechten bij de rechter.

100.000+

Het is onduidelijk welk volkshuisvestingsprobleem wordt opgelost door gemeenten met meer dan honderdduizend inwoners extra bevoegdheden te geven.

Er zijn sommige corporaties veel te groot en in een veel te groot gebied werkzaam.. Splits die dan op. Er zijn ook corporaties in een groot gebied werkzaam waarbij dat juist een voordeel is: bijvoorbeeld studentenhuusvester DUWO.

In de praktijk kunnen corporaties er heel goed mee uit de voeten, dat ze met elke gemeente waarin ze werkzaam zijn, apart overleggen.

Concept voor een actuele motie

Tenslotte

Er wordt gewerkt aan een website. Tot het zover is, kunt u al uw reacties op het standpunt over huurdersparticipatie, op de actuele motie en op de plannen van John van der Pauw mailen naar ****

In de volgende nieuwsbrief geven we u een overzicht van de reacties.

Met vriendelijke groet,
Anita Engbers, voorzitter