werkgroep Huurders
nieuwsbrief nummer 24
mei 2016:
Wet doorstroming 2015
WoonOnderzoek 2015
Gedwongen periodieke woningruil
Huurdersparticipatie in Den Bosch

De Werkgroep Huurders van de PvdA is nu bijna vier jaar actief en heeft meer dan tweehonderd leden. Sommige leden sturen onze nieuwsbrief uit eigen beweging door naar hun fractie en bestuur, wat ons bereik nog groter maakt.

Degenen, die er vanaf het begin bij zijn, weten dat we ons sterk maken voor goede huurbescherming en dat we dus tegen de flexibilisering van het huren zijn. Omdat er niks over stond in ons verkiezingsprogramma en ook niet in het regeerakkoord, vonden wij dat de PvdA de flexibilisering niet kon toestaan zonder dat daar eerst door het congres een richtinggevende uitspraak over was gedaan. Het congres was het met ons eens. En toch hebben onze fracties in Tweede en Eerste Kamer groen licht gegeven. Hoe kan dat?

Wet doorstroming 2015

Blok heeft een grootscheepse uitbreiding van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur gekoppeld aan een voorstel om de huurverhogingen in de sociale huursector te matigen tot gemiddeld inflatie + 1 procent. Zeg daar maar eens nee tegen als Tweede en Eerste Kamer waar inmiddels het besef is doorgedrongen dat veel huurders het water tot aan de lippen staat vanwege de verhuurdersheffing en de inkomensafhankelijke huurverhogingen van de afgelopen jaren.
In het debat in de Eerste Kamer wezen meerdere partijen op de nog verse motie Hoekstra waarin de regering wordt verzocht zich in het vervolg te onthouden van een koppeling van wetsvoorstellen waardoor de Eerste Kamer de mogelijkheid ontnomen wordt om een separaat politiek eindoordeel te vellen over die eigenstandige wetsvoorstellen. Maar Blok heeft daar maling aan en de Eerste Kamer slikt dat als puntje bij paaltje komt. Veel geschreeuw, weinig wol.
https://www.eerstekamer.nl/eu/motie/motie_hoekstra_cda_c_s_over_het

Per saldo vinden wij de Wet doorstroming 2015 zeer onverstandig. De grootste bezwaren zijn:

- in de particuliere huursector mogen de huren nog steeds stijgen met inflatie + 2,5 procent en dat terwijl de verhouding tussen prijs en kwaliteit er slechter is dan in de sociale huursector en de nood onder huurders met een laag inkomen dus nog veel groter;
  https://www.woonbond.nl/sites/woonbond/files/Meerhuurvoorminderhuis.pdf
- de introductie van tijdelijke huurcontracten tot twee jaar, zonder recht op verlenging voor onbepaalde tijd of op herhuisvesting en verhuiskosten-vergoeding.

WoonOnderzoek 2015

Toen de inkomensafhankelijke huurverhogingen aan het begin van deze regeer-periode werden geïntroduceerd, waarschuwden wij en ook anderen tevergeefs voor de rampzalige gevolgen.

Inmiddels is het WoonOnderzoek 2015 verschenen en wat blijkt daaruit: het aantal huishoudens met een laag inkomen en een te dure huur is gestegen tot 530.000. Dat is 161.000 meer dan bij de vorige meting in 2012. Het aantal huishoudens met een hoger inkomen en een huur onder de liberalisatiegrens is ongeveer net zo hard afgenomen: -167.000. In totaal betreft dat nu 520.000 huishoudens. Aan beide ontwikkelingen ligt volgens het onderzoek de terugval van het inkomen ten grondslag, in combinatie met boveninflatoire huurstijgingen in de afgelopen drie jaar. In gewone taal:

- Huishoudens die enkele fikse inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben gehad en dan naar een laag inkomen zijn gegaan, hebben daardoor nu een huur die zo hoog is, dat de huurtoeslag onvoldoende compensatie biedt. (Zij mogen hun corporatie smeken om huurverlaging maar zij hebben er geen wettelijk recht op.)
- Het aantal huishoudens dat de afgelopen jaren zogenaamd onterecht beslag legde op een sociale huurwoning is niet zozeer afgenomen vanwege doorstroming naar de vrije huursector maar omdat veel huishoudens in inkomen achteruit zijn gegaan en daardoor nu terecht weer aanspraak maken op hun sociale huurwoning.

Terwijl huurders zijn verarmd is het huren duurder geworden en de sociale huursector gekrompen.

Gedwongen periodieke woningruil

Opnieuw kunnen we bij de Wet doorstroming 2015 niet anders doen dan waarschuwen. Het is evident dat de tijdelijke huren zullen leiden tot een hogere mutatiegraad in de sociale huursector. De tijdelijke contractvormen en de nieuwe opzeggingsgronden zullen huurders vaker confronteren met een gedwongen verhuizing. In de sociale huursector zal er daardoor zeker sprake zijn van meer stroming. De wet heeft letterlijk meer maatschappelijke onrust tot gevolg.

De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (RLI) heeft het in het recente rapport ‘Wonen in verandering’ over de flexibele schil van woningzoekenden voor wie een hypotheek onbereikbaar is, de wachttijden voor een sociale huurwoning te groot en een particuliere huurwoning te duur. Alternatieven zijn: tijdelijke huurcontracten, onderverhuur, woningdeling en antikraak. Dit vergroot het herbergend vermogen van de woningvoorraad in de grote steden aldus de RLI.

Flexibel wonen is niet net zoiets als flexibel werken. Een werkgever kan op die manier toe met minder kantoorruimte en minder werkplekken. Het herbergend vermogen van de bedrijfsruimten kan optimaal benut worden. Maar het gaat voorbij aan het sociale grondrecht op wonen als dezelfde bedrijfsmatige logica wordt losgelaten op huurwoningen. Onze vrees is, dat ook de sociale huursector als gevolg van de Wet doorstroming besmet zal raken door deze bedrijfslogica. Dat verhuurders

zullen denken dat het herbergend vermogen van de woningvoorraad toeneemt en dat ze dus met minder woningen toekunnen. Dat is geen goede zaak.

Huurders, onderhuurders, antikraakbewoners, woningdelers en woningzoekenden schieten weinig op met verplichte periodieke woningruil. Wat zij wel behoeven is voldoende woongelegenheid. Dat er in elke woningmarktregio zowel binnen als buiten de sociale huursector voldoende perspectief is op een woning waarin je voor onbepaalde tijd mag blijven wonen.

We beseffen dat onze waarschuwingen in de wind geslagen worden. Wij en andere criticasters worden pas geloofd als de voorspelde negatieve gevolgen zich daadwerkelijk manifesteren. Regeren is experimenteren met mensen geworden. Een gevaarlijke ontwikkeling.

Huurdersparticipatie in Den Bosch

Gelukkig gebeuren er ook nog goede dingen. Zo ontvingen we van ons lid Joke van der Beek, voorzitter van het Stedelijk Huurdersplatform in Den Bosch, het Manifest Waardevol Samenwerken. Daarin leggen de gemeente, het huurdersplatform en vier corporaties vast hoe ze met elkaar willen werken aan een volwaardig driepartijenoverleg.
In twee opzichten gaat Den Bosch verder dan de wet. Het huurdersplatform telt twintig zetels. Twee daarvan zijn gereserveerd voor huurders van particuliere verhuurders. Zo kunnen ook de belangen van deze huurders behartigd worden. In veel andere gemeenten zijn de huurdersorganisaties van particuliere verhuurders bij het gemeentebestuur helaas nog volledig buiten beeld.
Verder hebben de gemeente Den Bosch en de corporaties afgesproken dat zij gezamenlijk het huurdersplatform financieel ondersteunen. Ook dat is een goede zaak. Wanneer de Wet op het overleg huurders verhuurder naar de letter wordt toegepast, kan een gemeente weigeren om financieel bij te dragen aan huurdersparticipatie en kan een verhuurder weigeren om de kosten te vergoeden van werkzaamheden die de huurdersorganisatie verricht ten bate van een woonvisie of een huisvestingsverordening. Dat is een effectieve manier om volwaardig driepartijenoverleg te frustreren. En in de praktijk gebeurt het ook.

Den Bosch trekt de juiste lessen uit de nieuwe Woningwet. Met het oog op weigerachtige gemeenten zijn wij voorstander van uitbreiding van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

- Gemeenten moeten verplicht worden om financieel bij te dragen aan de huurdersparticipatie en om ook de huurdersorganisaties in de particuliere huursector erbij te betrekken.
- Er moet een wettelijke verplichting komen voor gemeenten om met huurdersorganisaties te overleggen over gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Belangstellenden kunnen het Manifest Waardevol Samenwerken bij ons opvragen door een mail te sturen naar wghuurders@gmaill.com