

Een gelijkwaardige rol voor de huurders.
Geef de huurders meer ruimte in Den Haag.

Geachte raadscommissie, geachte aanwezigen.

Vandaag mag ik hier een presentatie verzorgen als voorzitter van twee Huurdersorganisaties : de HuurdersVereniging Staedion en de Huurdersvereniging Haag Wonen en mede namens de Bewonersraad Haag Wonen, maar daarbij niet te vergeten de Stedelijke Huurdersvereniging Vestia. Sinds vorig jaar zijn er geregeld onderlinge contacten, maar er is geen koepel.

Zo ver ik in de afgelopen 5 jaar kan nagaan, maar ook uit de overlevering van mijn voorgangers, is dit een uniek moment voor de huurdersorganisaties, om gehoord te worden voor de Volkshuisvestelijke agenda en ter voorbereiding van de prestatieafspraken 2015-2019. Zo ver wij konden nagaan stond niet eerder een vertegenwoordiger van de huurdersorganisaties op de lijst van genodigden.

Maar er is wel het één en ander veranderd in de wereld van de wooncorporaties. Niet alleen ligt de grootschalige sloop en nieuwbouw stil in o.a. Den Haag Zuid-West door de kredietcrisis op de financiële markt, die al merkbaar was in 2007 en die gevolgen had voor de woningmarkt. Maar ook de schandalen bij de wooncorporaties (denk aan de passagiersboot Rotterdam (Woonbron rond 2004), speculatie met derivaten (denk aan Vestia rond 2011 en 2012) en verkeerde bestedingen (denk aan Rochdale rond 2007). De Parlementaire Enquête Commissie heeft uitvoerig beschreven wat er mis ging en hoe het mis ging en wie er schuldig waren. En wie moesten de rekening betalen : de huurders !

Wel overal voor moeten betalen maar nergens over mogen beslissen. Dat zal u niet overkomen denkt u ! Maar zo is het door de politiek wel georganiseerd voor de sociale huursector ! De Tweede kamer, de Minister, de Wethouder, de Gemeenteraad, de Wooncorporaties mogen overal over beslissen en de huurders moeten het betalen.

De Parlementaire Enquête Commissie en de Minister hebben wat voorstellen gedaan om de balans een beetje te verschuiven naar de huurders, maar het zijn slechts stapjes die door de 2^e kamer onlangs zijn besloten.

Gelukkig is de wind in Den Haag gedraaid en de wethouder voor wonen lijkt ons een warm voorstander van inspraak door huurders. Let wel dit is nog verre van zeggenschap maar het is een enorme stap in de goede richting sinds de vorige colleges.

En nu is het tijd voor de gemeenteraad om te laten zien dat inspraak ook gaat betekenen dat huurders weer wat te zeggen krijgen over de woningen waarin ze wonen en waarvoor ze betalen. Daarbij gaat het niet alleen om de bestaande sociale huurders maar ook om de toekomstige sociale huurders, starters die zijn aangewezen op de woningen die beschikbaar moeten zijn voor hen die niet in staat zijn om een woning te huren of te kopen op de vrije markt.

In Den Haag zijn 3 grote wooncorporaties, in de afgelopen jaren ontstaan uit fusies tussen kleine woningbouwverenigingen, die veelal waren gebaseerd op de zuilen van voor en na de oorlog. Naast de 3 grote zijn er ook diverse kleine corporaties en woningbouwverenigingen. De 3 grote wooncorporaties beheren in totaal ongeveer 85.000 woningen, waarvan ca 95 % onder de liberalisatiegrens van 699 Euro kale huur per maand.

Misschien verwacht u dat de sprekers van vandaag ieder een ander belang vertegenwoordigen. Niets kan minder waar zijn. Het belang van de woningzoekenden en huurders die niet zelf kunnen zorgen voor een eigen woning moet voor allen voorop staan. Zo ook voor de gemeente Den Haag. Alleen over de uitwerking kunnen we verschillen van mening.

Waar zijn we het waarschijnlijk in grote lijnen over eens :
Er moeten voldoende betaalbare sociale huurwoningen in voldoende prijsklassen, in schone, veilige en leefbare buurten beschikbaar zijn voor de BBSH groep, de inkomens tot 34.000 Euro en deels ook tot 44.000 Euro (de lage midden inkomens).

Wat weten we van de huidige woningmarkt :

- bouwen voor sociale huurders (tot 699 Euro huur per maand) is verliesgevend, mede door hoge grondprijzen.
- voorheen werden projecten gebouwd waarbij de winsten op koopwoningen de verliezen op sociale woningen konden afdekken
- de minister en europa hebben het gecombineerd bouwen van koop en sociale huurwoningen erg ingewikkeld of vrijwel onmogelijk gemaakt door het onderscheid in DAEB en niet-DAEB en de daarbij behorende regels en verboden.

- dus sociaal bouwen kan nog alleen met grote subsidies van de gemeente of het rijk of met vermogensverlies door de corporaties.
- we weten ook dat de behoefte aan sociale huurwoningen de komende 5 jaar niet minder zal worden

Wat moet er gebeuren om toch de behoeften van sociale huurders en woningzoekenden aan voldoende woningen te bereiken of te behouden :

- we moeten stoppen met de verkoop van sociale huurwoningen of alleen verkopen onder strenge voorwaarden
 - o alleen vrije verkoop van woningen met een huur boven de 1000 Euro per maand
 - o wel verkoop van Bedrijfs Onroerend Goed en incidenteel bezit (maar dan niet aan speculanten)
 - o complexen waarvan nog de meerderheid in handen is van de wooncorporaties niet verder verkopen
 - o klushuizen op beperkte schaal toelaten voor verkoop aan een eigenaar die er minstens 5 jaar in wil blijven wonen
- we moeten zorgen voor voldoende grote (5-9 personen), middel (2-5 personen) en kleine (1-2 personen) woningen
 - o dus doorgaan (na 1 augustus 2015) met een stimuleringsregeling grote sociale huurwoningen (bv huurgewenning of verhuiskostenvergoeding)
 - o en bouwen van nieuwe sociale huurwoningen
 - maar dan de grondprijzen voor sociale woningbouw omlaag
 - en bouwen van woningen met een huur tussen 699 en 1000 Euro (ook in Amsterdam wordt daarvoor gepleit door de Huurdersverenigingen)
- met name willen we sociale huurwoningen behouden in wijken waar weinig huurwoningen aanwezig zijn

Met het hebben van voldoende woningen moeten we er ook voor zorgen dat de woningen betaalbaar zijn en blijven. In de afgelopen 2 jaar zijn de huren met maar liefst gemiddeld 9 % verhoogd zonder dat er enige tegenprestatie aan de zijde van de verhuurders voor werd geleverd. Het eerste argument voor de verhogingen was slecht management door de corporaties waardoor ze elkaar moesten ondersteunen. Hiervoor moeten de huurders dus opdraaien. Maar het meest lijden de huurders door de hongerige Staat der Nederlanden die voor de komende jaren een verhuurdersheffing heeft opgelegd die gek genoeg ook door de huurders moet worden betaald.

In de aanbiedingsbrief van 4 december 2014 van de minster voor Wonen over het Sectorbeeld 2014 zien we dat de minister zich zorgen maakt over de betaalbaarheid van de huren. Maar het meest maakte hij zich druk over de betaalbaarheid van de verhuurdersheffing door de corporaties.

In het Sectorbeeld 2014 zien we dat de verhuurders flink wat vet op de botten hebben gekregen in 2013, een vermogenstoename van 12,4 Md tot een totaal van 45,3 Md. Maar de schijn bedriegt omdat de grondslag is gewijzigd.

Zo zijn de corporaties een mooie melkkoe geworden voor de Staat. Maar welk volkshuisvestelijk doel dienen ze daarmee ?

In het rapport Relatie Gemeente corporaties (let wel op de nieuwe gezagsverhoudingen, door de Gemeente met een hoofdletter G en de corporaties met een kleine c te schrijven) kunt u lezen dat corporaties met te vet vlees op de botten gedwongen kunnen worden om hun middelen op andere doelen in te zetten. In dat zelfde rapport wordt met geen woord gerept over de rol van de huurders daarin, het woord huurder komt in het geheel niet voor in het rapport. Slechts de term bewoner wordt 1x genoemd bij een verwijzing naar het BBSH. De huurders zorgen voor voldoende inkomen en vermogen, de Staat en de Gemeente gaan beslissen wat er met de vermogens gaat gebeuren, is dat nou de democratie zoals u dat voorstaat ?

De staat gaf de corporaties de opdracht om de huren in 2013 en 2014 flink te verhogen en de scheefwoners extra te belasten. Maar waar moeten de scheefwoners naar toe ? Het aanbod van betaalbare woningen in de vrije sector is beperkt en veel duurder dan de huren die de scheefwonende veelverdieners nu betalen.

Aan de andere kant zijn veel huurders afhankelijk van de huurtoeslag. We zien dat in 2013 de kosten voor de huurtoeslag zijn gestegen met 6% tot 2,4 Md Eur. Zonder die toeslag zou men moeten verhuizen naar goedkopere woningen die zo langzamerhand zo duur worden dat die voor de laagstbetaalden niet meer betaalbaar zijn. De personen en gezinnen die afhankelijk zijn van een uitkering zijn zo ongeveer de wanhoop nabij, het water staat aan de lippen. Het aantal daklozen neemt toe, zowel ouderen als jongeren. De voedselbanken kunnen de toeloop niet aan. Niet voor niets heeft recentelijk nog het college van B&W in Zoetermeer aan de Wooncorporaties gevraagd om de huren te matigen (zie het AD van 29 november 2014).

We moeten ons best doen om ook goedkope woningen te blijven aanbieden. Dat is met name voor starters van belang maar ook voor huurders die terugvallen naar het bijstandsniveau. Deze woningen zijn wel met name gesitueerd in bepaalde wijken in Den Haag. Maar beter daar aanwezig dan

geheel afwezig. Daarom is het goed dat de gemeente ook kansrijken wil stimuleren te gaan wonen in wijken met veel sociale huurders (gemeentelijk bericht 3-12). Wij vinden niet dat je de kansarmen moet beperken in hun keuzen maar wel dat je de kansrijken moet stimuleren.

De toepassing van de "Rotterdam" wet biedt ook mogelijkheden om iets te doen met overlastgevers. Ook die moeten worden gehuisvest maar liever niet in mijn portiek. Daarvoor zouden we bepaalde complexen moeten aanwijzen met geconcentreerde extra begeleiding en controle. We vinden het jammer dat de proefprojecten "wonen naar leefstijl" niet worden uitgebreid. Dat zou echt meer rust en wooncomfort brengen onder de huurders.

Ten slotte moeten we beter zorgen voor de woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding met Den Haag om zo de economie te bevorderen en het verkeer van huis naar werk te beperken.

Om door te kunnen stromen van sociale huur naar vrije sector moeten voldoende woningen beschikbaar zijn tussen de 699 en 1000 Euro per maand. Deze woningen zijn nu nog grotendeels in handen van de woningcorporaties en wij vinden dat het zo moet blijven. De particuliere aanbieders hebben weinig zin in dit segment en er wordt ook weinig gebouwd. Bij verkoop aan particuliere beleggers gaan de huren met een sneltreinvaart omhoog hetgeen de doorstroming niet bevordert. Daarom vinden wij dat verkoop van woningen tot 1000 Euro voorkomen moet worden of incidenteel alleen kan aan zittende huurders.

Wat moet er nog meer gebeuren.

De wethouder en de raad zullen niet verrast zijn dat we voorstander zijn van het verduurzamen van woningen met een slecht energielabel. Maar niet ten koste van alles en ten laste van de huurders. Vooral zij moeten instemmen met de plannen alvorens het in gang wordt gezet en begrijpen en kunnen controleren wat ze er mee gaan verdienen. De waardevermindering gaat naar de investeerder maar de winst moet ook naar de huurders !

Daarnaast willen we niet dat door onbeperkte verbeteringen aan de complexen de huren stijgen tot boven de liberalisatiegrens. Daarvoor zijn sociale woningen niet gebouwd.

Wat moet er ook gebeuren

Laten we vooral slim omgaan met de mogelijkheden in plaats van altijd weer iets nieuws te maken. Vrijkomende zorgcomplexen moeten redelijk snel en tegen niet al te veel kosten omgebouwd kunnen worden voor woningzoekenden. Bestaande seniorencomplexen zijn wellicht goed aan te passen aan de wensen van ouderen om zorg en wonen te combineren zodat ze

langer zelfstandig kunnen blijven wonen. WMO voorzieningen moet je niet willen in woningen die daar niet geschikt voor zijn; verhuis de verzoeker naar een woning die reeds geschikt is of gemakkelijk geschikt gemaakt kan worden en neem de verhuiskosten op in het budget.

Wat moeten we vooral NIET doen

Tijdelijke verhuur stimuleren. De regering wil tijdelijke verhuur toestaan en zo starters kunnen dwingen te gaan verhuizen bv als ze meer gaan verdienen. Maar tijdelijke huurders gaan geen bijdrage leveren aan de leefbaarheid maar zorgen voor buurten waar je elkaar NIET meer kent. Dat kan niet de oplossing zijn voor de door de regering gesignaleerde problemen.

Wat moeten we verbeteren

Bij nieuwbouw behoren garages om de parkeeroverlast te beperken. De prijs van een stalling is echter wel 5 keer zo duur als een plek op straat. Dat kan prima zijn voor liberale bewoners, maar is veel te duur voor sociale huurders. Zorg voor sociale parkeerprijzen voor sociale huurders als garages noodzakelijk zijn.

Wat moeten we zeker wel doen.

In de participatiesamenleving moeten we meer zelf doen. Dus zouden huurders de wooncomplexen zelf kunnen beheren en daarmee kosten besparen die ze dan in eigen zak houden of zelf kunnen besteden aan een klusser of schoonmaker die ze zelf kunnen uitkiezen. Meer zelfdoen stimuleert de bewoners tot samenwerken en samenhang in de buurt.

Bijvoorbeeld kluswoningen beschikbaar stellen voor huurders die dan tegen een lagere huurprijs zelf het onderhoud en beheer gaan doen. A right to manage is hoe men dat in Engeland noemt.

En bij zelfbeheer hoort dus ook meer zeggenschap. De bewoners van het complex moeten meer keuzes krijgen en niet alleen over de kleur van de verf. De bewonerscommissies moeten meer armslag krijgen om zaken te regelen die nu op het hoofdkantoor worden geregeld.

Dat geldt ook voor de inspraak en zeggenschap van de Huurdersorganisaties over zaken die de hele wooncorporatie aangaan. Niet alleen maar advies maar ook meer instemming over allerlei aspecten als investeringen, koop en verkoop, huurverhoging, streefhuur, duurzaamheid etc.

Waar zijn we niet voor.

De huidige afspraken zijn bedoeld voor een onverdeelde stad en regio waar mensen de vrije keus hebben om te wonen waar men wil. Wij zijn niet voor het honoreren van allerlei acties van bewoners om stukken voor zich zelf op te

eisen, wij zijn niet voor een verdeelde stad. De wet op het overleg tussen huurders en verhuurder geeft voldoende mogelijkheden om goed overleg te voeren op complexniveau of op het niveau van de verhuurder. Daar hoeft de politiek zich niet mee te bemoeien. Maar wel willen we de dialoog aangaan met de politiek om te zien hoe we de leefbaarheid en veiligheid in wijken kunnen verbeteren. Daarin kan ook de discussies gevoerd worden over hoe je andere vormen zoals wooncoöperaties kan laten functioneren. Maar niet ten koste van de onverdeelde voorraad sociale huurwoningen.

Ten slotte zijn we voor een goede regeling voor geschillen. In het verleden hebben we herhaaldelijk aangegeven dat de Huurdersorganisaties invloed willen hebben op de samenstelling van de Geschillencommissie Wonen. En ons Kerstkado is dat per 1-1-2015 voor 50% de leden van de Geschillencommissie Wonen Zuid Holland worden voorgedragen door de Huurdersorganisaties. Mooier kan het niet ?

Nou er is een gemeentelijke Klachtencommissie Aanbodmodel voor de toewijzing van woningen via Woningnet en de Stadsgewestelijke Adviescommissie voor het verlenen van een voorrangsverklaring. Die commissies zijn toe aan een herziening en verbetering. Daar doen we graag aan mee maar wil de raad dat ook ?

Resumé

Voldoende beschikbare, duurzame en betaalbare sociale huurwoningen in voldoende prijsklassen, in schone, veilige en leefbare buurten, maar vergeet de rest niet.

Laat ik hiermee mijn verhaal eindigen. Een gelijkwaardige rol voor de huurders. De Woonbond meldt in haar magazine van oktober 2014 dat de 2^e kamer meer zeggenschap wil voor de huurders. Het woord is aan de gemeenteraad maar onze raad is om de huurders meer touwtjes in handen te geven : geef de huurders meer ruimte.

Den Haag, 17 december 2014

Ruud Klein

vz HuurdersVereniging Staedion, vz Huurdersvereniging Haag Wonen

www.hvdh.org

www.hvhw.org