PARTIJ VAN DE ARBEID

werkgroep Huurders
nieuwsbrief nummer 10
mei 2014

Behoud van gemengde wijken; een goed gesprek met Jacques Monasch

Eind april heeft een vijfkoppige delegatie van de Werkgroep Huurders van de PvdA met de Tweede Kamerwoordvoerder van gedachten gewisseld over onder andere het recente voorstel om de liberalisatiegrens te bevriezen.

Het doet deugd om te merken dat de standpunten van de Werkgroep Huurders steeds beter bekend raken binnen de partij en ook goed zijn doorgedrongen bij Jacques Monasch. Daarmee is een van onze ambities bereikt: niet langer zijn het de wethouders volkshuisvesting en de corporatiedirecteuren die in onderonsjes met onze volksvertegenwoordigers mogen uitmaken wat goed is voor huurders. Voortaan is duidelijk dat huurders daar zelf ook opvattingen over hebben en dat goed beleid daar terdege rekening mee houdt.

Zo viel het ons in gunstige zin op, dat we het er samen over eens waren dat corporaties weliswaar genoeg mogelijkheden hebben om de gevolgen van de verhuurdersheffing voor huurders te beperken maar dat de praktijk uitwijst dat veel corporaties de heffing zwaar afwentelen op hun huurders. Steeds meer huurders raken hierdoor in de knel of zakken zelfs onder de armoedegrens.
De huurtoeslag vangt dat op voor mensen die voor huurtoeslag in aanmerking komen. Gelukkig waren we het erover eens, dat het goed zou zijn om het bereik van de huurtoeslag te verruimen door te sleutelen aan de toeslagplafonds en de inkomensgrenzen. Daarmee hebben we een ander belangrijk punt binnengehaald, waar we al vaak op gewezen hebben. We denken graag mee als het aankomt op de concrete uitwerking van een voorstel hiertoe.

Het voorstel om de liberalisatiegrenzen te bevriezen lijkt verstandig maar is het niet. Het komt voort uit de intentie om de huurprijzen betaalbaar te houden. Dat is een mooie sociaal-democratische intentie maar omdat tegelijkertijd de jaarlijkse indexatie van de maximale huurprijsgrenzen wél doorgaat, blijven in theorie steeds minder woningen onder de liberalisatiegrens over.
Jacques Monasch heeft uitgelegd hoe hij wil voorkomen dat corporaties bij het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst de woningen liberaliseren, die daar gelet op hun puntentotaal voor in aanmerking komen: namelijk door vast te leggen hoe groot de sprong tussen de oude huur en nieuwe huur maximaal mag zijn.
Een voorbeeld: vanaf 1 juli 2014 komt een corporatiewoning met 140 punten in theorie net boven de liberalisatiegrens van € 699,48 uit. De corporatie verhuurt die woning voor € 500,-. De huurder zegt op. In theorie mag de nieuwe huur zo hoog stijgen als maar kan. Het voorstel van Monasch is om de sprong te beperken. Stel dat wordt bepaald dat de huursprong niet hoger mag zijn dan 10 % dan mag de nieuwe huur niet hoger zijn dan € 550,- Daarmee blijft de woning behouden voor de sociale huursector en daarmee bewerktstelligt de PvdA dat corporaties gemengde wijken in stand blijven houden.
We hebben erop gewezen, dat het hek van de dam is als deze beperking ooit wordt opgeheven en ook dat het voor particuliere verhuurders nu reeds alle woningen te liberaliseren, die

daarvoor vrijkomen dankzij de bevriezing van de liberalisatiegrens in combinatie met de jaarlijkse indexering van de maximale huurprijsgrenzen.
Onze suggestie om de liberalisatiegrens te verhogen of, beter nog, om die te koppelen aan een puntentotaal van bijvoorbeeld 175 punten, kreeg een welwillende reactie. Als de liberalisatiegrens wettelijk wordt vastgeknoopt aan een puntentotaal dan maakt de PvdA daarmee duidelijk welke kwaliteit van woning wij sociaal-democraten toegankelijk willen houden voor mensen met een laag en een middeninkomen. Zo'n cruciale verbetering mag wat ons betreft onderdeel worden van een nieuw op te stellen sociaal-democratische visie op de volkshuisvesting.
Dat het puntenstelsel nodig en nuttig is, stond overigens niet meer ter discussie. Ook dat stemde ons tot grote vreugde aangezien het regeerakkoord nog sprak over de afschaffing van het puntenstelsel.

De tijd was te kort om een ander belangrijk onderwerp te bespreken: dat van het voornemen om meer tijdelijke huurvormen te introduceren. PvdA wethouders volkshuisvesting hebben erom gevraagd en we begrijpen dat het hen makkelijker maakt om bij schaarste de woningen zó te verdelen onder de mensen dat de woning telkens past als een nauwsluitend jasje en dat de huur telkens maximaal kan worden afgestemd op het inkomen. Maar de keuzevrijheid van huurders is dan vrijwel nihil; jongeren en starters moeten telkens zó veel huur betalen dat ze niet kunnen sparen voor een koopwoning dus wegkomen uit het huurstelsel kan ook niet meer. En als je toch elke vijf jaar moet verkassen; waarom zou je dan nog investeren in een goede relatie met je buren, zoals de participatiesamenleving veronderstelt?
De enige echte oplossing is het opheffen van de schaarste. Het is goed als de nieuwe sociaal-democratische visie op de volkshuisvesting aangeeft hoe we dat voor elkaar willen krijgen.

Alles bij elkaar durven we te spreken van een omslag. Niet langer hebben we het idee dat ál onze standpunten in droge aarde vallen. Dat is niks te vroeg want we stonden op het punt om het bijltje erbij neer te gooien. Onze landelijke oproep aan Diederik Samsom om het over een andere boeg te gooien, leek aanvankelijk genegeerd te worden en net voor onze eerste landelijk bijeenkomst van 11 april jongstleden werd ook nog eens bekend dat de PvdA de liberalisatiegrens wil bevriezen en meer tijdelijke huurvormen mogelijk wil maken.
We hopen nu dat het constructieve gesprek met Jacques Monasch wordt voortgezet zodra daar inhoudelijk aanleiding toe is, bijvoorbeeld als het gaat om de nieuwe regels voor woning-toewijzing. Keuzevrijheid van huurders staat daarbij voor ons voorop.
Er zullen vast nog wel eens ongemakkelijke momenten komen aangezien wij blijven vertolken wat er leeft onder huurders (zie hieronder) maar gelukkig is nu weer helder dat we eensgezind staan voor een volkshuisvestingsbeleid dat de sociaal-democratische traditie waardig is.

Binnengekomen bericht via een van de PvdA ombudsteams:
"Dan mag je dus voor 5 jaar een woning huren van minister Blok. Daar moet dan vloerbedekking in, gordijnen, wellicht een verfje, inrichting, de tuin moet gedaan. En na 5 jaar moet je er dus weer uit. Weg investering!
Koopwoningen zijn de laatste jaren aanzienlijk in waarde gedaald, koop je een huis dan wordt de aflossing dus minder. Hoe kan het dan in godsnaam dat de huurwoningen jaarlijks minimaal 4,5-6,5% duurder worden? Leg mij dat eens uit VVD en PvdA met jullie woonakkoord (dat trouwens wordt gesteund door D66, CU en SGP).
Kopers krijgen hypotheekrenteaftrek, Blok wil de huurtoeslag voor huurders afschaffen. Over scheefwonen gesproken!"