

Reactie Woonbond herziene Woningwet

1 - Inleiding

De Woningwet is ingrijpend herzien in 2015. Althans, dat is de ingangsdatum van de nieuwe wet: 1 juli 2015. Het gesternte was toen sterk afwijkend van nu. Het imago van de corporaties was slecht vanwege de schandalen in de sector. Ook de resultaten van de parlementaire enquête droegen daar aan bij.

Hoewel los daarvan, was het niet toevallig dat in deze periode de verhuurderheffing aan de corporaties werd opgelegd. De corporaties zaten in de hoek waar de klappen vielen en de gehele sociale huursector had daaronder te lijden. Er werd meer heil van de markt verwacht.

Hoe anders is het nu. Er is nu openlijk sprake van een wooncrisis en de markt maakt de verwachtingen niet waar. Sterker: de woningproductie stukt, één van de redenen is de verhuurderheffing. Zelfs onder de coalitiepartijen gaan nu geluiden op om deze verhuurderheffing af te schaffen. En de corporaties spelen (weer) een grote rol, zowel in de beoogde bouwproductie als in de duurzaamheidsaanpak. Daarin is de sociale huursector nu de 'startmotor'. Het kan verkeren.

Ook de (nu voorliggende) herziening van de Woningwet past daarin. De administratieve lasten voor de corporaties worden teruggebracht, er is minder betutteling van de corporaties én van de partijen die op lokaal niveau actief zijn. Zo wordt bij de prestatieafspraken iets meer ruimte gegeven om de procedure rondom het lokale proces zelf vorm te geven.

In deze reactie gaan wij in op de belangrijkste punten van de inzet van de Woonbond en maken wij enkele specifieke opmerkingen. We eindigen met een totaalbalans.

2 - Inzet van de Woonbond

De Woningwet is zo ongeveer de 'grondwet' van de sociale huursector. Dat geeft dan ook de gelegenheid, pratend over deze wet, om enkele fundamentele opmerkingen te maken over het stelsel. Eén daarvan is dat de Woonbond van mening is dat de sociale huursector een brede sector moet zijn: er moet ook ruimte zijn voor de (lagere) middeninkomens in de sector.

Eigenlijk vloeit dat voort uit de taak van de woningcorporaties: het voorzien in de huisvesting van degenen die daartoe niet zelf in staat zijn. Dat kan ook breder worden bekeken aan de hand van de DAEB grenzen. Functioneren deze wel goed? En, zijn deze grenzen niet te laag waardoor de middeninkomens moeilijk aan een woning kunnen komen?

Dat is urgenter geworden in de laatste jaren. In de overspannen woningmarkten kunnen de middeninkomens niet of nauwelijks terecht in de private sector. Bovendien past dit uitgangspunt ook bij ons standpunt dat niet de relatie tussen het inkomen en de huur centraal staat, maar dat de relatie tussen de huur en de kwaliteit van de woning centraal moet staan. En dat dan de woonconsument zelf kan kiezen of hij of zij kiest voor de sociale of voor de private

sector (zie ook het pleidooi: 'Een huurwoning, geen voorziening maar een thuis', augustus 2018 geschreven door 15 corporaties waaronder Wooncompagnie).

Daarnaast is voor de Woonbond uiteraard de positie van de huurdersorganisaties een belangrijk uitgangspunt. Het mee kunnen praten én beslissen over de toekomst van het wonen is een belangrijk goed.

Wat dat betreft was (en is) de nieuwe Woningwet van 2015 een grote stap vooruit. Het op het lokale niveau mee kunnen beslissen, in het kader van de prestatieafspraken, over de grote lokale woondossiers, gaat eindelijk veel verder dan het – conform de Wet op het overleg huurders verhuurder – geven van advies. Want adviezen werden en worden regelmatig op charmante wijze terzijde gelegd.

Dat wil niet zeggen dat bij het maken van prestatieafspraken alles goed gaat. Het opstellen van de prestatieafspraken is voor de huurdersorganisaties een zeer forse inspanning. Qua tijd en qua complexiteit. Waarbij door de partners nog wel eens uit het oog wordt verloren dat de huurdersorganisaties vrijwilligersclubs zijn.

3 – Specifieke punten

In deze paragraaf belichten wij ons specifieke opmerkingen/aanmerkingen op het voorliggende wetsvoorstel:

- De ruimte voor de middeninkomens in de sociale huursector komt met name aan bod in de wet over de inkomensafhankelijke huurverhoging en de nieuwe DAEB grenzen. In de Woningwet is wel aan de orde de mate waarin corporaties kunnen afwijken van de toewijzingsgrens (op instigatie van Europa, maar door het rijk besloten) en de mate waarin men kan/mag afwijken van het passend toewijzen. Vanwege het geringe gebruik daarvan staan deze afwijkingpercentages onder druk. Daar zijn wij tegen, omdat zo de ruimte voor de – lagere - middeninkomens nog kleiner wordt.
- Voor de positie van de huurdersorganisaties zijn de prestatieafspraken erg belangrijk. Veranderd is het verplichte overleg tussen de huurdersorganisatie en de corporatie én het advies over het activiteitenoverzicht (het 'bod'). En, vóór 1 april moet de corporatie beide partijen uitnodigen voor een gesprek over vorm en inhoud van de prestatieafspraken in het betreffende jaar. Het vervallen van het advies en het verplichte overleg vinden wij niet positief. Wel is het goed om meer de klemtoon te leggen op het driepartijenoverleg én over het verlengen van de overlegperiode (nu na de grote vakantie en straks vanaf april, dus aanmerkelijk langer). Er is dus meer tijd om de stukken te lezen, overleg te plegen én de achterban te raadplegen. Daarover zijn wij positief. Het is wel goed om nauwkeurig te monitoren hoe een en ander in de praktijk verloopt.
- Belangrijk is om over de prestatieafspraken nog beter te communiceren. Er is nu overleg tussen verschillende partijen om én een verbeterde handreiking voor de prestatieafspraken te maken (en aangepast aan de nieuwe wet) én meer aandacht te geven aan de mogelijkheden die de wet op lokaal niveau biedt. Daar hoort ook bij dat gestimuleerd wordt om meerjarige afspraken te maken met jaarschijven. Voordeel is dat niet ieder jaar eindeloos wordt overlegd én dat er meer werk wordt gemaakt van (smart geformuleerde) jaarschijven,

waardoor er jaarlijks sprake is van een meer gericht overleg (c.q. van nadere invulling van de afspraken). Ook aandacht voor de bewaking van de afspraken is daarbij aan de orde.

- Een ander punt van aandacht is het participeren in een energiecoöperatie door een corporatie. Dat wordt nu verboden vanwege het zogenaamde nabijheidscriterium. Dat vinden wij onjuist. De duurzaamheid is te belangrijk om koudwatervrees te hebben. De kans dat een opening om (voor een corporatie) deel te nemen in een externe organisatie met dit doel onttaardt is niet groot; zeker niet als toezicht komt op de doelstelling en de financiële weerbaarheid van zo'n organisatie. Duurzaamheid is te belangrijk om een dergelijke kans voorbij te laten gaan.
- In de wet is geregeld dat een huurdersorganisatie instemmingsrecht heeft met betrekking tot een fusie. Uitzondering daarop was ingeval van financiële problemen bij één van de fusiepartners. De nieuwe wet maakt ook een uitzondering als er sprake is van wanbeleid bij een fusiepartner (concreet: als er een aanwijzing is gegeven door het rijk – de aW). Wij kunnen daarmee akkoord gaan mits – indien er meerdere gegadigden voor een fusie zijn – de huurdersorganisatie wordt betrokken bij de keuze. Overigens: wij zijn tegenstander van het laten vervallen van het instemmingsrecht van huurdersorganisaties bij de fusie tussen een corporatie en een dochteronderneming (artikel 53).
- In de Woningwet is ook de gang van zaken geregeld met betrekking tot de bezwaarcommissie voor de prestatieafspraken (de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet). Wij vinden dat er gedurende het gehele jaar bezwaar mogelijk moet zijn, zeker vanaf april. Bovendien moet er ook op onderdelen bezwaar mogelijk zijn zonder dat daarmee de gehele set aan afspraken niet door gaat. Dat is zonde.
- Onlangs heeft de huurdersorganisatie Arcade (van woningcorporatie De Key in Amsterdam) een rechtszaak gewonnen met betrekking tot een scheidingsvoorstel. De rechter gaf Arcade gelijk, omdat het recht op instemming hierbij door de huurdersorganisatie niet is gehonoreerd. Naar verluidt zet de nieuwe wet een streep door dit instemmingsrecht (zie ook de inbreng van Arcade in deze consultatie). Daar zijn wij het mee oneens: het vermindert het instemmingsrecht van de huurdersorganisaties; en dat is toch al een zeldzaamheid. Wij dringen er op aan dat ook in deze recht wordt gedaan aan de positie van de huurdersorganisatie(s).

4 – Conclusie

Als wij kijken naar het geheel is ons oordeel het volgende:

- Wij zijn en blijven positief over de positie van de huurdersorganisaties in deze wet. De prestatieafspraken zijn nog steeds een grote stap vooruit, ook in de nieuwe wet. Wel vinden wij dat door de huurdersorganisaties nog te weinig gebruik wordt gemaakt van de scholingsmogelijkheden in de wet, het recht op de selectie van huurderscommissarissen en het (breed) raadplegen van de achterban. Een communicatietraject kan ook hierin een positieve rol vervullen.
- Over de positie van de middeninkomens zijn wij niet positief: de keus om middeninkomens uit te sluiten van de sociale huursector (door de toewijzing te beperken maar indirect ook door de te forse inkomensafhankelijke huurverhoging) in combinatie met de foute keuze om

te veel aan de (niet functionerende) private sector over te laten, zorgt er voor dat de (lagere) inkomens tussen de wal en het schip vallen, en in met name de Randstad niet of nauwelijks aan een woning kunnen komen. Dat is voor ons onaanvaardbaar.

Tenslotte: als wij de doelstellingen van de Woningwet 2015 voor ogen houden, kan wellicht worden gesteld dat aan de doelstellingen van de wet is voldaan.

Maar: als er nu sprake is van een wooncrisis, kan dan überhaupt worden gesteld dat de 'grondwet' van de sociale huursector succesvol is geweest?

Inderdaad: een retorische vraag.