

Bijdrage van Anita Engbers (Voorzitter Werkgroep Huurders van de PvdA)

Vanaf 1 juli treedt de Herziening van de Woningwet in werking en krijgen huurdersorganisaties er in de Wet op het overleg huurders verhuurder enkele rechten erbij. Het is de bedoeling van Den Haag dat de lokale overheid zich weer meer en intensiever gaat bezighouden met de volkshuisvesting en prestatieafspraken maakt met de verhuurders én de huurdersorganisaties. De Werkgroep Huurders van de PvdA vindt dat een prima zaak. Het sluit ook goed aan bij de geschiedenis en traditie van de PvdA. Om op lokaal niveau verstandige beslissingen te kunnen nemen over betaalbaarheid is inzicht nodig in de wijze waarop huurprijzen tot stand komen en in woonlasten.

Bij koopwoningen kijken banken, wetenschappers en politici of de prijzen nog redelijk zijn door deze af te zetten tegen het leenbedrag en tegen het inkomen: *loan to value* en *loan to income*.

Voor huurwoningen is er het woningwaarderingssysteem (WWS) dat op grond van de objectieve kenmerken van de woning aangeeft wat een maximaal redelijke huurprijs is. De liberalisatiegrens is een bedrag. Onder dit bedrag zijn verhuurders gebonden aan het WWS, daarboven niet. Corporaties verhuren veel woningen voor een gereguleerde huurprijs, die ze ook geliberaliseerd zouden mogen verhuren. Dat is nou juist het mooie van de Nederlandse sociale huursector. Daardoor hebben we gemengde wijken met goede woningen. Een belangrijke prestatieafpraak betreft dan ook het aanbod onder de liberalisatiegrens.

Voor de betaalbaarheid van het wonen is het verder raadzaam om een woonlastenonderzoek te verrichten. Dit instrument is ontwikkeld door de Woonbond en geeft voor verschillende types huishouden aan of ze na aftrek van hun woonlasten nog voldoende overhouden om van te leven en om mee te doen in de samenleving. Ook dit kan gebruikt worden om prestatieafspraken te maken, bijvoorbeeld over de prijzen van nieuwbouw of over het voorkomen van schulden en huisuitzettingen.

Het gesprek na de pauze kenmerkte zich door een evenwichtige inbreng. Zowel politici, verhuurders als bestuursleden van huurdersorganisaties dachten hardop mee over de wijze waarop in de Stedendriehoek het beste vorm gegeven kan worden aan de nieuwe verhoudingen. Dat lijkt vanzelfsprekend maar is het niet. Er zijn nog veel plekken in Nederland waar huurdersorganisaties niet voor vol worden aangezien terwijl het toch de huurders zijn, die voor 95 procent van de inkomsten van corporaties zorgen. Ik vertrok met een goed gevoel: jullie gaan vast tot mooie samenwerking komen. Nog een laatste tip: vergeet niet de huurdersorganisaties van particuliere verhuurders. Een gemeente maakt geen prestatieafspraken met particuliere verhuurders maar het helpt hun huurders wél als hun besturen toch zo veel als mogelijk bij de overleggen betrokken worden.