

HUREN IN GRONINGEN

Analyses en alternatieven ter verbetering van de
(sociale) volkshuisvesting in Groningen



Editie juni 2016

SP-raadsfractie Groningen
Grote Markt 1
9712 HN Groningen
Tel: (050) 311 04 74

E-mail: sp@raad.groningen.nl
Website: www.groningen.sp.nl

INLEIDING

De afgelopen jaren hebben de kabinetten Rutte I en II de sociale volkshuisvesting de nek omgedraaid. Door middel van de verhuurdersheffing moeten woningbouwcorporaties in 2015 en 2016 respectievelijk 1,355 miljard euro en 1,520 miljard euro afdragen aan het Rijk. Hierdoor is de druk op sociale huurwoningen toegenomen, worden er minder sociale huurwoningen bijgebouwd en zijn de huurprijzen fors gestegen.

Wonen is een grondrecht. In onze grondwet staat in artikel 22 opgenomen dat 'bevordering van voldoende woongelegenheden voorwerp is van zorg der overheid'. We kunnen er trots op zijn dat we in Nederland over het algemeen mooie en goede woningen hebben. Een huis is niet alleen een dak boven je hoofd, maar bovenal een thuis.

Ondanks de goede samenwerking tussen de gemeente Groningen en de Groninger woningbouwcorporaties, worden de gevolgen van de kabinetsmaatregelen voor huurders in Groningen steeds meer zichtbaar.

De SP trekt vaak buurten en wijken in om met bewoners over hun wijk en hun leefomgeving te spreken. In dit rapport van de SP-gemeenteraadsfractie worden analyses en alternatieven gepresenteerd om de (sociale) volkshuisvesting in Groningen te verbeteren.

ANALYSES

BESCHIKBAARHEID:

Uit de kerncijfers van het rapport Woonruimteverdeling Groningen van november 2015 blijkt dat 41.506 mensen in de stad ingeschreven staan als woningzoekenden. Hiervan zijn 11.445 mensen actief op zoek naar een huurwoning. Zij reageren minimaal 1 keer per jaar op de aangeboden woningen via Woningnet.

De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt 3,3 jaar. De gemiddelde wachttijd is van 2,7 jaar in 2012, naar 3,3 jaar in 2015 gestegen.



De wachttijd is afhankelijk van de samenstelling van huishoudens. Uit onderstaande tabel op te maken dat voor alle soorten huishoudens de wachttijd de afgelopen jaren is toegenomen.

Tabel 1: Wachttijden per samenstelling huishouden

	2012		2013		2014		2015	
	punten	wachttijd	punten	wachttijd	punten	wachttijd	punten	wachttijd
1-persoons	72	2,6	67	2,8	75	3	76	3,1
2-persoons	91	3,4	96	3,7	88	3,8	103	4,2
Eenoudergezin	120	2,6	120	2,7	123	3,1	127	3,4
Meerpers. met kind	136	3,3	126	3,3	149	3,3	139	3,5
Meerpers. zonder kind	40	0,6	81	1,8	58	3,1	92	0,6
Eindtotaal	85	2,7	79	2,9	86	3,2	87	3,3

Wanneer we kijken naar de verschillen in leeftijdscategorieën, blijkt wij dat de wachttijd voor jongeren van “22 jaar of jonger” beduidend lager is dan de wachttijd voor andere leeftijdscategorieën. Tevens is dit de enige categorie woningzoekenden waarvan de wachttijd sinds 2012 is afgenomen. De wachttijd voor ouderen “65 jaar of ouder” is absoluut en relatief gezien het meeste toegenomen.

Tabel 2: Wachttijden per leeftijdscategorie

	2012		2013		2014		2015	
	punten	wachttijd	punten	wachttijd	punten	wachttijd	punten	wachttijd
22 jaar of jonger	50	2	39	1,7	48	1,9	42	1,8
23 tot 35 jaar	78	2,8	73	3	81	3,2	81	3,5
35 tot 45 jaar	113	2,9	106	3	122	3,4	117	3,6
45 tot 55 jaar	113	3,1	118	3,5	111	3,6	121	3,6
55 tot 65 jaar	81	2,4	98	3,4	102	3,9	102	3,1
65 jaar of ouder	131	3,9	154	4,8	140	4,9	168	5,1
Eindtotaal	85	2,7	79	2,9	86	3,2	87	3,3

De SP vindt het een goede zaak dat de wachttijd voor jongeren is afgenomen. Om de druk van kamerverhuurpanden en huisjesmelkers in woonwijken te verminderen pleit de SP al jaren voor meer kwalitatief goede jongerenhuisvesting door woningbouwcorporaties op geschikte locaties. De daling van de wachttijd voor jongeren toont ook het succes aan van de huidige aanpak door woningbouwcorporaties en gemeente.

De toename van wachttijden voor alle andere leeftijdscategorieën baart de SP zorgen. Wanneer we de leeftijdscategorie “22 jaar of jonger” buiten beschouwing laten, dan stijgt de gemiddelde wachttijd voor woningzoekenden naar 3,78 jaar. Daarnaast is, uit het aantal punten dat noodzakelijk is om een woning te krijgen, op te maken dat vele woningzoekenden reeds in een sociale huurwoning wonen. Hierdoor bouwen zij sneller punten op (1,5 punt per maand i.p.v. 1 punt per maand). Dit maakt het voor nieuwe woningzoekenden/huurders extra moeilijk een sociale huurwoning te vinden.

De al langer bestaande druk op de voorraad van sociale huurwoningen zal de komende jaren, mede door het aantal vluchtelingen, eerder toenemen dan afnemen. Dit zal zich uiten in een toename van het aantal statushouders dat een beroep zal moeten doen op een sociale huurwoning. De SP is van mening dat mensen die op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning niet opgezet mogen worden tegen mensen die vluchten van hun thuis omdat er oorlog, haat en geweld plaatsvindt.

Daarom wil de SP dat er per direct wordt gestart met het bouwen van meer sociale huurwoningen. Niet omdat er meer asielzoekers zijn, maar omdat die woningen ook voor de Stadgers al heel erg lang hard nodig zijn. Als er meer woningen gebouwd worden dan kunnen alle mensen een betaalbare woning vinden.

Prestatieafspraken met woningbouwcorporaties zijn met de nieuwe Woningwet niet langer vrijblijvend, maar zijn bindend. Daarom moeten er harde afspraken gemaakt worden waarin wordt vastgelegd dat:

- Er een aanzienlijke aantal sociale huurwoningen bijgebouwd wordt, desnoods door middel van het oprichten van een gemeentelijk woonbedrijf, afsluiten van gemeentelijke leningen of door middel van het verstrekken van projectfinanciering.
- De hoeveelheid betaalbare sociale huurwoningen, ook in het lagere segment, wordt niet verminderd.
- Verkoop, sloop en liberalisatie van sociale huurwoningen gecompenseerd wordt of tot een minimum wordt beperkt.

Verkoop en nieuwbouw

De voorraad sociale huurwoningen staat onder enorme druk. Wanneer we kijken naar het aantal gekochte woningen in 2015 en het aantal te verkopen woningen in 2015. We zien dat er door de woningbouwcorporaties meer woningen verkocht worden dan dat er bijgebouwd worden.

Tabel 3: Verkoop en nieuwbouw in de gemeente Groningen

Aantal verkochte woningen in 2015	244	Op basis van cijfers van de corporaties
Aantal te verkopen in 2016	190	Op basis van cijfers van de corporaties
Aantal gebouwd in 2015	103	Op basis van cijfers uit de jaarrekening gemeente Groningen
Aantal gepland in 2016	85	Minimumaantal afgedwongen per motie op 29 januari 2016

Huisvesten statushouders

Zoals eerder al aangegeven, hebben de gemeenten ook een verantwoordelijkheid voor het huisvesten van zij die gevlucht zijn voor oorlog, haat, armoede en geweld en waarvan terugkeer naar het land van herkomst geen reële optie is. Het huisvesten van alle statushouders lukt nu al niet in Groningen.

Tabel 4: statushouders in de gemeente Groningen

Aantal statushouders 2015	336 personen	Taakstelling
Aantal gehuisveste statushouders	304 personen	

Hier zien we een groot en potentieel gevaar ontstaan. Waar huurders en woningzoekenden soms al jaren op een wachtlijst staan voor een sociale huurwoning, daar lijken zij te moeten concurreren met statushouders die ook geen woning hebben. Die concurrentie zou niet mogen en die moeten we stoppen. We moeten mensen zonder huis niet laten concurreren met mensen die ook geen huis hebben.

Daarom moeten we:

- Stoppen met het verkopen van sociale huurwoningen.
- Concrete, ambitieuze en grootschalige plannen maken voor sociale huurwoningen. Hiervoor moet de gemeente zich meer inzetten.

Zoals:

- Leegstaand (gemeentelijk) vastgoed moeten we ombouwen tot sociale huurwoningen, het beheer hiervan kunnen we overlaten aan woningbouwcorporaties.
- Gemeentelijke grond moeten we voor gunstige prijzen aanbieden aan diegene die betaalbare huurwoningen wil bouwen en verhuren. Dit betekent dat de gemeente, door lagere grondopbrengsten, hiervoor geld over moet hebben.
- In 2015 is 1,5 miljoen euro overgebleven aan middelen die bestemd waren voor volkshuisvestelijke zaken. Dit geld moet uitgegeven worden. Bijvoorbeeld aan projectfinanciering, het ombouwen van leegstaande panden of een lening aan initiatiefnemers van sociale woningbouw.
- Bij deze afspraken voor leningen of lagere grondprijzen moeten er bindende afspraken worden gemaakt over de duur van het behoud van de sociale huurwoningen (geen verkoop of liberalisatie).

VERDUURZAMING:

Energielasten spelen een steeds grotere rol in de vaste lasten van huurders. De afgelopen jaren zijn mensen via verschillende bewustwordingscampagnes door het Rijk en gemeenten gewezen op de (financiële) noodzaak van energiebesparing en het tegengaan van energieverstopping.

Ook woningbouwcorporaties hebben een bijdrage geleverd door het plaatsen van zonnepanelen, nul-op-de-meter-woningen en bewustwording. Maar niet alle huurwoningen zijn geschikt om te verbouwen tot nul-op-de-meter-woningen. De SP is van mening dat energiebesparing ten gunste van zoveel mogelijk huurders moet komen. Daarom dienen woningbouwcorporaties op het gebied van duurzaamheid in de breedte te investeren in plaats van de diepte. Oftewel: beginnen met (kleinere) verbeteringen die resultaat hebben. Zo kunnen vele woningen nog verbeterd worden door middel van dubbelglas, het vervangen op plaatsen van CV- en HR-ketels en extra isolatie.

We zien in Groningen nog te veel woningen met (erg) lage energielabels (D t/m G). Bewoners van huurwoningen met lage energielabels betalen vaak te hoge energielasten, terwijl met geringe maatregelen (aanbrengen van dubbelglas en/of extra isolatie) veel kosten bespaard kunnen worden en veel energieverstopping kan worden tegengegaan.

De prestatieafspraken die de gemeente met de corporaties maakt zijn te vrijblijvend. Er moeten bindende afspraken worden gemaakt over het aantal te verduurzamen woningen. De komende tien jaar moeten wat de SP betreft alle Groningse corporatiewoningen energiezuinig zijn, met als minimum energielabel B of C.

Aan het niet halen van de bindende afspraken moeten consequenties worden verbonden. De SP stelt voor om de huur van woningen die binnen tien jaar niet energiezuinig zijn te verlagen. Woningen met de energielabels F en G kunnen volgens de Woonbond worden gezien als gebrekkige woningen. Voor die woningen moeten gemeente en corporaties een huurverlaging doorvoeren tot het moment dat de woningen wel energiezuinig zijn.

Bij verbetering van de woning moeten huurders de zekerheid hebben dat de woonlasten dalen. De SP stelt een woonlastenwaarborg voor waarin zo objectief mogelijk inzichtelijk wordt gemaakt dat de gerealiseerde besparing op de energiekosten groter is dan de huurverhoging die voor de maatregelen in rekening wordt gebracht. Zo is een huurder zeker van lagere woonlasten en het milieu zeker van minder energieverstopping.

Met het verduurzamen en isoleren van de bestaande voorraad wordt de kwaliteit en levensduur van de sociale huurwoningen verhoogd en blijft sloop of grootschalige renovatie uit.



BETAALBAARHEID:

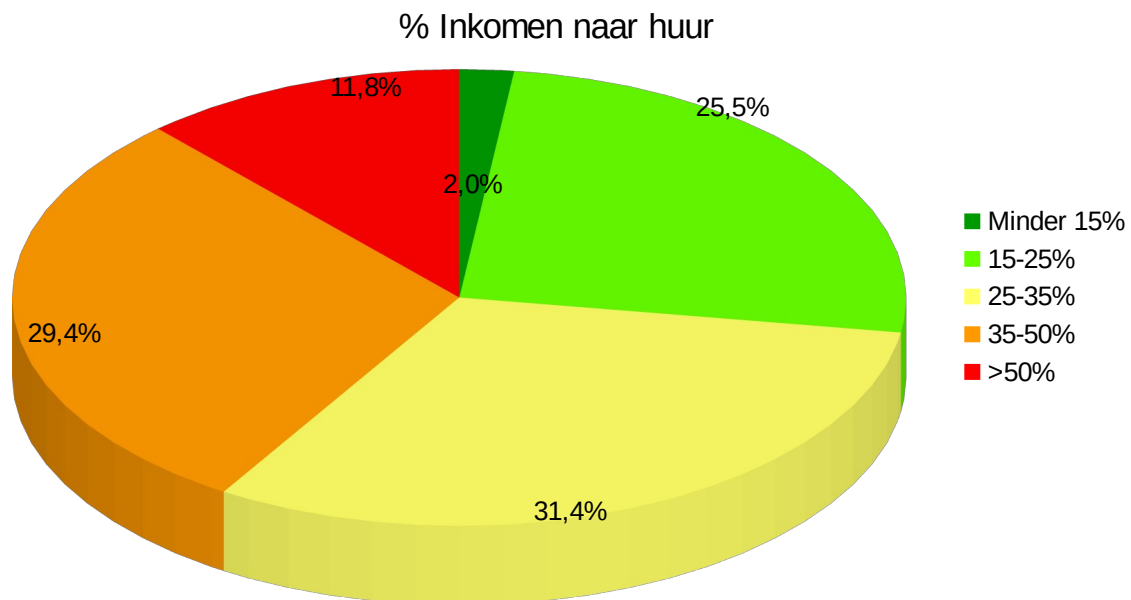
Sociale huurwoningen

In 50 gesprekken met huurders uit onder meer Beijum, Paddepoel, Selwerd en de Oosterparkwijk komt naar voren dat huurders steeds vaker moeite hebben met het betalen van de huur (43,2%). Vooral de jaarlijkse huurverhogingen zijn voor vele steeds moeilijker op te brengen. Huurders geven aan steeds vaker te moeten kiezen tussen het betalen van verschillende rekeningen waardoor achterstanden ontstaan en/of oplopen. Daarnaast bezuinigen huurders steeds meer op zorgkosten, voeding en persoonlijke verzorging (56,9%).

Huurverhogingen van enkele tientjes per maand betekenen hoge oplopende jaarlasten voor huurders. Uit de gesprekken met de huurders komt een gemiddelde maandelijkse huurverhoging van 16,52 euro naar voren, dit betekent een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van 198,24 euro.



Grafiek 1: Percentage inkomen besteed aan huur



Momenteel wonen landelijk 332.000 huurders in een huis dat te duur is in verhouding tot hun inkomen. Daarnaast heeft ongeveer 15 procent van de huurders een betaalrisico. Volgens de Woonbond zitten honderdduizenden huurders financieel in de knel.

De SP vindt het hebben van een fatsoenlijk dak boven het hoofd een basisbehoefte. Huurders worden door de jaarlijkse huurverhogingen de armoede ingedrukt. In het huis waarin men woont moet men zich veilig kunnen voelen. Als mensen door het oplopen van huurachterstanden en schulden bedreigd worden, worden zij bedreigd in hun bestaanszekerheid. Dit moet worden voorkomen. Wat de SP betreft mogen de huren om die reden maximaal de hoogte van de inflatie stijgen en moet in specifieke gevallen, zoals nu op incidentele basis soms al gebeurt, de huur verlaagd worden.

Woningnet

Woningzoekenden moeten zich inschrijven via Woningnet. Op deze website worden maandelijks alle beschikbare (sociale) huurwoningen van de Groninger woningbouwcorporaties (m.u.v. Patrimonium) aangeboden. Woningzoekenden kunnen door middel van een puntensysteem in aanmerking komen voor een (sociale) huurwoning. Hoe meer punten, des te meer kans op een andere woning.

De inschrijving voor het systeem van woningnet kost de woningzoekende jaarlijks 20,50 euro. Volgens de SP zijn deze kosten onnodig hoog. En wel om de volgende redenen:

- De kosten van 20,50 euro per jaar zijn voor woningzoekende weer een extra kostenpost.
- Het is niet bekend welke kosten Woningnet maakt.
- Gezien er 41.506 woningzoekende geregistreerd staan en deze jaarlijks 20,50 euro moeten betalen, zou dit betekenen dat er een bedrag van 850.873 euro bij de aangesloten woningbouwcorporaties binnenkomt. De SP vindt dit een erg hoog bedrag en twijfelt aan de kostendekkendheid.

Vrije huursector

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning geldt een inkomensgrens van ongeveer 34.000 euro. De wet regelt dat 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 34.911 euro (prijspeil 2015). 10% kan worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen 34.911 euro en 38.950 euro (prijspeil 2015).

Deze inkomensgrenzen zorgen voor problemen bij huurders die nog onvoldoende inkomen hebben voor een hypotheek, maar volgens de wet een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning. Zij zijn aangewezen op huurwoningen in de vrije huursector. Dit gaat vaak gepaard met huren rond de 1.000 en 1.300 euro. Hierdoor blijven huurders met dergelijke inkomens vaak juist in hun huidige sociale huurwoning wonen. Dit heeft negatieve gevolgen voor de doorstroom.

Het toewijzen van sociale huurwoningen aan enkel de laagste inkomens komt volgens de SP de sociale samenhang in buurten en wijken niet ten goede. Gezien de beperkte voorraad sociale huurwoningen en de wet- en regelgeving van het Rijk is er weinig andere keuze. Daarom wil de SP dat de gemeente bij nieuwbouw afspraken maakt met particuliere investeerders over de huurprijzen en dat hier garanties voor worden afgegeven aan de huurders.

POSITIE VAN HUURDERS EN GEMEENTE

In 2015 zijn de teugels bij woningbouwcorporaties aangehaald en is erkend dat woningbouwcorporaties een belangrijke publieke taak hebben. Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet ingegaan. Hierin is de rol van huurders en gemeenten ten opzichte van woningbouwcorporaties versterkt.

Huurders

In de nieuwe Woningwet is de positie van huurders flink versterkt. Huurders hebben nu recht op:

- Instemming bij fusies en het aangaan van verbindingen.
- Een huurdersraadpleging van individuele huurders, dus niet alleen via een huurdersorganisatie of een bewonerscommissie.
- Een gelijkwaardige informatiepositie ten opzichte van het corporatiebestuur. Hierdoor kunnen huurdersorganisaties meldingen doen bij de toezichtautoriteit.
- Een volwaardige rol bij het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties.
- Invloed op de Raad van Toezicht. De plaats van huurderscommissarissen in de Raad van Toezicht wordt sterker verankerd. Zij moet voor ten minste een derde bestaan uit een vertegenwoordiging van huurders.
- Een sterkere organisatie. Huurdersorganisaties worden geprofessionaliseerd en krijgen meer scholingsmogelijkheden.

Gemeente

Ook de positie van gemeenten is versterkt in de wet. Gemeenten moeten prestatieafspraken maken met woningbouwcorporaties. Deze zijn niet langer vrijblijvend, maar zijn bindend. Woningbouwcorporaties worden geacht bij te dragen aan het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid en zijn daarop aan te spreken.

Daarnaast hebben gemeenten informatierecht gekregen. Ze zullen dus meer informatie van een woningbouwcorporaties kunnen krijgen dan nu. Bijvoorbeeld gegevens over bouw, verkoop, liberalisatie of de kwaliteit en duurzaamheid van woningen. Meten is weten en daarom kunnen gemeenten en huurders nu beter beslagen ten ijs komen wanneer zij met de corporatie(s) om de tafel te gaan over de prestatieafspraken. Ook de gemeenteraad kan veel meer inzicht en daarmee grip krijgen op het beleid van woningbouwcorporaties.

ONZE VOORSTELLEN

De bovenstaande analyses moeten volgens de SP leiden tot de volgende alternatieven en concrete acties.

Beschikbaarheid

Maak met woningbouwcorporaties harde afspraken waarin wordt vastgelegd dat:

- Er een aanzienlijk en concreet aantal betaalbare (sociale) huurwoningen wordt bijgebouwd. Desnoods door middel van een gemeentelijk woonbedrijf, gemeentelijke leningen of door middel van projectfinanciering.
- De hoeveelheid betaalbare sociale huurwoningen, ook in het lagere segment, wordt niet verminderd.
- Sloop, verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen wordt gecompenseerd of wordt tot een minimum beperkt.

Pak de leegstand aan door:

- Een inventarisatie te maken van het aantal leegstaande panden dat geschikt is voor bewoning. Te beginnen met het geschikt maken voor bewoning van gemeentelijk leegstaand vastgoed.
- Particuliere bezitters aan te spreken op leegstaande panden. Maak, indien noodzakelijk, gebruik van pressiemiddelen zoals boetes op leegstand.

We moeten:

- Stoppen met het verkopen van sociale huurwoningen.
- Concrete, ambitieuze en grootschalige plannen maken voor sociale huurwoningen. Hiervoor moet de gemeente zich meer inzetten.

Zoals:

- Leegstaand (gemeentelijk) vastgoed moeten we ombouwen tot sociale huurwoningen, het beheer hiervan kunnen we overlaten aan woningbouwcorporaties.
- Gemeentelijke grond moeten we voor gunstige prijzen aanbieden aan diegene die betaalbare huurwoningen wil bouwen en verhuren. Dit betekent dat de gemeente, door lagere grondopbrengsten, hiervoor geld over moet hebben.
- In 2015 is 1,5 miljoen euro overgebleven aan middelen die bestemd waren voor volkshuisvestelijke zaken. Dit geld moet uitgegeven worden. Bijvoorbeeld aan projectfinanciering, het ombouwen van leegstaande panden of een lening aan initiatiefnemers van sociale woningbouw.
- Bij deze afspraken voor leningen of lagere grondprijzen moeten er bindende afspraken worden gemaakt over de duur van het behoud van de sociale huurwoningen (geen verkoop of liberalisatie).

Verduurzaming

- Investeer op het gebied van duurzaamheid in de breedte in plaats van de diepte. Bijvoorbeeld door het plaatsen van dubbelglas, het vervangen van cv-ketels en andere isolerende maatregelen.
- Maak harde afspraken over het aantal te verduurzamen woningen. In tien jaar tijd moeten alle Groningse corporatiewoningen energiezuinig zijn. Dus minimaal energielabel B of C.

- Bij woningen met de energielabels F en G moeten woningbouwcorporaties een huurverlaging doorvoeren tot het moment dat de woningen energiezuinig zijn.
- Voer een woonlastenwaarborg in waarbij zo objectief mogelijk inzichtelijk wordt gemaakt dat de gerealiseerde besparing op de energiekosten groter is dan de huurverhoging die voor de maatregelen in rekening wordt gebracht.

Betaalbaarheid

- De jaarlijkse huurverhoging mag maximaal met de hoogte van de inflatie stijgen en in specifieke gevallen moet, om financiële problemen te voorkomen, de huur worden verlaagd.
- De huurverhoging bij verhuizingen moeten stoppen. Huurprijzen stijgen hierdoor vaak 100 tot 150 euro per maand. Hierdoor worden woningen onbetaalbaar en ontstaan scheve situaties waarbij de nieuwe huurders veel hogere huren betalen dan hun burens die eenzelfde woning huren.
- De kosten voor inschrijving van woningzoekenden via woningnet moet drastisch naar beneden. De SP pleit voor kostendekkende inschrijfkosten in plaats van een jaarlijks bedrag van 20,50 euro.
- De woonkostentoeslag, waarbij mensen (tijdelijk) door middel van een gemeentelijke toeslag worden ondersteund, moet uitgebreid worden.
- De gemeente moet bij nieuwbouw afspraken maken met particuliere investeerders over de huurprijzen. Hier moeten garanties voor worden afgegeven aan de huurders.
- Richt een Meldpunt Huisjesmelkers op. De gemeente kan op die manier dossiers opbouwen, zodat huisjesmelkers die herhaaldelijk te hoge huurprijzen vragen geen nieuwe vergunningen krijgen om kamers te verhuren. Wanneer ze over de scheef blijven gaan moet de gemeente het beheer van panden laten overnemen.

Positie van huurders en gemeente

Maak gebruik van de versterkte positie van huurders en gemeente ten opzichte van woningbouwcorporaties. Dit kan door:

- Huurders beter te betrekken bij het maken van prestatieafspraken.
- Huurdersorganisaties te versterken en hen te adviseren over hun toegenomen scholingsmogelijkheden.
- Meer gegevens over bouw, sloop, verkoop, liberalisatie of de kwaliteit en duurzaamheid van woningen bij woningbouwcorporaties op te vragen. Daardoor wordt de grip van huurders en gemeente(raad) op het beleid van woningbouwcorporaties vergroot.
- Bij moeilijke keuzes of dilemma's de mogelijkheid van een huurdersraadpleging van individuele huurders te gebruiken.

TOT SLOT

De analyses, alternatieven en concrete acties moeten binnen de context van landelijk beleid worden gezien.

Historie

Na de verzelfstandiging in de jaren negentig en het door 'Paars' op afstand plaatsen van huurders en de overheid, zijn woningbouwcorporaties negatief in het nieuws geweest. Corporaties gingen commerciële avonturen aan, denk aan het stoomschip de SS Rotterdam. Corporatiedirecteuren vertoonden zonnekoninggedrag. Iedereen kent inmiddels de oud-directeur van Rochdale, Hubert Möllenkamp, die in een Maserati reed en zich inmiddels voor de rechter moet verantwoorden.



Foto: D1N0F070, CC 3.0 NL, BY-SA

Het gokken met geld van huurders leidde tot een parlementaire enquêtecommissie. De uitkomsten van de parlementaire enquête in 2014 waren scherp: miljarden euro's zijn verdwenen door mismanagement, fraude en het aangaan van (te) grote commerciële projecten. Dit alles ging ten koste van huurders en de sociale volkshuisvesting.

We moeten echter niet vergeten dat het grootste deel van de woningbouwcorporaties zich niet heeft misdragen en het voor een groot deel aan de politiek ligt. De overheid heeft woningbouwcorporaties immers alle ruimte en vrijheid gegeven waardoor ernstige misstanden zich konden voordoen.

In 2015 zijn de teugels flink aangehaald bij woningbouwcorporaties en is erkend dat woningbouwcorporaties een belangrijke publieke taak hebben.

Verhuurdersheffing

Op dit moment wordt het woningbouwcorporaties en gemeenten nog steeds lastig gemaakt om voldoende betaalbare woningen te bouwen. Dit komt doordat woningbouwcorporaties de verhuurdersheffing moeten betalen. Dit is een extra belasting, ingevoerd middels het Woonakkoord, die corporaties doorrekenen aan huurders. De gevolgen: huurprijzen gaan omhoog, er wordt minder onderhoud gepleegd en er wordt minder gebouwd. Hierdoor betalen huurders de financiële crisis die niet door hen veroorzaakt is.

De SP heeft al eerder voorgesteld om de verhuurdersheffing in te zetten voor huurverlaging en het bouwen van betaalbare woningen. Dit komt ten goede van huurders, woningzoekenden en werkgelegenheid in de bouw.

Niet hulpeloos toekijken

Een stad als Groningen kent een rijke historie op het gebied van sociale volkshuisvesting. Zo bouwde de eerste woningbouwvereniging van Groningen, genaamd "De Bouwvereniging", in 1865 een complex van 80 arbeidswoningen aan de Willemsstraat. Die woningbouwvereniging streed voor verandering die tot sociale vooruitgang heeft geleid. Dat kunnen we nu ook.

Groningen is niet de enige stad die te maken heeft met de negatieve gevolgen van de verhuurdersheffing. Vele andere gemeenten en woningbouwcorporaties wordt het door de verhuurdersheffing lastig gemaakt om voldoende betaalbare woningen te bouwen.

Er zijn een aantal acties die de gemeente Groningen en Groninger woningbouwcorporaties kunnen ondernemen:

1. Hulpeloos toekijken, of;
2. Via de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en Aedes (de landelijke branchevereniging van woningbouwcorporaties) druk uitoefenen op het Rijksbeleid, of;
3. Met uitgewerkte alternatieven en publieksacties van gemeenten, woningbouwcorporaties én huurders druk uitoefenen op het Rijksbeleid.

De SP verwacht dat het stadsbestuur kiest voor het laatste. Een fatsoenlijk en betaalbaar dak boven het hoofd hebben is een basisbehoefte. Als daar niet, slecht of te weinig in kan worden voorzien dan moet er actie worden ondernomen. Niet alleen via de VNG of Aedes, maar juist door, voor en met huurders en woningzoekenden. Deze strijd voor sociale vooruitgang kunnen we, net als in 1865, winnen.

REAGEREN? GRAAG!

SP-raadsfractie Groningen
Grote Markt 1
9712 HN Groningen
Tel: (050) 311 04 74

E-mail: sp@raad.groningen.nl
Website: www.groningen.sp.nl

SP. 