

Werkplan 2007/2008



HuurdersNetwerk Rotterdam
Kreileroord 222
3079 NB Rotterdam

0. Inleiding

Het Huurdersnetwerk Rotterdam (HNR) heeft voor de activiteiten van 2007 en 2008 een werkplan opgesteld. Dit werkplan vormt niet alleen een leidraad voor de activiteiten van de komende twee jaar maar wordt tevens gebruikt om meer bekendheid te geven aan de werkzaamheden van het HNR.

De meerwaarde van het HNR is gelegen in de aanpak van buurt- en wijkoverstijgende problemen. Uitwisseling en bundeling van ervaringen en kennis leidt tot meer kennis bij de huurdersorganisaties in Rotterdam. Het HNR zou zowel een initiërende rol als een vraagbaakfunctie moeten krijgen. Door middel van het organiseren van themabijeenkomsten kan uitwisseling en meningsvorming plaatsvinden. Het is de bedoeling het draagvlak van het HNR zo te vergroten dat het zich een positie kan verwerven aan de onderhandelingstafel op gemeentelijk niveau. Waar nodig en mogelijk zal het HNR daarin de samenwerking zoeken met de SBR.

Thema's die op gemeentelijk niveau besproken moeten worden zijn bijvoorbeeld de voorraad sociale huurwoningen, de invloed van huurders bij herstructurering en de woonruimteverdelingsafspraken. Met name bij prestatie-afspraken zouden huurders veel meer betrokken moeten worden. In Amsterdam is dit al enkele jaren het geval; Rotterdam blijft op dat punt helaas achter.

1. Thema's

Het HuurdersNetwerk richt zich in 2007 en 2008 vooral op de volgende zaken:

1. Herstructurering: niet alleen perspectief voor de wijk maar ook voor de huidige huurders
2. Woonruimteverdeling
3. Woonlasten
4. Woonvisie

1.1. *Herstructurering: niet alleen perspectief voor de wijk maar ook voor de huidige huurders*

In Rotterdam worden de komende jaren nog de nodige wijken opgeknapt. De plannen zijn gericht op het verbeteren van de wijk (en dus de stad) en niet zozeer op de positie van de huidige bewoners. Steeds vaker levert deze aanpak verzet op van bewoners, omdat ook zij vooruit willen.

Uitgangspunt van het HNR is dat herstructurering niet alleen iets voor de wijk of stad moet betekenen, maar dat ook de huidige huurders het vooruitzicht op een verbetering van de woonsituatie hebben.

Huurders in herstructureringsgebieden hebben nauwelijks een aantrekkelijk toekomstperspectief: men moet gedwongen de goedkope of betaalbare woning verlaten voor een doorgaans duurder alternatief. In de bestaande bouw door huurharmonisatie, in de nieuwbouw doordat vooral middeldure en dure woningen worden teruggebouwd.

Sommige corporaties onderkennen dit problemen en verlenen maatwerk voor hun bewoners; andere corporaties echter niet. Om te voorkomen dat je perspectief afhankelijk is van je verhuurder, wil het HNR afspraken met de verhuurders over het te voeren beleid. De gemeente zou hier eveneens een rol in kunnen spelen omdat zij invloed kan uitoefenen op het sociaal plan, eisen aan vergunningen kan stellen, prestatieafspraken maakt en afspraken rond de herhuisvesting. Oog voor de positie van de huidige huurders is nodig om mensen niet het gevoel te geven dat ze op een schopstoel zitten; een bijkomstig voordeel is dat het tot snellere planvorming leidt. Dit is zeer belangrijk om de doelstellingen voor de komende jaren te kunnen realiseren.

Daarnaast blijkt de laatste jaren dat het ingezette beleid (vooral middeldure en dure nieuwbouw) moet worden bijgesteld. Veel dure nieuwbouw blijkt niet verkocht en verhuurd te kunnen worden; blijkbaar is de markt op dat gebied verzadigd. Nog steeds trekken hoger opgeleiden en koopkrachtigen weg; aan de hoeveelheid aangeboden dure woningen kan het niet liggen. Wij pleiten voor discussie samen met bewoners over de gewenste herontwikkeling van gebieden.

Ook de planning van de herstructurering (gezien de herhuisvesting) is een punt van aandacht. In Rotterdam worden veel meer goedkope woningen gesloopt dan gebouwd. Dit leidt tot een enorme druk op de woningmarkt. Door een goede planning moet worden voorkomen dat iedereen overal tegelijk bezig is en leegkomende woningen alleen nog maar aan stadsvernieuwingsurgenten verhuurd worden.

De nieuwe woonvisie vormt naar de mening van het HNR het aanknopingspunt om deze thema's aan te snijden. Het HNR wil door middel van themabijeenkomsten de ideeën en kennis die hierover aan

bewonerszijde bestaan, bundelen en op die manier haar inbreng leveren aan de nieuwe woonvisie. Ook ontbreekt in Rotterdam een gemeentelijk sociaal plan, waaraan iedereen rechten kan ontlenuen. Weliswaar is voor 'Zon op Zuid' een sociaal plan ontwikkeld, maar voor Rotterdam als geheel ontbreekt dit nog. Van onze collega-huurdersorganisaties in Amsterdam, Utrecht en Den Haag begrijpen wij dat daar al jaren sprake is van een sociaal plan en herhuisvestingsafspraken. Rotterdam kan als enige grote stad op dat gebied toch niet achterblijven?

Zo'n sociaal plan moet wat ons betreft veel meer bevatten dan alleen afspraken over de verhuiskostenvergoeding. Ook afspraken over terugkeergaranties, prijsafspraken voor de nieuwe woning, voorrang, woonduurbehoud, spijtoptantenregelingen, klussenhulp, oplevering oude woning en niet te vergeten de invloed van bewoners op de herstructureringsplannen zijn van belang. Het HNR volgt deze ontwikkelingen op de voet en zal zich sterk maken voor een goed sociaal plan, om ervoor te zorgen dat iedere bewoner zo goed mogelijk naar eigen wensen en behoeften wordt geholpen, met als uitgangspunt dat 'iedereen erop vooruit moet gaan'.

1.2. Woonruimteverdeling en de Rotterdamwet

Met de Rotterdamwet heeft Rotterdam heel Nederland over zich heen gekregen. Weliswaar is hij er gekomen (met de nodige wijzigingen) maar andere gemeentes blijken geen behoefte te hebben aan dit soort draconische maatregelen. Bovendien blijkt dat het vooral leidt tot meer illegaliteit (pensions) onder onmenselijke omstandigheden. Het zou veel beter zijn om huisjesmelkers extra aan te pakken dan bepaalde mensen uit wijken te weren.

Daarnaast zouden er stringentere afspraken over de beschikbaarheid van ouderenwoningen moeten worden gemaakt. Een woning moet niet alleen geschikt worden gemaakt (opgeplust), maar ook aan ouderen worden verhuurd. Dit om continuïteit voor de huidige ouderen te bewerkstelligen en te voorkomen dat het tekort nooit wordt ingelopen.

1.3. Woonlasten

De woonlasten zijn de afgelopen jaren behoorlijk gestegen. Weliswaar hoeven huurders vanaf 2006 geen OZB-belasting meer te betalen, maar daar staan andere kosten tegenover. Het parkeerbeleid heeft in de wijken rond het centrum tot een forse kostenstijging geleid. In wijken daarbuiten zelfs ook voor mensen zonder auto: in vrijwel alle nieuwbouwprojecten worden huurders verplicht een parkeerplek te huren, los van of je een auto bezit.

De energietarieven stijgen al jaren fors en ook ten aanzien van de huren lagen er wilde plannen. De bezuinigingen op de huurtoeslag hebben er bovendien toe geleid dat eenderde van de huurders erop achteruit is gegaan. Rotterdam heeft een relatief arme bevolking: de voedselbank is niet voor niets in Rotterdam gestart.

Het HNR is van mening dat er meer kan worden gedaan om de woonlasten van huurders redelijk te houden/maken. Woonbron gaat als eerste corporatie een begin maken met het invoeren van een woonquote; dat is al een mooi begin. Bovendien levert dat waarschijnlijk veel cijfers op over de armoede in de stad.

Wat betreft energie zijn nog vele besparingen mogelijk door flink te investeren in energiebesparing; eigenaar-bewoners kunnen daarin zelf investeren. Huurders zijn voor gevelisolatie, dubbel glas en zuinige cv-ketels afhankelijk van de investeringsbereidheid van hun verhuurder. De gemeente zou huurders daarbij kunnen helpen op basis van de gewijzigde huurwet: door een stringenter aanschrijvingsbeleid te hanteren kunnen verhuurders worden gedwongen om te investeren in bovengenoemde maatregelen.

Het HNR wil de woonlasten in Rotterdam nader onder de loep nemen en suggesties doen voor verlaging daarvan.

1.4. Particuliere sector

Op de gezamenlijke bijeenkomst op 3 oktober is expliciet gevraagd om aandacht voor de particuliere sector. Het HNR wil dit doen door allereerst de particuliere voorraad in kaart te brengen. Deze voorraad kent grote verschillen, afhankelijk van de eigenaar. In de voorraad van de institutionele beleggers signaleren we steeds vaker verkoop aan minder bonafide eindbeleggers die de woningen aan de huurders verkopen en amper meer geneigd zijn tot investeren. Ook de Vereniging van Eigenaars die bij verkoop van appartementen worden opgericht, leiden tot de nodige knelpunten.

In samenwerking met het Huurteam zou daarnaast in kaart kunnen worden gebracht of er verhuurders zijn die regelmatig de wettelijke regels schenden. Hiertoe wil het HNR een meldpunt opzetten, waar bewoners klachten kunnen melden. Deze klachten kunnen zowel bedreigingen en pesterijen door de verhuurder betreffen, als het vragen van te hoge huren en huurverhogingen. Het kan hier ook gaan om illegale (onder)verhuur van woonruimte. Hoe groter de schaarste aan woningen, hoe meer misbruik verhuurders van hun machtspositie zullen maken. Op die manier kan bovendien overlast worden voorkomen omdat dit soort verhuur meestal gepaard gaat met overbewoning en herrie.

Het HNR zou met de informatie die het meldpunt oplevert de huidige activiteiten (aankpak hotspots, interventieteams, "Huur Veilig!") kunnen ondersteunen.

2. Aanpak

Bovengenoemde thema's kunnen op verschillende manieren aandacht krijgen:

- Bundeling van ervaringen en kennis en verspreiden via nieuwsbrieven;
- Overleg met de politiek en corporaties;
- Onderzoek via enquêtes;
- Oprichten meldpunten om de omvang en ernst van een probleem boven water te krijgen;
- Organiseren themabijeenkomsten over bepaald thema;
- Instellen spreekuur voor bewonersorganisaties;
- Samenwerking met andere partijen in Rotterdam (huurteams, Steunpunt Wonen);
- Schrijven van artikelen en persberichten voor de krant en radio en tv;
- Acties.

3. Benodigdheden

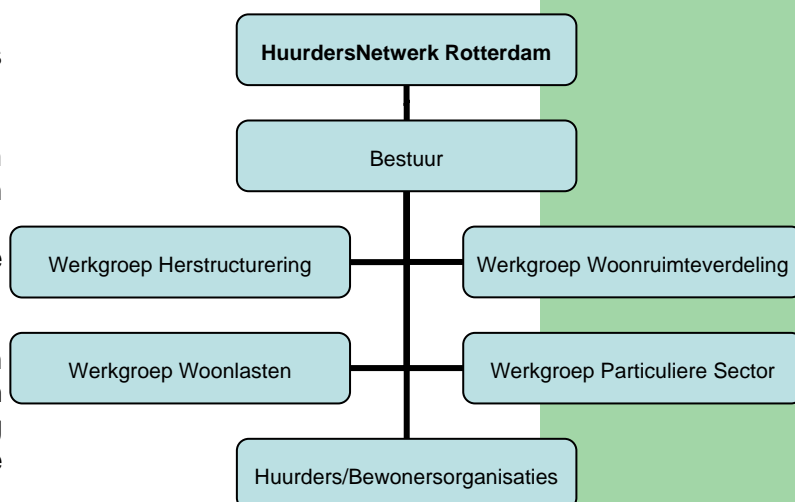
Vanzelfsprekend kan het Huurdersnetwerk dit niet zonder middelen. We zullen dan ook een beroep doen op de corporaties en gemeente Rotterdam. Er wordt aan gedacht het secretariaat onder te brengen in het kantoor van de SBR, waar ook een deel van de ondersteuning kan worden ingehuurd. Daarnaast kan natuurlijk gebruik worden gemaakt van de kennis die er bij de huurdersorganisaties aanwezig is. Een groot deel van de bewoners- en huurdersorganisaties is immers op het terrein van de volkshuisvesting actief. Daaruit kunnen werkgroepen gevormd worden die zich met bijvoorbeeld een bepaald thema bezighouden. Deze werkgroepen onderhouden contact met het bestuur en rapporteren tijdens de algemene (leden)vergaderingen.

4. Organisatie

Het HNR is een vereniging, met huurders- en bewonersorganisaties als leden. De statuten zijn gereed.

Middels werkgroepen naar thema worden de bovengenoemde thema's uitgewerkt en bereiden we discussiebijeenkomsten voor. Het bestuur wordt gevormd uit 7 leden, die zitting hebben in één van de werkgroepen.

Door nieuwsbrieven en bijeenkomsten wordt de achterban op de hoogte gehouden van de bezigheden en om hun mening gevraagd. Schematisch ziet de organisatie er als volgt uit.



5. Activiteiten 2007 en 2008

Op 20 februari 2006 heeft het HNR een debat met de politieke partijen gehouden over wat de huurders in Rotterdam kunnen verwachten van de politiek.

Daarna hebben we een gesprek met wethouder Karakus gehad en met een ondergeschikte. Uit de gesprekken is gebleken dat de gemeente niet bereid is bij te dragen aan versterking van het HNR. De financiële steun moet volgens de wethouder vooral bij de corporaties worden gezocht.

In 2006 hebben overleggen met de afzonderlijke corporaties plaatsgevonden, waarin het initiatief en de financiën is besproken. Met vrijwel alle corporaties is contact geweest. In 2007 en 2008 worden opnieuw contacten gelegd.

Ook een plek aan de overlegtafel zit er niet direct in. Het HNR zal eerst door goede ideeën en het vragen van aandacht voor bepaalde thema's haar plekje moeten zien te verwerven. Hieraan wordt in 2007 en 2008 gewerkt.

Daarvoor is het nodig om meer actieve leden te werven, om de discussiebijeenkomsten en andere ideeën voor te bereiden. Ook een taak voor de jaren 2007 en 2008.

Rotterdam, gewijzigde versie, 17 januari 2007