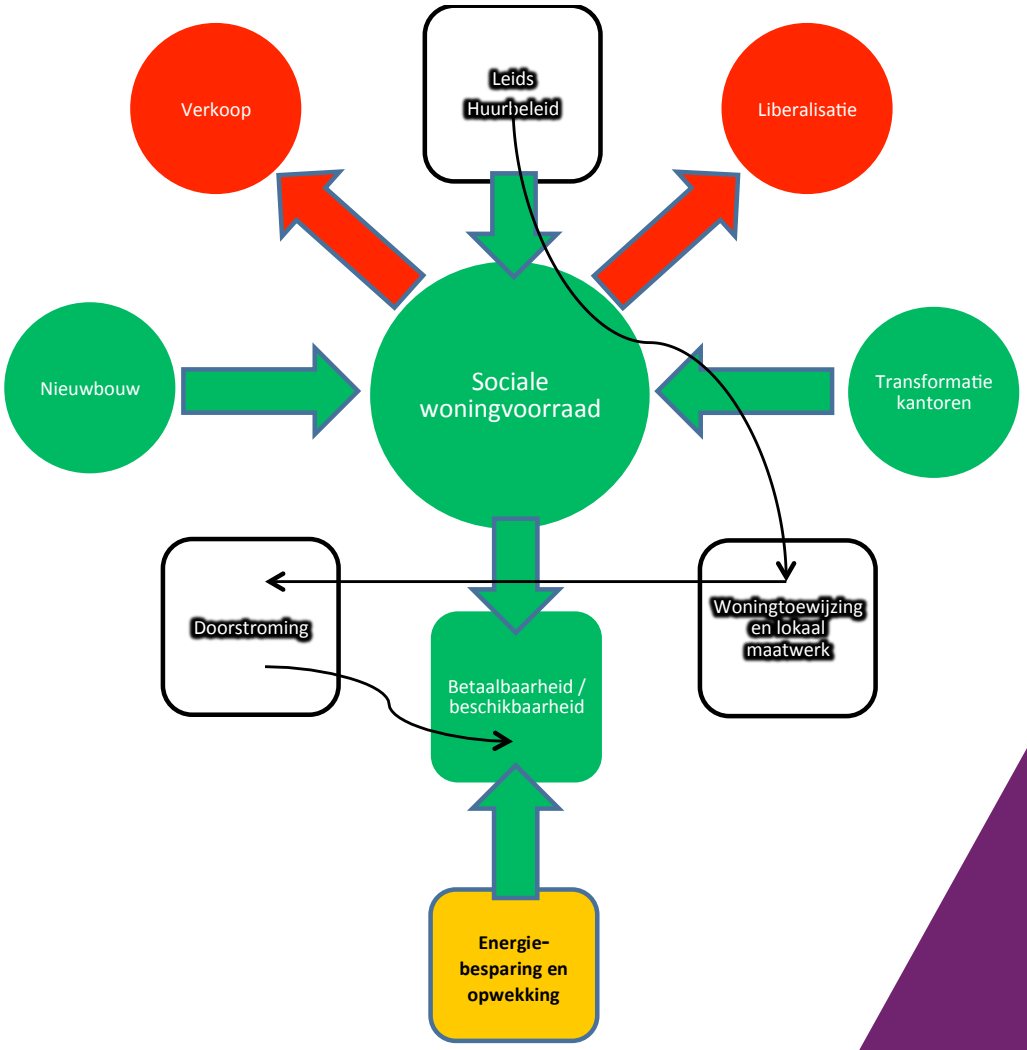
Waar moet de discussie tussen gemeente, woningcorporaties en huurders over gaan?



Voor uw reactie of vragen: bestuur@fhlo.nl

FHLO

Huurders in zwaar weer. Het roer moet om!

Onlangs verscheen een rapport van het Centraal Bureau voor de Statistiek en Sociaal en Cultureel Planbureau, waaruit blijkt dat het aantal huishoudens in Nederland dat op of onder de armoedegrens leeft is gestegen tot 1,2 miljoen mensen, zo'n 7,7% van alle Nederlanders. Eerder bleek al dat huurders doorgaans een groter deel van hun inkomen aan woonlasten kwijt zijn dan huiseigenaren.

Het roer moet dus om
en het is aan de Leidse politiek hierin het voortouw nemen.

De FHLO beijvert zich al jaren voor de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van huurwoningen in de Leidse agglomeratie ten behoeve van huishoudens met een laag inkomen of een laag middeninkomen (tot ca. € 38.000 bruto per jaar). Het overgrote deel van die huishoudens is niet in staat om een woning te kopen en is aangewezen op de voorraad sociale huurwoningen. Het zal u niet zijn ontgaan dat de sociale huursector onder grote druk staat. Financiële middelen worden afgeroomd en het werkterrein wordt ingeperkt.

Veel gehoord is de kritiek dat de woningcorporaties zijn losgezongen van hun oorspronkelijke doel, namelijk het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen en bijzondere doelgroepen. De FHLO stelt zich op het standpunt dat bovengeschetst beeld niet, of niet in gelijke mate, voor alle woningcorporaties geldt. Erger is dat de maatregelen vooral de huurders treffen. Bezuinigingen en de invoering van inkomensafhankelijke huurverhogingen ten bate van de verhuurdersheffing leiden ertoe dat zij meer moeten gaan betalen voor slechter onderhouden woningen. De beperking van het investeringsvermogen van de corporaties heeft tot gevolg dat er weinig nieuwe huurwoningen worden gebouwd en door verkoop en liberalisatie neemt de voorraad van sociale huurwoningen alleen maar af.

Het huidige volkshuisvestingsbeleid in Leiden staat in het teken van de jaren van economische opgang. De veronderstelling was dat steeds meer Leidenaars tot de middengroepen zouden gaan behoren. Daarom moest de voorraad sociale huurwoningen krimpen ten gunste van koopwoningen en dure huurwoningen. Inmiddels is alom duidelijk dat dit beeld niet meer klopt.

Wie wij zijn

De Federatie van Huurdersorganisaties van Leiden en Omstreken (FHLO) vertegenwoordigt het merendeel van de huurders van de Leidse woningcorporaties 17.500. De meeste wonen in Leiden. Ongeveer 7000 zijn student.

De FHLO behartigt al zo'n zeventien jaar de belangen van Leidse huurders op stedelijk en regionaal niveau. We doen mee aan het Leids Platform Wonen en hebben een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke Woonvisie, Nota Wonen en de prestatieafspraken tussen de gemeente en de Leidse woningcorporaties. De FHLO is medeopsteller van de gemeentelijke procedure voor Sloop en Ingrijpende Verbetering.

FHLO

Lid van de FHLO zijn:

hbv Leiden

Huurderbelangenvereniging Leiden

HOOD Huurdersorganisatie Ons Doel

Huurdersorganisatie Ons Doel

BRES Huurdersvereniging

Huurdersvereniging BRES

Het Leidse Woondebat volgens de FHLO

De FHLO is tegen:

- het regeringsbeleid, waarbij huurders via de verkapte belastingmaatregel van de verhuurdersheffing meer moeten bijdragen aan het begrotingstekort dan andere Nederlanders, terwijl de armoede onder de huurders toeneemt;
- de verlaging van de huurtoeslag voor individuele huishoudens;
- het opstroopeffect in de sociale woningvoorraad, waarbij bijna alle huurwoningen, groot en klein, oud en nieuw, in het centrum of daarbuiten, in de huurklasse net onder de liberalisatiegrens (€ 699,48, prijspeil 2014) terechtkomen;
- de voortdurende afname van de sociale woningvoorraad door leegstand, verkoop en liberalisatie;
- de bezuinigingen op nieuwbouw, renovatie en onderhoud van sociale huurwoningen;
- de beperking van de financiële ondersteuning van buurtbewoners, bewonerscommissies en huurdersorganisaties door woningcorporaties en gemeente, waardoor achteruitgang van de leefbaarheid in Leiden dreigt.

De FHLO is voor:

- een Leids huurbeleid, waarbij gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties afspraken maken over de jaarlijkse huurverhoging, de omvang van de sociale woningvoorraad en de aantallen woningen in verschillende huurklassen;
- het uitbreiden van de doelgroep van de sociale woningvoorraad: huishoudens met een inkomen tot € 38.000 (prijspeil 2012) zijn daarop aangewezen;
- Leids lokaal maatwerk, waarbij de 10% vrije toewijzingsruimte volledig wordt benut en afspraken worden gemaakt over de woningtoewijzing van 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen om de ergste knelpunten voor Leidse huurders op te lossen;
- maatregelen die de doorstroming in de sociale woningvoorraad en de beschikbaarheid voor de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen en gehandicapten) bevorderen;
- grootschalige toepassing van alternatieve vormen van energieopwekking gepaard gaand aan projecten om het energiegebruik te beperken, waardoor de energiekosten van huurders worden beteugeld;
- het bevorderen en structureel financieel ondersteunen van bewonersparticipatie, bewonerscommissies, huurdersorganisaties en de FHLO.

Verder ziet de FHLO graag dat:

- investeringen in nieuwbouw, renovatie en onderhoud van sociale huurwoningen voortgaan, met name om de energieprestaties en het woongenot te verbeteren;
- leegstaande kantoren in woonruimte worden getransformeerd;
- gemeente, woningcorporaties en bewoners afspraken maken over de afkadering van het werkterrein op het gebied van leefbaarheid en het in stand houden van de leefbaarheid.

De FHLO vraagt de politieke partijen:

- dit manifest te betrekken bij de verkiezingsdebatten voor de gemeenteraadsverkiezingen en zich duidelijk uit te spreken over hun plannen met betrekking tot de Leidse volkshuisvesting.