

**Verslag van de presentatie van Sylvo Gaastra van de Woonbond over de noodzaak van samenwerking (fusie), gehouden op de ledenvergadering van 1 juni 2015, gevolgd door discussie en besluitvorming.**

De voorzitter introduceert Sylvo Gaastra, die een presentatie zal houden over het volgende:

- de nieuwe woningwet die per 1 juli van kracht wordt
- de veranderende rol van de huurdersorganisaties (HO's)
- het belang en de noodzaak van samenwerking met de andere HO's. Dit laatste is belangrijk in verband met de eisen die op ons afkomen vanuit de nieuwe woningwet.

Sylvo begint met te vertellen dat deze week de gesprekken tussen de Woonbond en Aedes (landelijke vereniging van woningcorporaties) over het huurbeleid voor 2016 afgerond moeten zijn. Aedes en de Woonbond zijn door Stef Blok (minister voor Wonen en Rijksdienst) gevraagd om voor het huurbeleid 2016 met een gezamenlijk voorstel te komen. De Woonbond wil inzetten op een huurverhoging conform inflatie en een half procent bij mutatie (als er een nieuwe huurder in de woning komt).

Vraag uit de zaal (*Martie Cusiel*): Is er dan ook weer sprake van een inkomensafhankelijke huurverhoging? Dat is niet zeker. Er wordt voor een andere systematiek worden gekozen, de zogenaamde huursombenadering. Hoe en wanneer dit allemaal precies gaat gebeuren is op dit moment nog onvoldoende informatie over.

De titel van de presentatie luidt: **Een nieuw leven voor huurdersorganisaties?!**

Een vraagteken en een uitroepteken: Er is genoeg aanleiding waarom het misschien anders moet en de vraag is: wat is er nodig als de nieuwe woningwet van kracht wordt? Het geeft extra werk en hoe organiseren we dat? Maar de nieuwe woningwet biedt ook mogelijkheden (!) en daarmee moeten we aan de slag.

De presentatie start met een filmpje waarin Ronald Paping (directeur van de Woonbond) iets vertelt over de uitslag van de parlementaire enquête, waarin o.a. naar voren kwam dat er meer zeggenschap moet komen voor de HO's. Ze moeten meer rechten krijgen, waaronder ook instemmingsrecht en meer financiële mogelijkheden. De corporaties moeten kleiner worden en weer terug naar de taken die ze hadden. De afstand tussen huurder en corporatie moet ook kleiner worden.

**Waar staan we nu en waar gaan we heen**

Op 1 juli wordt de nieuwe woningwet van kracht. De woningcorporaties zullen weer terug moeten naar hun kerntaken: de sociale woningbouw. Dat betekent ook dat de corporaties weer 'passend' zullen moeten toewijzen (een woning toewijzen die past bij het inkomen van de huurder). Dat gebeurt nu heel vaak niet. Straks mag dat niet meer en 630,- is ongeveer de grens voor mensen die afhankelijk zijn van huurtoeslag.

De nieuwe wet stelt ook grenzen waar corporaties verantwoordelijk voor zijn. Corporaties mogen ook niet meer investeren in commercieel vastgoed; ook mogen ze geen koopwoningen meer bouwen.

Bovendien zijn er flinke regels gesteld aan goed bestuur en toezicht. In Groningen zijn er weinig incidenten geweest met corporaties, daarvan was in het westen en in de grote steden meer sprake. Maar door deze incidenten heeft de minister besloten dat elke nieuwe directeur van een corporatie een geschiktheidstoets moet afleggen bij het ministerie. Mensen die bijvoorbeeld veroordeeld zijn wegens financiële delicten komen dan niet meer in beeld. Dit geldt ook voor de Commissarissen. Dit alles om te voorkomen dat de huurders weer moeten opdraaien voor de kosten van de debacles van de woningcorporaties. Dat is een goede maatregel.

De relatie met de gemeente is ook van belang. Elke gemeente maakt een Woonvisie met daarin op hoofdlijnen het gemeentelijke woonbeleid. Daarin gaat het niet alleen over passende woningen voor doelgroepen zoals starters en ouderen, maar het gaat dan ook over betaalbaarheid en behoud van leefbaarheid, welzijn en zorg.

Op basis van deze Woonvisie stellen de gemeente en de woningcorporatie prestatieafspraken op: wat zal er uitgevoerd worden van de Woonvisie, hoe gaan ze dat aanpakken. Dit ging eerst altijd buiten de HO's om. In de nieuwe wet is de huurder hierin een volwaardige gesprekspartner geworden.

De HO's krijgen ook instemmingsrecht als er sprake is van een fusie van woningcorporaties. Dat is behoorlijk meer zeggenschap. Van die zeggenschap hoef je geen gebruik te maken, maar je krijgt het wel. HO's kunnen zo een sterkere positie krijgen. Maar dat betekent wel dat HO's zich goed moeten voorbereiden op hun nieuwe taken.

### **Verleden, heden en toekomst**

Bij de corporaties in de periode 1965 – 1997 ging het vaak om zaken als woningkwaliteit, stadsvernieuwing en dorpsvernieuwing. Acties van huurdersorganisaties waren ook gericht op bijvoorbeeld de woningkwaliteit. Er waren meer dan 1000 corporaties (nu slechts 400).

In de periode 1997 – 2015 zijn de corporaties verzelfstandigd. Volgens de toenmalige staatssecretaris Heerma werd het tijd dat ze op eigen benen gingen staan, geen subsidieverstrekking meer, zelf de broek ophouden op basis van de huur. Het gevolg was een enorme huurverhoging van soms tot 9%. De acties van nu richten zich veel meer op de hoogte van de huren.

### **Typen huurdersorganisaties anno 2015**

Een aantal HO's fungeren als schaduw van Raad van Commissarissen, met weinig contact met de achterban (veel academici). Dan zijn er de traditionele HO's met betrokken leden, alles op kleine schaal. Sommigen zijn meer actiecomités voor bepaalde problemen. Er zijn ook semi professionele HO's die iemand in dienst hebben.

Dit laatste is wel het model waarvan de woonbond zegt dat we naar toe moeten, zeker als je goed gebruik wilt maken van je rechten vanuit de nieuwe woningwet.

### **De huidige analyse van de huurdersorganisaties:**

- HO's kunnen een meer volwaardige gesprekspartner van de corporaties worden dan ze nu zijn. Ze moeten meer tegenwicht kunnen bieden
- De relatie met de achterban kan veel beter
- De nieuwe generatie bestuursleden staat nog niet klaar
- Er is vaak geen relatie met de gemeente
- De kwaliteit van de belangenbehartiging is onvoldoende in verhouding tot de kracht van de corporatie

### **De huurdersorganisatie zoals die er nu uit zou moeten zien:**

- De nieuwe HO moet een stevige relatie hebben met de achterban
- De nieuwe HO heeft een relatie met de gemeente en met de verhuurder
- De HO richt hun organisatie zo in dat de achterban kan meedoen (mensen de mogelijkheden geven)
- De HO pakt nieuwe taakvelden op
- De HO staat open voor een nieuwe werkwijze (bv via internet)
- De HO professionaliseert uitvoerend werk. (Het moet wel leuk blijven. Dingen die je niet wilt doen of kunt doen, kun je door een professioneel iemand laten doen (iemand in dienst nemen, of door een ZZP-er, bijvoorbeeld)

### **Het advies van de Woonbond aan de huurdersorganisaties:**

- Professionaliseer, je kunt je eigen ondersteuning gaan regelen (voor beleidsgebieden).
- Bouw een relatie met gemeente(n) op. In DEAL-verband (de gemeenten Delfzijl, Eemsum, Appingedam en Loppersum), is er al overleg geweest over de prestatieafspraken, ook met de Woonbond. Gemeenten vragen zich af hoe ze dat in DEAL-verband moeten organiseren. Het is nogal lastig om een start te maken. De Woonbond heeft de gemeenten geadviseerd om als ze in DEAL-verband woonvisies gaan maken, om dan eens alle HO's uit te nodigen en er dan over te praten. Behandel bijvoorbeeld eerst eens een of twee speerpunten.
- Ga meer themagericht werken, bijvoorbeeld jongeren huisvesting.
- Ga intensief samenwerken. Hoe doe je dat? Het ene uiterste: een losse samenwerking en de andere kant: een fusie. Eén organisatie is het beste en is veel efficiënter dan dat je drie organisaties houdt met 3 voorzitter, 3 secretarissen enz. Je kunt je met één organisatie ook beter richten op de inhoud.

Vraag uit de zaal (*Hilbrand Poortinga*): Hoe zit dat met de andere HO's? De Marne De Terpen en De Huurder zijn beide een vereniging en Bedum –Ten Boer is een stichting.

Een stichting en een vereniging kunnen niet fuseren. De Woonbond is ook een vereniging, waarin zeggenschap cruciaal is. Je kunt een Stichting wel democratisch inrichten, maar met een vereniging is de zeggenschap veel duidelijker. In elk geval is één organisatie beter en sterker. Uiteindelijk moet je het effect van de samenwerking kunnen zien. Verder moet je ook wel rekening houden met de bestaande cultuur binnen een organisatie. Het heeft tijd nodig om naar elkaar toe te groeien.

### **Wat gaat de woonbond doen voor alle huurdersorganisatie bij al hun nieuwe taken**

- Zorgen dat HO's goede informatie krijgen, aanreiken digitale tools, zoals bijvoorbeeld het digitaal verzamelen van handtekeningen voor een bepaalde actie. Dat kan heel effectief zijn om je doel te bereiken.
- De Woonbond geeft een handreiking vernieuwing en versterking uit, waarin de nieuwe woningwet wordt uitgelegd.
- Er komen symposia (ook in de regio) met best practice hoe het anders en beter kan met goede voorbeelden.
- Er komen landelijke afspraken met VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) en Aedes, met name over de financiering van het huurderswerk. Het kan niet meer met de huidige financiering.
- De Woonbond gaat meer regionaliseren, minder gericht op de landelijke politiek, meer op de regio.
- Er wordt veel gesproken over de participatie maatschappij. Op termijn zou dit ook voor het gebied van wonen zo kunnen zijn. Verantwoordelijkheid voor participatie van huurders moet - deels- terug naar huurders zelf.

### **Vragen na de presentatie:**

*Bestuur:* Kun je nog wat meer vertellen over het verschil tussen een vereniging en een stichting? Een groot verschil tussen een vereniging en een stichting is dat een stichting zijn eigen bestuur kiest. Je richt een stichting op, maakt statuten en het bestuur benoemt zichzelf. Een stichting heeft geen leden, mag ook geen leden hebben. Bij een vereniging is dat totaal anders. Een vereniging heeft per definitie leden. De leden moeten het bestuur kiezen, hebben stemrecht enzovoort. Een vereniging is democratischer omdat leden stemrecht hebben, bij een stichting heb je als achterban niet veel te zeggen, maar je kunt als stichting dan soms wel slagvaardiger zijn, wat ook weer goed kan zijn voor de huurder.

*Cor Cusiel:* Hoe gaat dat dan in z'n werk straks?

Het werkgebied van Wierden en Borgen is héél groot (van Zoutkamp tot Uithuizen en Loppersum). Er moet goed over nagedacht worden hoe je dan al die leden gaat informeren. Bovendien is de ene HO een stichting en de andere twee een vereniging.

Het beste zou zijn als er gewoon één nieuwe organisatie komt. Je moet dan de bestaande verenigingen en stichting opheffen. Éérst een nieuwe oprichten voordat je de oude opheft.

Beginnen met intensiveren van de samenwerking. En onderzoeken hoe dat het beste kan, wat de beste mogelijkheden zijn.

*Rinie Doff-Wiersema:* Hoe gaat dat dan straks met de maandelijkse bijdrage die huurders betalen?

Daar moet ook over gesproken worden. Hoeveel de leden dan nog moeten betalen (als het een vereniging blijft) is niet zonder meer te zeggen. Ligt ook aan of je een professional in dienst neemt.

In Stadskanaal bijvoorbeeld huren ze ook iemand in. Hun gebied is ook groot. Ze hebben een begroting van 50.000 op jaarbasis en zij vragen 10,- per jaar van de huurder. In de nieuwe woningwet is wel veel duidelijker gesteld dat de verhuurder de HO's financieel in staat moet stellen om hun werk te kunnen doen. Maar op dit moment is daar onvoldoende over te zeggen. Een stichting heeft geen leden die contributie betalen. Een stichting kan wel donateurs hebben.

Het is echt noodzakelijk om meer professioneel te gaan werken. Wil je op gelijkwaardig niveau komen, dan moet je een professionele slag maken.

*Martie Cusiel:* Ik ben er wel voor dat het goed georganiseerd wordt.

*Hilbrand Poortinga e.a.:* Er zijn nu heel weinig leden aanwezig. Kan er wel een beslissing genomen worden? Ja, dat kan. In de statuten staat dat de leden die op de ledenvergadering zijn, een besluit kunnen nemen en dat de meerderheid dan geldt.

*Jan Stoter:* Iedereen heeft bericht gehad. Als mensen er nu niet zijn en dus niet mee kunnen stemmen, dan ligt dat aan hen zelf.

#### **Vraag van het bestuur:**

Gaan jullie er mee akkoord dat het bestuur de mogelijkheden van een fusie verder gaat onderzoeken en de resultaten later opnieuw zal presenteren in een nieuwe ledenvergadering?

Alle aanwezigen leden zijn voor.

*Hilbrand Poortinga* geeft in eerste instantie aan dat hij tegen is, omdat hij niet wil dat het een stichting wordt, maar een vereniging blijft, in verband met de zeggenschap. Het bestuur vraagt daarna of hij ook tegen het onderzoek naar de mogelijkheden van een fusie is. Daar is hij niet op tegen.

Uiteindelijk wordt dan unaniem besloten dat het bestuur toestemming krijgt om de mogelijkheden van een fusie te gaan onderzoeken en dat de resultaten daarna aan de leden gepresenteerd zullen worden. Pas dan zal een besluit tot wel of geen fusie, wel of geen vereniging enzovoort, worden genomen.

De voorzitter Krijno Bos dankt Sylvo Gaastra voor de presentatie.

Loppersum, 1 juni 2015

Tineke Stuurwold