

De nieuwe Woningwet

De nieuwe Woningwet is een feit en wordt ingevoerd op 1 juli 2015. Er is al veel over geschreven en gepubliceerd, maar wat houdt die nieuwe Woningwet voor u als huurder in?

Kort gezegd gaat de nieuwe Woningwet om huurderstevredenheid en huurdersparticipatie. Het heeft onder andere tot doel huurders een stevigere positie en meer invloed op het beleid van de corporaties te geven. De nieuwe wet spreekt concreet over prestatieafspraken, fusies, huurdersinbreng en vertegenwoordiging in de Raad van Commissarissen. Dit gaat echter alleen werken en tot verbetering leiden als er de corporatie zorgt dat de huurders daadwerkelijk inspraak krijgen in het reilen en zeilen van de corporatie. *De huurder is klant!* Huurdersorganisaties en bewonerscommissies kunnen hierbij een grote invloed hebben.

Ook wil de overheid dat de corporaties zich (weer) gaan concentreren op hun kerntaak: het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met een lager inkomen. Als corporaties ook nog andere taken willen uitvoeren, kan dat alleen maar als de genoemde kerntaak niet in gedrang komt!

Even een stukje theorie

De regering wil dit bewerkstelligen door corporaties hun activiteiten en financiën voor *DAEB bezit* en *niet-DAEB bezit* te laten scheiden. (DAEB wil zeggen: Diensten van Algemeen Economisch Belang).

- Het *DAEB bezit* betreft de sociale huurwoningen en bepaalde vormen van maatschappelijk vastgoed.
- Het *niet-DAEB bezit* betreft de duurdere woningen en het overige (commerciële) vastgoed.

Het komt erop neer dat corporaties alleen maar activiteiten rond *DAEB bezit* kunnen uitvoeren met overheidssteun. Het bouwen en exploiteren van *niet-DAEB bezit* moet zonder overheidssteun geschieden en zodanig worden uitgevoerd dat de kerntaak, het bouwen van sociale huurwoningen, in acht wordt genomen.

Bij de wet hoort nog een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) waarin een groot aantal regeldetails voor corporaties en huurders wordt vastgelegd.

Waarom nog een AMvB?

Nadat gestart was met de Brusselse richtlijn over staatssteun voor Sociale Woningbouw, kwamen bij diverse onderzoeken een aantal dubieuze uitglijders en onverantwoord beleid van diverse woningcorporaties aan het licht. Dat leidde tot een parlementaire enquête met als gevolg dat er een voorstel werd neergelegd met een strikt kader waarbinnen corporaties mogen werken. Daarnaast moeten de corporaties naar een kleiner en duidelijker afgebakend bezit. Binnen dat bezit moet er toewijzingsbeleid zijn dat (meer dan voorheen) rekening houdt met het inkomen van de huurder bij het sluiten van een huurcontract. Dit om te voorkomen dat er onnodig veel beroep wordt gedaan op de huurtoeslag.

Het lijkt allemaal ingewikkeld, maar het komt erop neer dat de huurders door de nieuwe Woningwet een sterkere positie krijgen. De kaders waarbinnen gaat worden gewerkt zijn duidelijker omschreven, zodat de huurders waar het om gaat centraal staan.

Daar waar die kaders voor een aantal corporaties strakker worden, zullen ze huurders juist meer ruimte bieden!