

Financiering huurdersorganisaties

Het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) heeft in het najaar van 2008 een onderzoek uitgevoerd naar de financiën van huurdersorganisaties. Een van de uitkomsten was dat slechts 30% van de huurdersorganisaties de verhuurdersbijdrage vooraf op basis van een begroting ontvangt.

Corporaties verstrekken gemiddeld € 5,20 per woning, commerciële verhuurders € 5,60. Deze bedragen zijn laag, al jaren niet verhoogd en gebaseerd op de oude Overlegwet. 37% van de huurdersorganisaties moet het werk doen met een vast bedrag per woning, 90% van de huurdersorganisaties kan niet beschikken over professionele betaalde ondersteuning, slechts 29% ontvangt een bijdrage voor scholing en slechts 1% voor onderzoek.

De Woonbond heeft op basis van dit onderzoek aanbevelingen voor huurdersorganisaties geformuleerd. Deze zijn in Provinciale Vergaderingen besproken en vervolgens door de Verenigingsraad op 29 november 2008 vastgesteld.

In deze serie vindt u de standpunten die de Verenigingsraad, het hoogste orgaan van de Woonbond, heeft ingenomen over een aantal belangrijke onderwerpen in de landelijke volkshuisvesting. Op deze manier kunt u snel en eenvoudig nalezen vanuit welke visie de Woonbond zich op landelijk niveau voor uw belangen inzet. De standpunten zijn gebaseerd op discussies over de betreffende onderwerpen in de Provinciale Vergaderingen, voorafgaand aan de – besluitvormende – vergadering van de Verenigingsraad.

Bij de verbetering van de Overlegwet (Wohv) per 1 januari 2009 is de financiering van huurdersorganisaties verruimd. Huurdersorganisaties worden gestimuleerd gebruik te maken van de rechten die zij op basis van de financiële paragraaf van de vernieuwde Overlegwet hebben.

Aanbevelingen voor huurdersorganisaties

1 Huurdersorganisaties gaan niet langer akkoord met een bijdrage per woning. De bijdrage van de verhuurder moet worden verstrekt in de vorm van een basisbijdrage met daarbovenop een jaarlijks variabele vergoeding van lidmaatschapskosten, deskundigheidsbevordering en projectkosten. De bijdrage dient jaarlijks aangepast te worden op basis van het activiteitenplan en de begroting van de huurdersorganisatie.

2 De bijdrage van de verhuurder wordt per kalenderjaar beschikbaar gesteld op of vóór 1 januari van dat jaar. In het geval van grote bedragen kan worden gekozen voor voorschotten; hierover moet overeenstemming zijn tussen verhuurder en huurdersorganisatie.

3 De bijdragen van de verhuurders zijn uitermate laag, al jaren niet verhoogd en gebaseerd op de oude Overlegwet. Huurdersorganisaties dienen op basis van de verbeterde

Overlegwet een hogere begroting in. Hierbij hoeft niet langer onderscheid gemaakt te worden tussen activiteiten voor de achterban (die voordien tot 50% werden vergoed, nu 100%) en activiteiten voor overleg en scholing.

4 Kwaliteit en deskundigheid van de huurdersorganisatie zijn essentieel voor het overleg huurder-verhuurder. Huurdersorganisaties en bewonerscommissies nemen op de begroting de kosten van scholing, deskundigheidsbevordering en enquêtes/onderzoek op en besteden dat geld ook daadwerkelijk aan die doelen.

5 Huurdersorganisaties zetten in het overleg met de verhuurder in op een bijdrage aan bewonerscommissies. Huurdersorganisaties ondersteunen en faciliteren bewonerscommissies en nemen – zeker indien de verhuurder geen rechtstreekse bijdrage verstrekt aan de bewonerscommissie – in hun begroting een bijdrage op voor het werk van de bewonerscommissies. Hierover vindt overleg plaats tussen de huurdersorganisatie en de bewonerscommissies, waarbij sprake moet zijn van overeenstemming.

6 Huurdersorganisaties en bewonerscommissies dringen bij de verhuurder aan op verstrekking van faciliteiten (bijvoorbeeld kopieer-, verzendfaciliteiten, een computer of vergaderruimte), naast een (toereikende) vergoeding.



7 Huurdersorganisaties worden minder bescheiden bij het opstellen van de begroting. Zij maken gebruik van de rechten die zij op basis van de financiële paragraaf van de Overlegwet per 1 januari 2009 hebben en nemen alle kostenposten op. Als een verhuurder bepaalde kosten niet wil vergoeden, moet een beroep kunnen worden gedaan op een geschillencommissie.

8 Huurdersorganisaties en bewonerscommissies besteden het beschikbare geld aan de doelen waarvoor het bestemd is. Zij maken dus de financiële reserve op, waarmee wordt voorkomen dat de verhuurder een excuus heeft om de jaarlijkse bijdrage te verlagen of zelfs geen bijdrage meer verstrekt vanwege het 'oppotten'. Indien er sprake is van onvoorziene situaties vindt overleg plaats met de verhuurder over de vergoeding hiervan.

Aanbevelingen voor de Woonbond

9 De Woonbond dringt bij Aedes, IVBN en Vastgoed Belang aan op een landelijke richtlijn voor de kostenposten die door de verhuurder vergoed moeten worden, waaronder de kosten van lidmaatschap.

10 Gezien de grote diversiteit aan huurdersorganisaties is de Woonbond voorstander van maatwerk. De bijdrage van de verhuurder wordt bepaald op basis van een activiteitenplan en een begroting. De Woonbond wijst een vast bedrag per woning af.

11 Er komt een landelijke geschillencommissie voor de Overlegwet; de Woonbond dringt erop aan dat geschillen rond de financiering door die commissie kunnen worden behandeld.

12 Met de resultaten van het onderzoek 'financiering van huurdersorganisaties' wordt in 2011 bij de evaluatie van de verbeterde WOHV nagegaan of deze daadwerkelijk heeft geleid tot een verbetering van de financiële positie van huurdersorganisaties en bewonerscommissies. ←