

WKA succesvol als ‘zaakwaarnemer’ van huurders bij huurverhogingsplan

Wat doet een corporatie die niet bij haar overkoepelende huurdersorganisatie terecht kan voor advies over beleidsplannen? Die vraagt het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) als zaakwaarnemer van de huurders, zodat die daar toch nog invloed op kunnen uitoefenen.

In Wageningen vervulde Go Geurts die functie met het oog op de huurverhoging.

‘De Wageningse corporatie De Woningstichting stond voor het probleem dat ze geen advies over haar huurverhogingsplannen kon vragen aan de huurdersorganisatie, omdat die zich vorig jaar heeft opgeheven’, vat Go de beginsituatie samen. ‘Omdat de woningstichting haar plannen wél bij de huurders wilde toetsen en ze hen ook de kans wilde geven hun visie kenbaar te maken, kreeg het wka het verzoek als zaakwaarnemer van de huurders op te treden en namens hen alsnog advies over de huurverhoging uit te brengen.’

Het wka heeft om die reden alle huurders uitgenodigd voor een bewonersavond, waar op de corporatie haar plannen rond de huurverhoging heeft toegelicht. Ook kregen de huurders de gelegenheid daarover met de corporatie in discussie te gaan. Verder was de afspraak gemaakt dat het wka, mede op basis van die discussie, advies zou uitbrengen over de huurverhogingsplannen van de woningstichting. Het advies is bovendien toegestuurd aan alle 35 huurders die op de bewonersavond waren. ‘Dat lijkt misschien weinig, maar als je het vergelijkt met de opkomst bij avonden van andere corporaties was het druk’, reageert Hans van Es, manager Wonen van De Woningstichting.

‘De inbreng van de huurders op de bewonersavond heeft me bijzonder geïnspireerd en gemotiveerd om een gedegen advies te schrijven over de huurverhogingsvoorstellen van de corporatie’, vervolgt Go. ‘Daarvoor heb ik overigens ook gebruik gemaakt van vergelijkende cijfers uit het wervgebied (Wageningen, Ede, Rhenen, Veenendaal), van gegevens van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (cfv) en van geprognosticeerde cijfers uit de meerjarenraming van De Woningstichting zelf.’ Samengevat was het voorstel van de corporatie een huursomstijging van 2,5% – het maximum dat per 1 juli wettelijk was toegestaan – en een nieuwe bandbreedte voor de streefhuren van 75% tot 85% van de maximaal toegestane huur. ‘De vraag is dan natuurlijk of het zaakwaarnemerschap – met het advies als belangrijkste resultaat daarvan – voor de huurders ook iets heeft opgeleverd’, aldus Go. ‘Ik zeg volmondig ja, want de huursomstijging

is teruggebracht tot 2,3%, terwijl de streefhuur beperkt is gebleven tot 75% van de maximaal toegestane huur. En dat zou zonder de inbreng van de huurders en het daarop gebaseerde advies niet gelukt zijn.’ Tevredenheid over de manier waarop het zaakwaarnemerschap door het wka is ingevuld en over de effecten die het advies namens de huurders uiteindelijk op de huurverhoging heeft gehad is er ook bij de corporatie én de huurders. De Woningstichting schrijft: ‘Tot slot bedank ik u voor de zorgvuldige wijze waarop uw advies voor de huurverhoging tot stand is gekomen. Met de huurders-informatiebijeenkomst in het hoofd en het uiteindelijke resultaat daarvan in de vorm van uw advies kan worden gesteld dat deze vorm van de inzet van het zaakwaarnemerschap bij De Woningstichting zonder meer als geslaagd kan worden beschouwd.’ Frans Goudriaan en Corry van Bolkhorst, twee leden van de vele actieve bewonerscommissies, zijn eveneens positief. Frans: ‘Ik vond het een goed idee om de onderhandelingen door een adviseur van het wka te laten begeleiden. Dat gaf een mooie wisselwerking tussen professionaliteit van onderhandelen en emoties van huurders. Die steun vond ik wel mooi.’ En Corry: ‘Het idee voor de bewonersavond vond ik positief, maar ik betwijfel of het de voorstellen van De Woningstichting heeft beïnvloed. De presentatie van zoveel cijfers was voor een leek moeilijk te snappen. Maar gelukkig heeft het advies, dankzij het wka, toch nog resultaat opgeleverd.’

Kerngegevens

Opdracht: voorzitten huurdersbijeenkomst over de huurverhoging per 1 juli 2006 en opstellen van een advies namens de huurders; **opdrachtgever:** corporatie De Woningstichting in Wageningen; **omvang:** 14 uur.