

Tijd voor tegenmacht in de wijken



Het vraagstuk hoe we in Nederland tegenmacht beter organiseren kwam het afgelopen jaar sterk naar voren in politiek Den Haag. Natuurlijk bekijkt de **Woonbond** een dergelijke vraag vanuit de rol van huurders en woningzoekenden. Een belangrijk onderwerp, zeker gezien de massale acties in Amsterdam en Rotterdam.

Want huurders hebben veel te weinig te zeggen over het beleid van verhuurders. En in de verbeterde positie die huurders hebben in het overleg met de gemeente en de verhuurder (via de prestatieafspraken), moeten nog een paar praktische stappen worden gezet om deze helemaal tot zijn recht te laten komen. De aankomende energietransitie en grootschalige plannen voor renovatie, sloop en nieuwbouw maken de noodzaak voor echte inspraak nog veel dringender. Er wordt nu te vaak over wijkbewoners besloten, in plaats van met hen. Daarom noemen wij vier punten om de zeggenschap van huurders over hun huis, wijk, dorp of stad, te verbeteren.

1 Geef huurders het recht op voldoende middelen om zich te organiseren

Sinds de jaren negentig hebben corporaties een enorme schaalvergroting door gemaakt. Daardoor spreken vrijwilligers van huurdersorganisaties mee over steeds complexere situaties, met professionals van corporaties en gemeenten. Voor een vrijwilligersorganisatie is dit moeilijk bij te benen.

De rechten op budget voor de inhuur van professionele hulp, advies of scholing zijn in de huidige Overlegwet onvoldoende gewaarborgd. De huurdersorganisatie dient een plan in, en de verhuurder kijkt welk budget (geld van de huurders) hij vrijgeeft. Dit zorgt automatisch voor een grote afhankelijkheid.

Bewonerscommissies hebben al helemaal geen recht op vergoedingen.

Geef huurdersorganisaties en bewonerscommissies een wettelijk recht op budget in verhouding tot het aantal woningen in kwestie. Dat garandeert een onafhankelijke positie en zorgt voor een kwaliteitsimpuls. Ook in de commerciële huursector, waar op dit moment veel te weinig huurdersorganisaties actief zijn, moet dit goed geregeld worden.

woonbond

2 Van advies naar inspraak

Volgens de Overlegwet hebben huurdersorganisaties in veel situaties het recht om te adviseren. Geef ze ook instemmingsrecht. Te vaak legt een verhuurder een advies van huurders naast zich neer. Zo heeft de leefwereld van huurders, waar 800.000 huishoudens de huur niet kunnen betalen, te weinig te zeggen over het beleid van de verhuurders.

3 Zeggenschap in de wijk

Zeggenschap in wijken wordt alleen maar belangrijker. Door de energietransitie gaan hele wijken op de schop. Woningen worden gerenoveerd of er wordt gekozen voor sloop in combinatie met nieuwbouw. Geef bewonerscommissie een positie in dit proces. Dit wordt de grootste operatie van deze eeuw. Die kan alleen slagen met draagvlak én dus met echte zeggenschap.

Vaak wordt er bij wijkvernieuwing gekozen voor sloop of nieuwbouw. Er zijn twee routes voor sloop en nieuwbouw. Een mét en een zonder inspraak. Met inspraak (70% moet instemmen) is de route met behoud van huurcontract. Bewoners keren dan terug in de nieuwe wijk.

Zonder behoud van contract, betekent ook dat er geen inspraak is. Alleen een gang naar de rechter houdt huisuitzetting dan tegen. Het is een slechte zaak dat de route waarbij gemeenten zeggen: 'We hebben plannen met de wijk, en daar pas jij niet in' over de hoofden van bewoners kan worden gemaakt. Sluit de deur voor gemakkelijk contractontbinding bij sloop nieuwbouw. Zorg dat hier ook 70% van de bewoners met de plannen moet instemmen.

4 Moderniseer het recht om verduurzamende maatregelen af te dwingen bij de verhuurder

Als huurder kun je nu via de rechter bepaalde maatregelen afdwingen, als een verhuurder echt niet in beweging komt. Nu kun je daarmee hr-ketels met rendement uit de jaren tachtig regelen. Zonnepanelen vallen buiten de maatregelen. Deze wet moet worden gemoderniseerd naar de standaarden van nu, met het oog op energie-neutrale concepten.

Woonbond

info@woonbond.nl