



**werkgroep Huurders
nieuwsbrief nummer 46
januari 2020**

**Huurdersparticipatie bij sloop en renovatie,
goed nieuws uit de Tweebosbuurt**

Onze werkgroep is onder andere ook een vraagbaak voor partijgenoten. Soms voor individuele huurders, op andere momenten voor gemeenteraadsleden. De laatste tijd hebben we meegedacht met Co Engberts, de fractievoorzitter uit Rotterdam. De PvdA in die stad zat duidelijk in zijn maag met de Tweebosbuurt.

De fractie is gebonden aan het coalitieakkoord, dat nog steeds voortbouwt op het volkshuisvestingsbeleid zoals dat is vastgesteld vóór deze raadsperiode. Het beleid komt erop neer dat Rotterdam naar verhouding minder sociale huurwoningen en meer dure koop-en huurwoningen wil. De randgemeenten moeten de huurders met een laag inkomen opvangen, die als gevolg van deze transformatie niet meer terecht kunnen in Rotterdam.

Nu is vanaf het allereerste begin duidelijk geweest dat de randgemeenten er weinig voor voelden om hieraan mee te werken maar Rotterdam bleef koppig vasthouden aan de uitgezette koers en begon alvast met de uitvoering van het beleid.

Zoals gezegd zat de PvdA fractie in de maag met het verzet van bewoners. En dat is best te begrijpen. Van de ene kant kan de PvdA in de coalitie veel goede dingen doen – dankzij wethouder Moti wordt bij voorbeeld afscheid genomen van het hardvochtige beleid ten aanzien van uitkeringsgerechtigden – van de andere kant past het niet bij onze partij om mensen weg te jagen uit hun woning en uit hun buurt.

We snapten dat dilemma en om die reden hebben we geadviseerd om er vooral op aan te dringen dat er dan tenminste serieuze huurdersparticipatie mogelijk is. Daar is bij de Tweebosbuurt namelijk helemaal geen sprake van geweest.

De eerste rechter die zich over de zaak boog, vond nogal formalistisch dat de huurders eerder voor zichzelf hadden kunnen of moeten opkomen. Nu ze dat niet gedaan hadden, konden gedane zaken geen keer nemen.

De tweede rechter, Cora van Steenderen-Koornneef heeft recent een diametraal tegenovergestelde positie ingenomen. Zij verwerpt het verzoek tot beëindiging van de huurovereenkomst juist omdat er geen sprake is geweest van serieuze huurdersparticipatie. Bovendien kregen de bewoners onvoldoende hulp bij het vinden van een andere woning. Deze rechter hamert op de wettelijke kerntaak van woningcorporaties om mensen met een laag inkomen te huisvesten en benadrukt dat het grondrecht op huisvesting ook voor de bewoners van de Tweebosbuurt geen loze kreet mag zijn. Tenslotte wijst ze erop dat er geen bouwkundige of financiële redenen zijn om de woningen te slopen.

De PvdA fractie in Rotterdam wil naar aanleiding van deze uitspraak dat de sloopplannen voor de Tweebosbuurt worden herzien en dat er een bemiddelaar tussen huurders en verhuurder Vestia wordt aangetrokken om de bewonersparticipatie te herstellen. Dat juichen we toe.

Niet alleen in Rotterdam is de huurdersparticipatie bij sloop en/of renovatie ondermaats. Ook bijvoorbeeld aan de Croeselaan in Utrecht heeft het er alle schijn van dat woningcorporatie Portaal er een potje van gemaakt heeft.

Hieronder leggen we in hoofdlijnen uit wat de wettelijke verschillen zijn tussen (groot) onderhoud, sloop en renovatie en hoe goede huurdersparticipatie in elkaar steekt als je de wet – meer precies artikel 220 van het huurrecht - serieus neemt.

(Groot) onderhoud bestaat uit herstel en vervanging. Bij (groot) onderhoud wordt een huurder geacht mee te werken. De werkzaamheden kunnen best ingrijpend zijn, bijvoorbeeld als de fundering hersteld moet worden. Dan is het welhaast onvermijdelijk dat de verhuurder vervangende woonruimte aanbiedt. Maar dat is een zeldzaamheid. Voor onderhoudswerkzaamheden mag geen extra huurverhoging gevraagd worden.

Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Als vuistregel kan worden aangehouden dat sprake is van verandering of toevoeging als het puntentotaal van de woning toeneemt. Bijvoorbeeld doordat de gaskachel wordt vervangen door een cv ketel met radiatoren in elke kamer of doordat de hele woning beter geïsoleerd wordt. Bij renovatie mag de verhuurder wél tussentijds om een extra huurverhoging vragen.

De verhuurder die van plan is om een woning te renoveren, moet de huurder schriftelijk een redelijk voorstel doen dat rekening houdt met de belangen van de verhuurder én van de huurder.

Bij renovatie van tien of meer woningen tegelijk wordt het voorstel geacht redelijk te zijn als 70% van de huurders ermee instemt. Iemand die niet instemt, heeft acht weken de tijd om naar de rechter te stappen.

Nu kan een verhuurder tot het oordeel komen dat het niet mogelijk is om de woningen te behouden omdat de kosten van het opknappen niet opwegen tegen de toekomstige opbrengsten. In dat geval kan de verhuurder kiezen voor sloop en nieuwbouw. Dat is een geldige reden om de huur op te zeggen. Bij sloop/nieuwbouw geldt de eis dat 70% instemt dus niet. De enige mogelijkheid voor huurders om dit besluit aan te vechten, is om aan de rechter te vragen of de onderbouwing van het sloopbesluit klopt.

Goede huurdersparticipatie bij renovatie start vanaf het allereerste begin, als een corporatie – eventueel in overleg met een gemeente – besluit om te gaan onderzoeken wat nodig of wenselijk is voor een bepaald complex: groot onderhoud, renovatie of sloop/nieuwbouw. Als er nog geen bewonerscommissie is, wordt die in het leven geroepen. En samen met de bewonerscommissie wordt besproken wat de technische staat is van de woningen en welke wensen de bewoners zelf hebben. Als een besluit op hoofdlijnen is genomen, bijvoorbeeld renovatie, dan wordt er verder gewerkt aan de plannen en worden afspraken gemaakt over zaken als een tijdelijke wisselwoning, stedelijke vernieuwingsurgentie, huur na terugkeer. Ook dat gebeurt natuurlijk in goed overleg met de bewonerscommissie en om te zorgen dat de bewoners goed beslagen ten ijs komen, helpt het om hen te laten ondersteunen door een eigen, door de huurders zélf uit te kiezen ondersteuner.

De ervaring leert dat plannen er meestal veel beter van worden als verhuurder en gemeente de moed hebben om huurders van meet af aan te betrekken bij de plannen.