

MARTIN LIEBLET'S.

## Beheer en onderhoud.

Tijdens het jarenlange knokken voor renovatie of vervangende nieuwbouw hebben de bewoners en hun organisaties rechten verworven t.a.v. het beheer van hun woningen. En de bewoners hebben geleerd controle uit te oefenen op de handel en wandel van de woningbouwvereniging.

verworven rechten: doorgaan of vergeten?

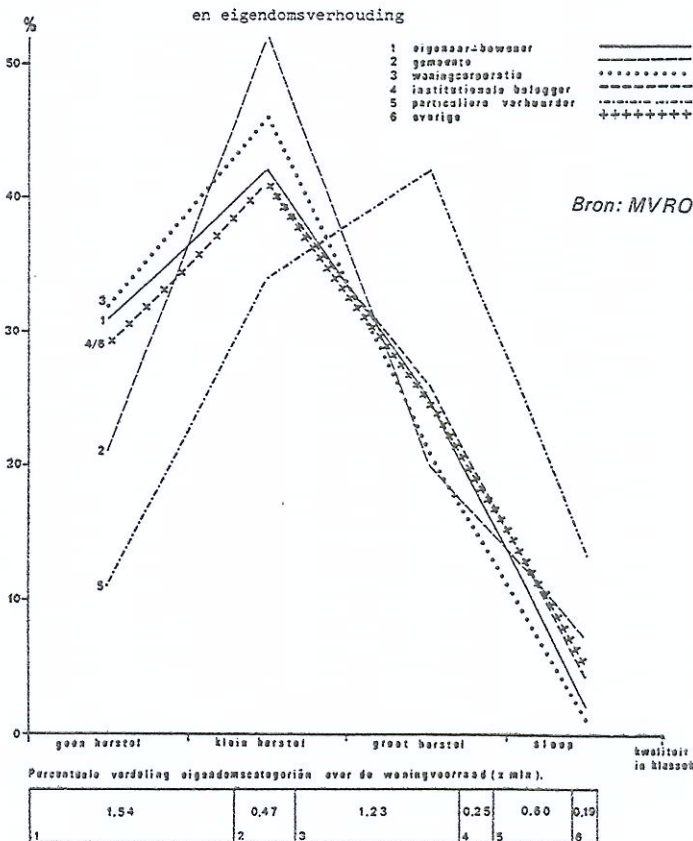
Welke zijn nu de rechten van de huurders? Volgens de wet (art. 59 Woningwet en art. 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen) moet de woningbouwvereniging met de huurders overleg voeren over onderwerpen, die met het beheer en beleid te maken hebben en die voor de huurder van belang zijn. Te denken valt aan:

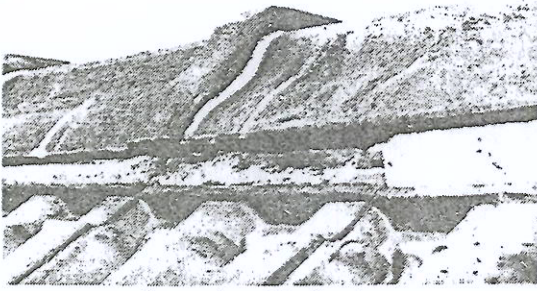
- verhoging van huurprijs en servicekosten;
- opbouw/verantwoording van de servicekosten;
- onderhoud en
- verbeteringswerkzaamheden aan woning en woonomgeving.

Zo is het op papier, maar de praktijk ziet er veel minder rooskleurig uit. Vaak kunnen de huurders niet of nauwelijks aan informatie komen. Om over controle-mogelijkheden op onderhoudsplannen maar niet te spreken.

Ook bij vormen van stadsvernieuwing hebben de bewoners en hun organisatie in de praktijk een aantal rechten verworven. Hoewel er per situatie verschillen kunnen optreden, hebben de

Grafiek 5. Kwaliteitsindeling (herstel)





**KWALITEIT** *Renovatieproject Groningen. Ontbreken van voegspecie bij nokvorst → lekkage!*



**KWALITEIT** *Renovatieproject Tilburg (loslatende kitvoeg douchevloer). → lekkage!*

belangrijkste zaken betrekking op:

- de beschikking over alle informatie;
- ondersteuning door 'eigen' deskundigen;
- meepraten/meebeslissen over de plannen;
- invloed op de regels/normen mbt. de woningtoewijzing, en
- aanwezigheid van een gestructureerd overleg tussen huurder en verhuurder.

Maar als de stadsvernieuwings-activiteiten achter de rug zijn, komt voor de bewonersorganisatie de vraag: hoe houden we deze verworven rechten vast? En moeten we als organisatie 'doorgaan of vergeten'? Daarbij speelt voor de bewonersorganisatie een rol, in hoeverre de problemen zoals de betaalbaarheid van huren en servicekosten, en het onderhoud aangepakt kunnen worden.

#### recht op informatie

Natuurlijk beschik je als bewonersorganisatie over de belangrijke informatie van wat er in de buurt leeft. Maar om greep te krijgen op beheer, is gedetailleerde informatie van de kant van de verhuurder noodzakelijk. In geval de verhuurder geen informatie wil verstrekken, kan de bewonersorganisatie op een aantal manieren proberen het af te dwingen:

- plaatselijke pers, gemeenteraad en andere (bewoners-) organisaties erbij betrekken om zo de druk op de ketel te verhogen;
- inschakeling van de inspekteur voor de volkshuisvesting (veelal de H.I.D. in de provincie);
- juridische procedures op basis van art. 30 van het

Besluit Toegelaten Instellingen, en

- eventueel kan de bewonersorganisatie zich richten tot de minister.

#### onderhoud controleerbaar?

Woningverbetering wordt vooraf gegaan door jarenlang geharrewar over het achterstallig onderhoud. Het gaat gepaard met het weigeren van de huurverhoging tot een juridische procedure toe. Door het achterwege laten van het onderhoud wordt het woongenot ernstig aangetast. Of het nu gaat om een lekkend dak of een slecht sluitende voordeur. Als na woningverbetering niet gestart wordt met een goede opzet van het onderhoud, staat binnenkort de ellende voor de deur.

Tav. het onderhoud kan onderscheid gemaakt worden tussen:

- klachten onderhoud (dagelijks);
- preventief onderhoud, en
- groot onderhoud.

De aanpak van de woningbouwvereniging blijft vaak steken in een 'beperkt' **klachten onderhoud**. Deze aanpak wordt wel aangeduid met het 'piepbeleid'. Konkreet betekent dit, dat eerst het leed geleden moet zijn, alvorens tot actie wordt overgegaan. Veel verder dan lapwerk komt de verhuurder niet. Deze aanpak schaadt niet alleen voortdurend het woongenot, maar kost ook handen vol geld. Tien deuren afzonderlijk vernieuwen in de loop der tijd is duurder dan allemaal ineens.

Van een belegger is bekend, dat hij zijn woning afstoot als het onderhoud om de hoek komt kijken. Een dergelijke negatieve houding tav. het onderhoud

kunnen we niet aksepteren van een woningbouwvereniging. Als argument voor het achterwege laten van het onderhoud wordt vaak gegeven dat het beschikbare geld ontoereikend is. Jaarlijks wordt per woning een bedrag gestort in het onderhoudsfonds. Dit bedrag wordt ook jaarlijks bijgesteld aan de prijsstijgingen. Voor vooroorlogse woningen bedraagt het nu f 598,—, en voor na-oorlogse woningen f 499,— per woning. Daarnaast beschikt de woningbouwvereniging over een algemene bedrijfsreserve, waarin een bedrag per woning en de voordelige exploitatiesaldi gestort worden. En als dit nog niet toereikend is, moet de woningbouwvereniging voor de financiering van een buitengewoon onderhoudsplan een beroep doen op het rijk. Al met al zijn er geen redenen om niet in overleg met bewoners **ONDERHOUDS-PLANNEN** op te stellen, waarbij tevens bekeken wordt het tijdstip en de wijze van uitvoering. Integendeel, juist de praktijk van de stadsvernieuwing heeft geleerd, dat door inspanning van de bewoners vaak de noodzakelijke extra financiële middelen verkregen zijn.

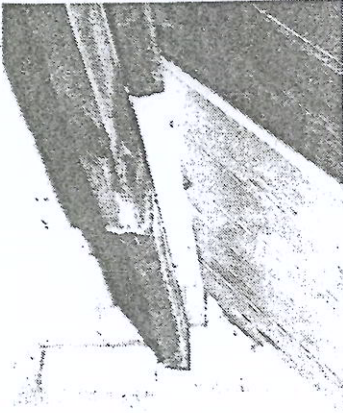
#### beheersaspecten en organisatie

Als de bewoners meer controle willen op het beheer van hun woningen, gaat het om die punten, die voor de bewoners van belang zijn en problemen op kunnen leveren. Het gaat er dus niet om, dat de bewoners nog betere en slimmere exploitanten willen zijn dan de bestaande bestuursapparaten van de woningbouwvereniging. Wat zijn nu belangrijke beheersaspecten voor bewoners?



## KWALITEIT

Renovatieproject Groningen.  
Oplossing ter vervanging rot stuk  
nokbalk → zwakke verbindingen.



- **het uitvoeren van het dagelijks onderhoud.** Hoe worden de klachten verholpen?
- **het groot onderhoud en mogelijke kwaliteitsverbeteringen aan de woning** (bijvoorbeeld isoleren van woningen, aanbrengen van centrale verwarming). Zowel kollektieve als individuele verbeteringsplannen moeten kunnen worden opgesteld en uitgevoerd.
- **de huur en de servicekosten.** Zowel de hoogte als de wijze van innen moet besproken worden. Bijvoorbeeld in geval van huurachterstand moet de verhuurder niet direkt optreden als exploitant, maar zal moeten zoeken naar een voor alle partijen akseptabele oplossing.
- **de woningtoewijzing.** De regels voor woningtoewijzing moeten voor de huurders controleerbaar zijn.
- **de juridische verhouding** tussen huurder en verhuurder (het huurkontraakt).

Hoe organiseer je nu als bewoners deze controle? Naar twee kanten zal gekeken moeten worden. De organisatie van de buurt speelt een rol. Te denken valt aan de binding met de buurt, de continuïteit van de organisatie en de opbouw van eigen deskundigheid. Daarnaast zal er naar een vorm gezocht moeten worden om de controle van het werkapparaat van de woningbouwvereniging ook effectief te maken. Wat dat betreft, kunnen de ervaringen in de stadsvernieuwing met overlegvormen (projectgroepen) een goede leerschool zijn. □