

Versterk organisatie en weerbaarheid van de vrije sector

De vraag hoe vrijesector-huurders beter voor hun belangen op kunnen komen, is actueel nu de huren explosief stijgen en huurders in de knel komen. Huurdersorganisaties zijn tot meer in staat dan ze zelf denken. Door grenzen te verkennen wordt duidelijk wat nodig is en wat er te bereiken valt.

Wij praten in ons bestuur vaak over motivatie en strategie. JRJava, Vereniging van Huurders van Bouwinvest op het Java-eiland in Amsterdam, wil zich niet alleen inlaten met uitvoerende kwesties, maar ook de rechtmatigheid van het verhuurbeleid aanpakken. Ga niet af op de gekleurde info van de verhuurder over je achterban maar doe zelf onderzoek naar betaalbaarheid. Doordenk je eigen positie goed. Wij kiezen ervoor als team te opereren en zijn dienend aan de leden. Op Java-eiland is een stille uittocht van huurders aan de orde van de dag. Huurders die dolgraag willen blijven, worden door fikse huurverhogingen uit hun woningen geprijsd. De helft van onze 250 leden denkt binnen twee jaar te verhuizen. Terwijl op de achtergrond de politiek eindeloos predikt over het behoud van middeninkomens. Onze huurbaas rechtvaardigt zichzelf voor maximale huurverhogingen door naar haar

aandeelhouders te wijzen als armlastige pensioenfondsen. Aangekondigde plannen over duurzaamheid en onderhoud stagneren. Dezelfde huurbaas slaat zich op de borst en noemt de huurdersorganisatie een belangrijke stakeholder, terwijl we nog nooit voor een stakeholdersvergadering zijn uitgenodigd. We hebben daarom de verhuurder om uitleg gevraagd, de Raad van Toezicht aangeschreven (niets teruggehoord) en haar aandeelhouders gevraagd of ze op de hoogte waren van de uittocht van huurders. In alle 35 complexen – met 700 huurders – hebben we posters met actiedoelen opgehangen. Twee landelijke en één plaatselijke krant en een vakblad voor beleggers publiceerden artikelen naar aanleiding van ons huurdersonderzoek.

Sta in het brandpunt van belangen

Een huurdersorganisatie kent net als een ondernemingsraad of cliëntenraad dezelfde wettelijke



→ Java-eiland is een in de jaren negentig ontwikkelde woonwijk op een schiereiland in het Oostelijk Havengebied van Amsterdam. foto: Getty Images

De aanwijzingen van de Overlegwet zijn dwingend, klaag nalatigheid bij naleving direct aan

basis. Wij willen met zijn allen dat almachtige bedrijven van onderaf gecontroleerd worden, dus laten we dat dan ook doen. De aanwijzingen van de *Overlegwet* zijn dwingend, klaag nalatigheid bij naleving direct aan. Dat gebeurt nu veel te weinig. Wees niet bang voor tegenstand en intimidatie van de andere kant. Doe een beroep op de rechter bij onenigheid. Onderzoek de rollen van verhuurder, gemeente en huurders. Volg het spoor van het geld. Wie verdient waaraan? Waar worden afspraken gemaakt en wie was erbij of controleert die? De gemeente stelt de hoogte van de huren vast bij aanbesteding. Voor Java-eiland

was die tien jaar gefixeerd op middenhuur, maar dat is nu verlopen. Een gemeentebestuur dat zich laat gijzelen als er gematigde huren voor middeninkomens voor toekomstige huurders moeten worden geborgd, is geen knip voor de neus waard. Markthuur is de mantra die als een onaantastbare macht over ons allen regeert, terwijl een kind kan zien dat elke voorwaarde voor marktvorming ontbreekt. Tot slot opteren we als belangenorganisatie in de vrije sector voor een plaats aan de onderhandelingsstafel waar over de jaarlijkse Prestatieafspraken Volkshuisvesting wordt beslist. Ons eisenpakket is duidelijk: het aantal te bouwen woningen dient de inkomensopbouw, woonmogelijkheden en woonmilieus van alle inwoners, optimaal te weerspiegelen.

Alex Leenders, bestuur JRJava, Vereniging van Huurders van Bouwinvest op het Java-eiland, Amsterdam www.jrjava.nl