

Huurder mag niet boeten voor koopkrot

Corporaties én huurders willen niet opdraaien voor de kosten van de sloop en renovatie van vervallen koophuizen op Rotterdam-Zuid, zoals de gemeente eist. 'Dat is niet uit te leggen,' stellen zij gezamenlijk.

Reageren? Graag voor zondag 15.00 uur naar rd.lezers@ad.nl

Vervelozende kozijnen, scheefgezakte panden, ontbrekende dakpannen en gescheurde gevels: fors achterstallig onderhoud in de particuliere woningvoorraad is een hardnekkig probleem. Slecht onderhouden huizen hebben een negatieve uitstraling op de buurt. De leefbaarheid, het veiligheidsgevoel van bewoners en de waarde van omliggende woningen staan er flink door onder druk. Op Rotterdam-Zuid staan 10.000 koopwoningen er slecht bij omdat eigenaren geen geld willen of kunnen uitgeven aan onderhoud. Deze woningen moeten dringend worden opgeknapt of vervangen, maar de vraag is wie de benodigde miljoenen gaat betalen.

De woningcorporaties in elk geval niet: achterstallig onderhoud is en blijft een probleem van woningeigenaren zelf. Het is niet uit te leggen dat nalatige huiseigenaren beloofd worden met geld van huurders. Achterstallig onderhoud is in de eerste plaats een probleem van de woningeigenaren zelf. Zij hebben niet alleen de plicht om tijdig en kwalitatief goed onderhoud te plegen, vanuit een waardeperspectief hebben ze er ook het meeste belang bij. Daarnaast kunnen banken, die dit slecht onderhouden vastgoed hebben gefinancierd, aangesproken worden op hun zorgplicht. Zij hebben er immers baat bij dat hun onderpand zijn waarde behoudt. Afschuiven naar de corporaties en hun huurders is wel erg gemakkelijk.

Bovendien hebben gemeenten en het rijk de taak om een minimale kwaliteit van de woon- en leefomgeving te waarborgen.

De gemeente Rotterdam ziet echter een rol weggelegd voor de Rotterdamse corporaties, daarbij stevig aangemoedigd door Marco Pastors, directeur van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ). Pastors wil corporaties zelfs 'met het mes op de keel' dwingen om mee te betalen, zo was op 2 januari te lezen in deze krant.

Corporaties moeten van de gemeente een half miljard euro investeren in de tienduizend verouderde particuliere woningen op Rotterdam-Zuid. Dat is een verliesgevende investering, omdat de woningen eerst door de corporaties moeten worden aangekocht, waarna ze meteen weer gesloopt en vervangen moeten worden door nieuwbouw van duurere huizen.

Investeren in particulier bezit met geld van huurders met een laag inkomen is niet te verantwoorden. Dit geld hebben de corporaties hard nodig om hun eigen woningen kwalitatief op peil te houden, te verduurzamen en betaalbaar te houden voor hun huurders. En dat is dan ook precies wat de Rotterdamse corporaties doen: ze investeren de komende jaren honderden miljoenen in de corporatiewoningen op Rotterdam-Zuid.

Woningwet

Met de nieuwe Woningwet zijn de huurdersorganisaties gelijkwaardige partners van corporaties en gemeenten bij het maken van prestatieafspraken. Ook de Rotterdamse huurdersorganisaties zijn fel tegen het idee om corporatiemiddelen in de particuliere woningvoorraad te

steken.

Als gemeenten en het rijk vinden dat de kwaliteit van particuliere woningen zo laag is dat dit een bedreiging vormt voor de leefomgeving, dan is het een politieke keuze om daar wat aan te doen. Die keuze moet dan ook inhouden dat de politiek daar zelf voldoende middelen voor vrijmaakt. Lukt dat niet, dan is het tijd om na te denken over andere plannen om de particuliere voorraad op Rotterdam-Zuid er bovenop helpen.

Maria Molenaar (voorzitter raad van bestuur Woonstad Rotterdam), Bert Wijbenga van Nieuwenhuizen, (voorzitter raad van bestuur Woonbron), Hedy van den Berk (bestuurder Havensteder), Arjan Schakenbos (voorzitter raad van bestuur Vestia), Anda Ros (voorzitter Klantenraad Woonstad Rotterdam), Arie van Neutigem (waarnemend voorzitter Concernparticipatieraad Woonbron), Wim Martens (voorzitter Stichting Huurdersalliantie De Brug, huurdersvertegenwoordiging Havensteder), Cees van der Harst (voorzitter Landelijke Huurdersraad Vestia).