

Reactie op vraag 1 van 3:

De verhuurder heeft nu geen goed belang om huizen goed te onderhouden, tijdig te renoveren, altijd te innoveren, met de best mogelijk isolatie, voorbereid op lage temperatuur energiebronnen. Nu stellen verhuurders te vaak wezenlijk onderhoud uit (decennia!), kiezen verhuurders te vaak voor goedkope, ondermaatse isolatie en een energiebron die duurder is voor de huurder (zie warmtenet van Vattenfalldebacle).

Er zou een systeem uitgedacht kunnen worden waarbij voor een woning wordt vastgesteld wat een redelijke hoeveelheid Giga Joule is om de woning van energie te voorzien. Daar betaalt de bewoner een redelijk bedrag voor. Als bewoners meer energie verbruiken, dan zijn de tarieven fors hoger.

Maar als de bewoner meer energie verbruikt, dan betaalt ook de verhuurder dat fors hogere tarief. Zodoende heeft de verhuurder er ook belang bij dat een huurder een redelijke hoeveelheid energie verbruikt. Samen kunnen ze het gedrag van de bewoner en de kwaliteit van de woning verbeteren, om het energieverbruik weer normaal te krijgen.

Omgekeerd zou een huurder en verhuurder een bonus kunnen krijgen als er minder dan de redelijke hoeveelheid GJ wordt verbruikt. Dat is een prikkel voor de verhuurder om innovaties zo snel mogelijk toe te passen. Bijvoorbeeld, mechanische ventilatie die warmte terugwint, toiletdoorspoelen met regenwater, warmte terugwinnen uit douchewater.

Reactie op vraag 2 van 3:

De overlegwet en de Kaderafspraken schieten volkomen tekort. Verhuurders blijken alles te doen om inspraak van bewoners te ondermijnen. Het toezicht van de gemeente is een farce.

Ten eerste worden de renovatieplannen bijvoorbeeld niet met de huurdersvereniging besproken, maar met een projectcommissie van een handvol bewoners, die 100 huishoudens moeten vertegenwoordigen. In gesprekken worden deze mensen overspoeld met technische informatie. Soms zitten er meer 'comakers' aan de overkant van de tafel, dan bewoners.

Als bewoners vragen hebben over de gekozen aanpak, is het antwoord: wij hebben dat aan onze experts gevraagd en het kan alleen hoe wij voorstellen. Als een PC dan zelf gebruik wil maken de mogelijkheid om een onafhankelijke expert te raadplegen, stelt de verhuurder dat er alleen gewerkt kan worden met een bedrijf waar de verhuurder al contracten mee heeft. Die bedrijven geven vaak zelf aan dat zij wegens belangenverstremgeling geen advies aan bewoners kunnen geven. Daarmee eindigt voor de verhuurder de mogelijkheid om een onafhankelijk deskundige in te huren.

In het geval dat een 'goedgekeurd' bedrijf toch advies wil geven aan de PC, komt de verhuurder met aanvullende eisen, dat niet alle onderwerpen bevroegd mogen worden. De verhuurder stelt: wie betaalt (voor de deskundige, volgens de overlegwet), die bepaalt.

Als de PC dan een niet positief advies schrijft, legt de verhuurder dat gewoon naast zich neer. Huizen zijn vaak door nagelaten onderhoud zo slecht dat bewoners dringend weg willen. Daarnaast zijn renovatieplannen vaak zo ondermaats, dat bewoners niet terug willen

naar woningen. De bewoners willen vaak zo snel mogelijk voor akkoord stemmen, in de hoop met een stadsvernieuwingsurgentie een beter huis te bemachtigen. Ook de €7000,- verhuisvergoeding is een belangrijke prikkel.

Zo haalt de verhuurder makkelijk de 70% akkoord binnen voor een renovatieplan.

Tenslotte worden actieve en kritische PC leden geïntimideerd door de verhuurder. Leden worden tegen elkaar opgezet. Medewerkers van stichting !Woon worden schuw gemaakt voor de belangen van de bewoners op te komen. Soms wordt de !Woon medewerker vervangen, op aangeven van de verhuurder.

PC leden die niet terugkeren naar het gerenoveerde blok (ze wonen nu 100 m verderop in dezelfde buurt) worden door de verhuurder en de huurderskoepel uit de PC verwijderd. Terwijl het mandaat van de PC tot de evaluatie na de oplevering loopt. Nergens staat in de overlegwet dat een bewoner die niet terugkeert naar, niet meer in de PC mag meepraten.

De medewerker van de gemeente keurt de inspraak gewoon goed.

Reactie op vraag 3 van 3:

De huurder betaalt de prijs. Altijd. Decennialang geen wezenlijk onderhoud, falende schimmelaanpak, toch elk jaar (torenhoge) huurverhoging, ondermaatse renovatieplannen, gemeente en corporaties kiezen voor warmtenet van een monopolist, etc etc.

De sociaal huurhuisvesting is geen vrije markt, de gemeente moet veel strenger toezicht houden.

De minachting voor mensen die in sociaal huurwoningen wonen, is misselijkmakend.