

Machtsverschil nekt huurders bij sloopplannen

Goed en veilig wonen Huurders die zich verzetten tegen sloop van hun woningen hebben last van achterstand in rechten en kennis ten opzichte van instanties.



Woningcorporaties zetten sloopprojecten vaak door, ondanks verzet van bewoners. Zichtbaarheid creëren via de media en de politiek lukt bewoners in veel gevallen wel, maar de sloop tegenhouden is een ander verhaal. Dit komt omdat er geen sprake is van echte zeggenschap. Ook sluit de manier van communiceren door corporaties en gemeenten niet aan bij de leefwereld van bewoners.

Hoe bied je collectief verzet tegen sloop?

In een afstudeerscriptie deed student Gijs Grimbergen hier uitvoerig onderzoek naar. Hij bevroeg huurders, bewonerscommissies, activisten en professionals naar hun ervaringen en inzichten. Om uiteindelijk antwoord te krijgen op de vraag: Hoe bieden bewoners collectieve weerstand tegen de sloop van sociale huurwoningen bij wijkrenovaties?

Kennis is macht, ook bij sloopplannen

Drie bekende tactieken die buurtbewoners veel gebruiken zijn: overleg, zichtbaarheid vergroten en druk uitoefenen op de politiek. Toch blijkt uit het onderzoek dat kennis vergaren ook een belangrijke tactiek is. Dit kan door een professionele huurdersadviseur in de arm te nemen, door het vragen naar onpartijdige rapporten en door te onderzoeken hoe de buurt erover denkt. Sinds de aanpassing van de Overlegwet in 2015 geldt: de verhuurder moet de ondersteuning van een huurdersorganisatie door een (externe)deskundige betalen.

Verplichte draagvlakmeting tegen machtsverschil

De beste manier om het machtsverschil tussen huurders en instanties te doorbreken, is een verplichte draagvlakmeting. In sommige gemeenten is dit al de praktijk. Daar is in het lokale sociaal statuut afgesproken dat sloop alleen door mag gaan als tenminste een bepaald percentage van de bewoners instemt met het sociaal plan, bijvoorbeeld 70%. Voor renovatieprojecten is 70% instemming al landelijk beleid. Grimbergen doet in het onderzoek de aanbeveling om dit voor sloopprojecten ook te laten gelden.

Stok achter de deur

Ook de Woonbond is voorstander van een verplichte draagvlakmeting bij sloop. Bij sloopplannen laten verhuurders vaak de huurcontracten ontbinden wegens 'dringend eigen gebruik'. Daar kunnen goede redenen voor zijn, maar de Woonbond ziet dat deze wet vaak wordt misbruikt om bewoners zeggenschap te ontnemen. Bij alle plannen over de toekomst van een buurt of wooncomplex zouden bewoners daadwerkelijke zeggenschap moeten hebben. In het Plan voor de Volkshuisvesting stelt de Woonbond daarom een verplichte draagvlakmeting voor als stok achter de deur.

Bron: Woonbond
25 oktober 2024