

# Initiatiefvoorstel “steunpunt huren”

Groningen 29 juni 2018

*Namens de PvdA Fractie*  
Maarten van der Laan

*Met dank aan*  
Rolf Middelberg

## Goed wonen

Iedereen heeft een dak boven zijn hoofd nodig. Een plek om zichzelf te zijn. Artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) stelt dat eenieder recht heeft op respect voor zijn privéleven, familie- en gezinsleven, woning en correspondentie. Dit artikel beschermt burgers tegen de niet noodzakelijke inmenging van overheden in de uitoefening van dit recht. Een eigen thuis is een mensenrecht.

‘Goed wonen’ gaat nog een stapje verder. Een goede woning is betaalbaar, vrij van onderhoudsgebreken en staat in een prettige omgeving. Het realiseren van goed wonen is een gedeelde opgave waarbij overheid én burger beiden een rol spelen en elkaar aanvullen.

Daarnaast gaat *goed wonen* om meer dan de fysieke eigenschappen van het object. Wie een huis koopt heeft veel te zeggen over zijn woning en de directe leefomgeving. Deze zeggenschap is voor huurders in de regel veel kleiner. Huurders kunnen zich daarin vaak onmachtig voelen. Daarom verdienen huurders extra ondersteuning in het articuleren van hun huurdersbelangen. Dergelijke ondersteuning biedt een kans om de zeggenschap van de huurder over zijn woning en directe leefomgeving te vergroten.

## Huren in de Parel van het Noorden

De gemiddelde huurder is tevreden met zijn of haar woning; 76,6 procent van de huurders in Nederland geeft aan tevreden te zijn over de woning die ze huren.<sup>1</sup> Groninger huurders geven hun woningbouwcorporatie gemiddeld een zeven of hoger.<sup>2</sup> Tegelijkertijd zien we juist hier in Groningen ook duidelijke signalen van ontevredenheid. Het project *hoeziejestad.nl* bijvoorbeeld bracht misstanden aan het licht binnen de particuliere huursector in Groningen. Verder is er op initiatief van de SP-fractie recentelijk gediscussieerd over gebrekkig onderhoud bij woningen die in eigendom zijn van Groningse woningbouwcorporaties.

Groningen groeit. De Parel van het Noorden is momenteel zeer populair. Dit succes van de stad heeft ook een keerzijde: de huren schieten omhoog en het wordt steeds moeilijker om een passende huurwoning te vinden. De grote vraag naar huurwoningen versus het relatief geringe aanbod maakt afhankelijkheid van huurder van zijn verhuurder groter.

Een huurder zal altijd een relatief zwakke positie innemen jegens zijn verhuurder. De verhuurder beschikt vrijwel altijd over meer kennis en middelen dan de huurder. Verder bevindt de huurder zich altijd in een afhankelijkheidspositie: het gehuurde object is zijn woning. Deze afhankelijkheidsrelatie maakt dat de positie van de huurder specifieke bescherming verdient.

Dit initiatiefvoorstel beoogt de bescherming van de huurder verder te borgen. De PvdA-fractie beoogt de oprichting van een nieuw Steunpunt Huren. Een Steunpunt gericht op het versterken van de zeggenschap van de huurder, ter ondersteuning van de huurder en bij eventuele geschillen. Het Steunpunt maakt geen onderscheid tussen corporatieve huurders en huurders in de private sector maar ondersteunt alle huurders van woonruimte in de gemeente Groningen.

---

<sup>1</sup> CBS 2015

<sup>2</sup> Aedes 2017

## **Rechtshulp en zeggenschap voor huurders in Groningen**

Woningbouwcorporaties verlenen huurders inspraak door middel van hun eigen huurdersorganisaties. Nijestee heeft bijvoorbeeld haar eigen participatieraad, huurders van Lefier hebben zich verenigd in de Klanten adviesraad (KAR). Verder is er de Woonbond die zich inzet voor huurders van woningbouwcorporaties en huurders binnen de particuliere sector. Deze platforms bieden een adequaat vehikel in het organiseren van inspraak op het beleidsniveau en het wisselen van gedachte met de gemeente. Er is echter sprake van een kloof tussen het werk van deze inspraakorganisaties en het behartigen van belangen van individuele huurders. Deze kloof is zelfs nog groter wanneer het gaat om de belangen van huurders bij private verhuurders.

Lang niet alle huurders beschikken over de middelen om professionele rechtshulp in te zetten. Een gebrek aan voldoende rechtshulp verzwakt de positie van de huurder. Het maakt dat de huurder niet altijd in staat is om datgene te verzilveren waartoe de verhuurder verplicht is. Huurders nemen vaak noodgedwongen genoegen met minder dan waarop ze recht hebben, bijvoorbeeld een te hoge huur of gebreken aan de woning die voor rekening van de verhuurder komen.

Het Steunpunt kan de zeggenschap van huurders versterken. Dit door ondersteuning bij het beter articuleren van huurdersbelangen bij onderhoudsplannen en wijkvernieuwing. Het steunpunt weet wat er speelt. Het steunpunt luistert naar de wensen en klachten van huurders, en haalt deze zelf op, door de wijk in te gaan. Het steunpunt kan hierbij functioneren als spreekbuis voor huurders in verhouding tot de gemeente en de corporaties.

### **In conclusie**

Naar analogie van het Steunpunt Huren dat in het begin van de eeuw succesvol in de stad heeft geopereerd, pleit de PvdA voor een nieuw professioneel huurdersteunpunt, ondersteund door vrijwilligers. Het steunpunt werkt nauw samen met bijvoorbeeld organisaties als de GSb, de Woonbond etc. De gemeente zou het voortouw moeten nemen in een voorstel voor financiering, organisatie en de leiding van het Steunpunt.

### **Dictum**

De raad van Groningen besluit:

- Het college te verzoeken een Steunpunt huren op te zetten.
- Woningbouwcorporaties en belangenorganisaties op te roepen om mee te denken en te financieren.