

Sinds de huurders in de Heerlense City-Flat drie jaar geleden met verhuurder Staalbankiers te maken kregen, is het wonen in het complex van 246 appartementen er niet leuker op geworden. 'De vorige verhuurder had een onderhoudsplan. Nu is er niks meer.' *Tekst: Max Wondergem, foto's: Jan-Reinier van der Vliet*

# 'We hebben elkaar juist nodig'



Vanwege naar onze mening onterechte bescheidenheid wilden de bestuursleden Hanssen en Lux niet poseren voor een foto.

Ondanks het ongenoegen over – onder meer – het uitblijven van onderhoud, gaat het uitstekend met de Vereniging van Bewoners City-Flat Heerlen (BCF). De huurdersorganisatie uit het diepe zuiden telt zo'n 200 leden, met de 'buitenleden' uit enkele naburige complexen erbij zelfs 300. De trots van BCF is ontmoetingsruimte 'Oos Heukske' ('Ons Hoekje'), beneden in de flat. De vereniging beheert het fraai ingerichte vertrek, inclusief bar en biljart, volledig zelf. Daarvoor kunnen ze een beroep doen op de inzet van zeventien vrijwilligers. 'Hier is altijd iets te doen', aldus voorzitter Jan Hanssen. 'Er wordt veel gekaart, bijvoorbeeld door een zeer actieve bridgeclub, maar we hebben ook een biljart- en een aantal zangverenigingen, er wordt bingo gespeeld en op feestdagen en bij andere gelegenheden wordt de ruimte eveneens volop benut. 'Wie aan activiteiten deelneemt moet wel lid zijn van de bewonersvereniging', noemt penningmeester Jan Lux de belangrijkste voorwaarde. De contributie is 28 euro per jaar. Aangevuld met een kleine bijdrage per woning van de verhuurder en een bescheiden marge op de consumpties weet BCF het financieel redelijk te redden. Twee keer per jaar is er een vergadering: 'Een opkomst van minstens honderd leden is voor ons heel gebruikelijk', meldt Hanssen. 'De notulen worden verspreid onder alle bewoners, lid of niet, aangevuld met een terug- en vooruitblik. Met die twee nieuwsbrieven blijft iedereen van alle ontwikkelingen op de hoogte.' De laatste vergadering is een protest tegen de huurverhoging op touw gezet, omdat de huur te vaak boven het maximum volgens de puntenwaardering ligt. De uitspraak van de huurcommissie in zo'n vijftien procedures moet nog komen. 'Wij vinden dat de verhuurder een correcte puntentelling moet verstrekken, met een passende huur. Maar dat spreekt kennelijk niet vanzelf.' Ook in controle van de stook- en servicekostenafrekening is veel tijd en energie gestopt, omdat die aan alle kanten rammelde. 'Uiteindelijk hebben we die uitgewerkt in overzichtelijke posten met de juiste berekeningen en het resultaat daarvan aan de verhuurder gepresenteerd. Wij werken liever met het harmonie- dan het conflictmodel, maar als het moet gaan we de confrontatie niet uit de weg.'

## Verstopperij

De voorzitter heeft de situatie in het complex de voorbije jaren flink zien veranderen. Toen hij er in 2002 kwam wonen, was er bijvoorbeeld een wachtlijst voor de appartementen. Anno 2009 is dat heel anders: zo'n twintig staan er leeg en te koop. 'En dat is in grote lijnen het beeld voor de hele regio Parkstad', constateert Hanssen. 'Vooral aan etagewoningen is het aanbod groot. Door de krimp van de bevolkingsomvang, maar ook omdat er nogal wat appartementencomplexen zijn gebouwd. De huidige eigenaar, Staalbankiers, wil eigenlijk niet eens verhuren, maar de leegstand en dreigende verloederding dwingen de verhuurder daar nu min of meer toe.' In drie jaar zijn er maar twaalf appartementen



Een paar enthousiaste bewoners bij de entree van het complex.

verkocht, waarvan enkele aan een makelaarskantoor, dat ze ook weer verhuurt. 'Naar nieuwe huurders wordt bepaald niet kritisch gekeken', vult Lux aan. 'Recent is nog een hennepplantage in aanbouw opgespoord. En dat vinden we zorgwekkend.'

Minstens zo bezorgd is de bewonersvereniging over het uitblijven van onderhoud. 'De vorige verhuurder, ING, had tenminste een onderhoudsplan. Nu is er niks meer', vat Hanssen de situatie samen. ING verkocht het complex drie jaar terug aan de huidige 'uitponder', die zich volgens de voorzitter heeft verslikt in zijn ambities: 'Staalbankiers dacht snel veel woningen te kunnen verkopen, maar dat valt tegen. Het gevolg is dat er nu niets aan onderhoud gebeurt, omdat er geen geld zou zijn.' Lux ergert zich aan het verstopperij spelen door de verhuurder: 'Staalbankiers zou eerst moeten verkopen om daarna in onderhoud te kunnen investeren. Onzin natuurlijk. Bovendien hevel je de problemen dan over naar toekomstige kopers.' Het handjevol eigenaar-bewoners mag niet worden aangekeken op de huidige stilstand, benadrukt de penningmeester. 'Ik begrijp dat de huurders het idee kunnen hebben dat een paar kopers het onderhoud tegenhouden. Maar dat is niet zo. Staalbankiers maakt als grootste partij de dienst uit in de Vereniging van Eigenaren (VVE). Veel kopers realiseren zich niet dat ze alleen eigenaar zijn van een appartementsrecht. Ze denken dat ze in hun woning hun gang kunnen gaan, maar dan komen ze bedrogen uit. Er zijn er onder hen die ook graag dubbelglas willen, maar dat moet eerst door de VVE worden besloten. En daarin heeft Staalbankiers het voor het zeggen.' Lux noemt meteen de meest rendabele maatregel, die ook door de Energiebus van de Woonbond, die het complex in het voorjaar 'energie technisch' heeft beoordeeld, nadrukkelijk is geadviseerd. Vervanging van het enkele glas in het dertig jaar oude complex door HR++-isolatieglas zou een grote besparing op het energieverbruik opleveren. De verhuurder wil daar vooralsnog niet aan meewerken. BCF is teleurgesteld in die reactie. 'Staalbankiers ligt dwars, terwijl we elkaar als huurders, verhuurder en eigenaar-bewoners juist nodig hebben om iets te bereiken', stelt Lux. 'Zo'n investering is goed voor het comfort en het energieverbruik en maakt de woningen aantrekkelijker voor potentiële kopers.' ←

**'Veel kopers realiseren zich niet dat ze alleen eigenaar zijn van een appartementsrecht. Ze denken dat ze in hun woning hun gang kunnen gaan, maar dan komen ze bedrogen uit'**