

HUURDERSRAAD VESTIA

www.huurdersraadvestia.nl - - info@huurdersraadvestia.nl

Advies Proces sloop-nieuwbouw Bomenwijk Delft en investeringsprojecten in het algemeen

Datum: 2 juli 2019
Opsteller: Petra van der Burg
Ontvanger: Vestia

Geachte heer Schakenbos,

In reactie op uw adviesaanvraag Proces sloop-nieuwbouw Bomenwijk Delft d.d. 16 april 2019, geven we onderstaand advies. Uw adviesaanvraag betrof het sociaal plan en de inrichting van het participatie- en communicatieproces met bewoners van dat project. Ons advies richt zich hiernaast ook op tot nu toe verzamelde lessen voor dergelijke investeringsprojecten in het algemeen.

Allereerst doet het ons goed dat u de Huurdersraad betreft bij dit project. Wij vinden de participatie en communicatie rondom sloop- en renovatieprojecten heel belangrijk. Vandaag de dag is de impact van zulke projecten voor huurders nog groter dan vroeger. Dat geldt ook voor dit project, omdat er heel weinig (betaalbare) sociale woningen in Delft en heel Haaglanden vrij komen.

Het plan

De Huurdersraad is zeer kritisch over de plannen om sloop-nieuwbouw te plegen. Gedwongen verhuizen voor de huurders kan heel vervelend zijn, zeker als dat naar een plek buiten de wijk is.

Omdat er zo weinig betaalbare sociale huurwoningen vrijkomen in Delft en de rest van de regio Haaglanden, adviseren we ook in de Bomenwijk te heroverwegen om maar een heel gering aantal sociale huurwoningen, en ook nog in de duurste categorie, terug te bouwen. Dit verstaat de Huurdersraad onder het kijken 'of de plannen nog verder geoptimaliseerd kunnen worden' zoals u zelf zegt te doen.

In de brief van de burgemeester aan de gemeenteraad d.d. 31 augustus 2018 wordt ervan uitgegaan dat de met de gemeente afgesproken percentages van 55% sociaal en 45% markt voor de hele wijk worden aangehouden. In de conceptplannen die ons zijn voorgelegd gaat het nog maar om 52% sociaal voor de hele wijk. Het gaat ons ook om de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen en niet alleen om dat percentage, maar beide zaken zouden moeten worden heroverwogen.

De reden hiervoor is dat we adviseren dat Vestia - als goed volkshuisvester - ten alle tijde als uitgangspunt voor haar strategisch voorraadbeheer het behoud, de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale voorraad moet hebben.

Participatie- en communicatieproces

We merken in gesprek met huurders, dat de huurders die na 2012 een vast contract hebben gekregen niet wisten dat hun woning gesloopt zou worden. Dit is ook passend bij het idee dat er pas aan bewoners gecommuniceerd wordt over projecten als die zeker doorgaan. Toch neem je in het

algemeen een huurder niet serieus om hem te laten verhuizen zonder aan te geven dat dit tijdelijk zal zijn.

We verzoeken in het algemeen een versterking van de werkwijze rond het informeren van bewoners over de toekomstplannen voor hun (toekomstige) woning, ook de mogelijkheid van sloop-nieuwbouw of renovatie met uitverhuizing in de komende tien jaar moet onderdeel zijn van juiste voorlichting, ook voor de nieuwe huurder.

U vroeg de Huurdersraad in eerste instantie te adviseren over het concept sociaal plan. Hier konden wij geen gehoor aan geven. U heeft inmiddels een klankbordgroep opgericht en hiermee, bij gebrek aan een bewonerscommissie het sociaal plan doorgenomen en aangepast. Dat is het afgesproken proces en we zijn tevreden dat dit alsnog zo is vormgegeven.

We vinden het als Huurdersraad essentieel dat ook gestimuleerd wordt om naast of in plaats van een klankbordgroep ook een bewonerscommissie te vormen, al dan niet voortkomend uit de klankbordgroep. Dit heeft als reden dat we anders als Huurdersraad formeel blijven meedenken over dit project, terwijl de bewonerscommissies wettelijk en volgens onze afspraken met Vestia zijn gemandateerd om namens de bewoners Vestia te adviseren over hun complex. Het monitoren van goede communicatie en participatie in het project ziet de Huurdersraad als haar belangrijkste rol.

U gaat ook het kenbaar maken van de klankbordgroep in een huis-aan-huis-nieuwsbrief faciliteren, dit stellen we op prijs. Ons advies is dit spoedig te organiseren. Steeds meer bewoners zullen tegen zaken aanlopen, zonder dat ze de klankbordgroep weten te vinden.

We adviseren in toekomstige sociale plannen aan te sturen op het opnemen van contactinformatie over de bewonerscommissie en/of klankbordgroep.

Het toegankelijk maken van projectinformatie via www.vestia.nl/bomenwijk ondersteunen we van harte. We zien sinds enige tijd nog geen nieuwe informatie. We adviseren dat de meest gestelde vragen worden aangevuld met nieuwe vragen en antwoorden gedurende de loop van het project, die interessant zijn voor de bewoners.

Verbeteren terugkeermogelijkheden en nader uitwerken terugkeerregeling

Het is goed mogelijk dat huidige huurders - op basis van passendheid of terugkeerregeling - terug willen en kunnen keren. Wij vernemen graag van u dat u zich hiervoor actief inzet, door een passender aanbod te bouwen en/of door beleidsmaatregelen, huurgewinning of ander maatwerk¹. De terugkeerregeling dient voor de hele wijk of als dit van de gemeente niet mag, een zo groot mogelijk deel van de wijk (zowel oudbouw als nieuwbouw) te gelden.

Over de terugkeerregeling is geen eindmoment opgenomen in het sociaal plan. Er leken wel ideeën over te zijn, zoals 'eerste verhuur' van de nieuwbouwwoningen, of bijvoorbeeld een periode van enkele jaren. Ook begrepen we mondeling dat bewoners die misschien willen terugkeren ter zijner tijd op de hoogte gebracht worden van de oplevering van de nieuwbouw.

We adviseren deze regeling verder uit te werken voor dit project en andere projecten in de toekomst en de Huurdersraad om advies te vragen. Het feit dat het bewoners niet zozeer gaat om terugkeren naar een nieuwbouwwoning, maar naar een woning *in de wijk*, vraagt om een regeling die hen faciliteert gedurende een x-aantal jaren woningen met voorrang te krijgen aangeboden in de buurt.

¹ *) *De Huurdersraad vindt dat maatwerk zonder beleid erachter willekeurig in de hand roept en de huurder in het duister laat tasten over wat de mogelijkheden zijn. We dringen aan op beleidskaders zodat wat nu nog maatwerk wordt genoemd als normale beleidsuitvoering kan worden gedaan. Als sommige zaken dan nog buiten de kaders vallen, kan er altijd zeer incidenteel écht maatwerk worden toegepast.*

Hulp bij het vinden van een nieuw huis

De woningmarkt in Delft (en omgeving) is zó krap, dat we vragen om versterkte hulp en huurgewenning of ander 'maatwerk*' zodat huurders uit de Bomenwijk die een huurwoning nodig hebben, hiernaartoe kunnen doorverhuizen.

Denk hierbij ook aan bewoners die bereid zijn een goedkopere woning te accepteren dan gezien hun inkomen 'passend' zou zijn. Ditzelfde kan ook voor bewoners die een net iets duurdere woning dan passend zou zijn willen accepteren.

We zien dat u steeds veel wettelijke ruimte overhoudt om jaarlijks aan maatwerk te kunnen doen in het 'passend toewijzen' en vragen u hiervan optimaal gebruik te gaan maken bij de investeringsprojecten.

Verbeterde informatie bij het vinden van een nieuw huis

In het algemeen pleiten we er hierbij voor dat woningen die in het kader van 'maatwerk' kunnen worden toegewezen in de toekomst ook zichtbaar moeten worden na inloggen op Woonnet-Haaglanden.nl.

Door de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) is afgesproken dat de informatie door de woningcorporaties op Woonnet-Haaglanden wordt verbeterd, via de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH) heeft de Huurdersraad hier ook op aangedrongen. We zien graag dat ook Vestia betere foto's en plattegronden aanbiedt en de informatie over de woning en woonomgeving nog beter aan laat sluiten bij de informatiebehoefte van de woningzoekenden.

Algemeen over communicatie en participatie in investeringsprojecten

Wij merken dat Vestia kansen laat liggen door bewoners niet eerder mee te nemen in het planvormingsproces bij projecten. Bewoners willen eerst ook zeker weten dat het daadwerkelijke plan het beste of noodzakelijk is, voordat ze kunnen meedenken over een sociaal plan. Door in deze eerste fase met een bewonerscommissie samen te werken kan ook de adviserende rol in de wijk/het projectgebied worden gelegd, waarbij de Huurdersraad meer op hoofdlijnen kan adviseren en knelpunten bij het Vestia-bestuur kan aankaarten.

Dit advies is erop gericht om het proces in de Bomenwijk zo goed mogelijk te laten verlopen voor de huurders, en ook om als lessen te dienen voor komende grote of kleinere projecten voor andere Vestia-woningen in het land. Het delen van ervaringen in projecten tussen de verschillende vestigingen is daarbij ook essentieel.

Namens Huurdersraad Vestia,



Cees van der Harst
interim-voorzitter Huurdersraad Vestia