

Huurdersraad Vestia
t.a.v. Cees van der Harst
per email: cees@huurdersraadvestia.nl

Contactgegevens
Bijdorplan 12
Zoetermeer
Postbus 29013
3001 GA Rotterdam

Datum 29 juli 2019
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Betreft Reactie op uw advies Bomenwijk en investeringsprojecten in het algemeen

telefoon: 088-1243613
Internet: www.vestia.nl

Geachte heer van der Harst,

Op 2 juli 2019 ontvingen wij uw advies, waarvoor dank. In uw advies gaat u niet alleen in op de voorgenomen investeringen in de Bomenwijk, u betreft het advies op investeringsprojecten in het algemeen. Dat is de reden dat de reactie onzerzijds ook langere tijd in beslag heeft genomen dan gebruikelijk. Wij vragen u daarvoor begrip.

Onze adviesaanvraag betrof het sociaal plan en de inrichting van het participatie- en communicatieproces met bewoners van dat project. U advies richt zich hiernaast ook op tot nu toe verzamelde lessen voor dergelijke investeringsprojecten in het algemeen.

Uw advies algemeen

Allereerst doet het u goed dat wij de Huurdersraad betrekken bij dit project. U vindt 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.

Reactie

Wij nemen hier met tevredenheid kennis van.

Het plan

U bent 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, adviseert u 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 u onder het kijken 'of de plannen nog verder geoptimaliseerd kunnen worden' zoals wij zelf zeggen.

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 aan u zijn voorgelegd gaat het nog maar om 52% sociaal voor de hele wijk. Het gaat u 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 u adviseert 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.

Reactie

In de oorspronkelijke plannen was met de gemeente Delft afgesproken 55% sociaal en 45% markt. Later is dat via een addendum gewijzigd in 52% sociaal en 48% markt. In de brief aan de gemeenteraad van 31 augustus 2018 is per vergissing wederom 55% sociaal en 45% markt opgenomen. Vestia gaat uit van de in het addendum opgenomen percentages. Wij gaan derhalve de percentages niet heroverwegen. Wel zullen wij bij andere investeringsprojecten steeds afwegen in hoeverre het mogelijk en wenselijk is bij het strategisch voorraadbeheer rekening te houden met het behoud, de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale voorraad.

Participatie- en communicatieproces

U merkt 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.

U verzoekt 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.

Wij vroegen u in eerste instantie te adviseren over het concept sociaal plan. Hier kon u geen gehoor aan geven. Wij hebben inmiddels een klankbordgroep opgericht en hiermee, bij gebrek aan een bewonerscommissie het sociaal plan doorgenomen en aangepast. Dat is het afgesproken proces en u bent tevreden dat dit alsnog zo is vormgegeven.

U vindt 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 u anders als Huurdersraad formeel blijft 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.

Wij gaan ook het kenbaar maken van de klankbordgroep in een huis-aan-huis-nieuwsbrief faciliteren, dit stelt u op prijs. Uw advies is dit spoedig te organiseren. Steeds meer bewoners zullen tegen zaken aanlopen, zonder dat ze de klankbordgroep weten te vinden. U adviseert 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 u van harte. U ziet sinds enige tijd nog geen nieuwe informatie. U adviseert dat de meest gestelde vragen worden aangevuld met nieuwe vragen en antwoorden gedurende de loop van het project, die interessant zijn voor de bewoners.

Reactie

Wij onderkennen dat huurdersparticipatie in het algemeen en bij investeringsprojecten in het bijzonder heeft onze aandacht behoeft. Wij hebben daar recent een actiepunt van gemaakt. Ook de communicatie richting huurders kan verbeteren. Uw suggesties omtrent het vermelden van een klankbordgroep/bewonerscommissie in de communicatie over het project en het opnemen van vragen en antwoorden in nieuwsbrieven en op de website, nemen wij zeker mee.

Ten aanzien van het aangeven aan nieuwe huurders dat op termijn wij sloop- of renovatieplannen hebben, ligt dit lastiger. Niet alleen zijn wij terughoudend met het vermelden van vage plannen, terwijl niet zeker is dat deze binnen afzienbare periode doorgaan vinden, ook een termijn van 10 jaar is wel erg lang.

Het is wenselijk om bij de voorbereiding van een investeringsproject met een brede groep huurders af te stemmen. Als er nog geen bewonerscommissie is, dan richten we een klankbordgroep op. Daarna kijken wij graag samen met de actieve huurders naar mogelijkheden voor een bewonerscommissie.

Verbeteren terugkeermogelijkheden en nader uitwerken terugkeerregeling

*Het is goed mogelijk dat huidige huurders - op basis van passendheid of terugkeerregeling - terug willen en kunnen keren. U verneemt graag van ons dat wij ons hiervoor actief inzetten, door een passender aanbod te bouwen en/of door beleidsmaatregelen, huurgewenning of ander maatwerk*1. 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 te zijner tijd op de hoogte gebracht worden van de oplevering van de nieuwbouw.*

1 *) *De Huurdersraad vindt dat maatwerk zonder beleid erachter willekeur 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.*

U adviseert 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.

Reactie

In het sociaal plan Bomenwijk hebben we het een en ander opgenomen over de mogelijkheden van terugkeer en de voorwaarden waar onder dat mogelijk is. We bieden ook woningen aan uit eerdere fasen Bomenwijk eerst aan, aan de bewoners uit de sloopwoningen die aangegeven hebben daar belangstelling voor te hebben, onder voorwaarden van passend toewijzen. Als we de nieuwbouw gaan verhuren, schrijven wij alle mensen aan die terug wilden keren en vragen of men dat nog steeds wil. Bij de woningtoewijzing gelden de voorwaarden zoals in de bijlage opgenomen. Dat geldt ook voor vrije sector-woningen. We gaan de woningen daarna pas regulier aanbieden via Woonnet Haaglanden of in geval vrije sector via onze website. Wij zullen dus zelf initiatief nemen om mensen aan te schrijven bij eerste oplevering. Bij mogelijke overtekening leggen we een wachtlijst aan. Dat geldt ook voor de huidige voorraad in de Bomenwijk.

Hulp bij het vinden van een nieuw huis

De woningmarkt in Delft (en omgeving) is zó krap, dat u vraagt 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.

U ziet dat wij steeds veel wettelijke ruimte overhouden om jaarlijks aan maatwerk te kunnen doen in het 'passend toewijzen' en vraagt ons hiervan optimaal gebruik te gaan maken bij de investeringsprojecten.

Reactie

Bij investeringsprojecten zullen wij de mogelijkheden van maatwerk bij het aanbieden van een nieuw huis bezien binnen de wettelijke ruimte, die wij daarvoor jaarlijks beschikbaar hebben. Daarbij moeten we overigens wel de uitvoerbaarheid goed monitoren, daar wij niet het risico willen lopen dat op enig moment blijkt dat wij niet aan de wettelijke vereisten hebben voldaan.

Verbeterde informatie bij het vinden van een nieuw huis

In het algemeen pleit u 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 u hier ook op aangedrongen. U ziet graag dat ook wij betere foto's en plattegronden aanbieden en de informatie over de woning en woonomgeving nog beter aan laat sluiten bij de informatiebehoefte van de woningzoekenden.

Reactie

De afspraken binnen de SVH gelden ook voor Vestia. Wel moeten wij als saneringscorporatie oog houden voor de beheersing van de kosten als het gaat om het aanbieden van betere informatie over de woning en de woonomgeving.

Algemeen over communicatie en participatie in investeringsprojecten

U merkt dat wij kansen laten 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.

Reactie

Zoals eerder aangegeven is er een actiepoint gemaakt voor de uitwerking van participatie. Bij de uitwerking van het participatiebeleid rondom investeringsprojecten zullen wij aandacht schenken aan het betrekken van huurders bij het planvormingsproces en de voorbereiding van investeringsprojecten.

Samengevat

Mede naar aanleiding van uw advies, gaan wij de komende periode de huurdersparticipatie nader uitwerken. De uitgewerkte voorstellen kunt u voor het eind van het jaar als adviesaanvraag tegemoet zien.

Met vriendelijke groet,



A.J.M. Schakenbos

Voorzitter raad van bestuur Vestia

Bijlage gestelde in het Sociaal Plan

5. Terugkeer naar de Bomenwijk: mogelijkheden en spijtoptantenregeling

We bouwen in de Bomenwijk sociale en vrije sector huurwoningen terug. Tijdens het huisbezoek kunt u aangeven of u terug wilt keren naar de Bomenwijk, als de vernieuwing klaar is.

Dit bouwen we terug

Soort woningen	Categorie	Aantal
benedenwoningen	sociale huur	15
bovenwoningen	vrije sector huur	30
tweelaagse eengezinswoningen	vrije sector huur	22
appartementen (3-kmr)	sociale huur	48
appartementen (2-kmr)	sociale huur	16
appartementen	vrije sector huur	48
	totaal	179 *

* Let op: we bouwen in ieder geval 179 woningen. We onderzoeken of we er meer kunnen bouwen.

Terugkeermogelijkheden

Na afronding van de nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om terug te keren naar één van deze nieuwe woningen.

Dit kan onder de volgende voorwaarden:

- U zegt de huur van uw huidige woning op en u verhuist naar een andere woning in afwachting van de oplevering van de nieuwbouw.
- U geeft tijdens het huisbezoek aan dat u de wens heeft om terug te keren naar een nieuwbouwwoning.
- Voor de sociale huurwoningen geldt het 'passend toewijzen'. De samenstelling van uw huishouden en uw inkomen bepalen op welke woningen u kunt reageren. Met 'passend toewijzen' wil de overheid voorkomen dat mensen in te dure woningen gaan wonen
- Ook voor de vrije sector huurwoningen gelden bepaalde voorwaarden op gebied van inkomen, leeftijd of gezinssamenstelling.

De toewijzing van de nieuwe woningen gebeurt op basis van woonduur, dus het aantal jaren dat u in de Bomenwijk heeft gewoond. Degene met de langste woonduur in de Bomenwijk, komt als eerste in aanmerking voor de terugkeerregeling.

Let op: u ontvangt eenmalig een verhuiskostenvergoeding. Voor de nieuwbouwwoning gaat u een nieuwe huurovereenkomst aan. Omdat in het nieuwe plan zowel vrije sector als sociale

huurwoningen terugkeren, geven wij vooraf geen garanties over toewijzing van specifieke woningen.

De genoemde planning en duur van de nieuwbouw is onder voorbehoud.

Spijtoptantenregeling

Bent u vanwege de actiegebied aanwijzing verhuisd en kunt u niet aarden in uw nieuwe leefomgeving? Dan kunt u gebruik maken van de spijtoptantenregeling. Dat houdt in dat u recht heeft op teruggave van inschrijfduur, wanneer u zich binnen twee jaar opnieuw inschrijft als woningzoekende. Deze tijdelijke (extra) inschrijfduur geldt tot maximaal twee jaar na ingangsdatum van het lopende contract en alleen bij de eerste verhuizing binnen twee jaar. Deze regeling staat los van de terugkeerregeling naar de Bomenwijk in Delft.