

HUURDERSRAAD VESTIA

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

Advies Verkoop portefeuille Noorderlicht Groningen *[webversie]*

Datum: 22 juli 2019 *[webversie later geredigeerd]*

Opsteller: Rudy Wildeman

Ontvanger: Vestia

Geachte heer Schakenbos,

In reactie op uw adviesaanvraag Verkoop portefeuille Noorderlicht Groningen d.d. 18 juni 2019, geven we onderstaand advies. *[in een aanvullende brief zijn de precieze adressen opgenomen]*

Allereerst doet het ons goed dat u de Huurdersraad betreft bij deze verkoop. Middels uw adviesaanvraag stelt u ons namelijk in de gelegenheid te bezien of de direct betrokken huurders er niet op achteruit gaan. Hiernaast kunnen wij ook beoordelen of het effect van de verkoop gunstig is voor de overige huurders. U stelt namelijk dat verkoop van bezit ertoe moet leiden dat u uw volkshuisvestelijke opgave (in de kerngemeenten) kunt opvoeren (bron: <https://www.vestia.nl/News/1061/>). Om die reden staan wij positief tegenover uw terugtrekstrategie.

Werkwijze

Dit advies is samen met bewonerscommissies in de te verkopen portefeuille tot stand gekomen. In totaal zijn er vier bewonerscommissies betrokken bij de verkoop. Wij hebben de bewonerscommissies de gelegenheid gegeven om 1) zich achter ons advies te scharen, of 2) een advies op te stellen voor hun eigen complex, al dan niet in lijn met het advies van de Huurdersraad Vestia. De bewonerscommissie van het complex Borgershoven in Veendam, de bewonerscommissie van het complex Vondelhuys en de bewonerscommissie van het complex Molenhof in Oude Pekela scharen zich achter ons advies. De bewonerscommissie van het complex Borgerspark in Veendam stelt zelf een advies op, los van ons advies. Zie hiervoor bijlage 1.

Wij hebben het voornemen tot verkoop op de volgende vijf criteria beoordeeld:

1. Behouden de direct betrokken huurders dezelfde rechten als voor verkoop? Zijn de financiële, sociale en service-aspecten minimaal van hetzelfde niveau als in de huidige situatie?
2. Wordt de participatie van direct betrokken huurders adequaat gewaarborgd?
3. Is de strategie van de kopende partij gericht op het handhaven van de huidige bestemming van de wooncomplexen?
4. Ondervinden de overige Vestia-huurders in de regio negatieve gevolgen van de eventuele verkoop?
5. Heeft de verkoop een positief effect op de financiële positie en volkshuisvestelijke opgave van Vestia?

Aan de hand van deze beoordeling krijgen wij inzicht of het volgende wordt behaald met de verkoop:

- a. De betrokken huurders gaan er niet op achteruit;
- b. De verkoop is gunstig voor de overige huurders.

1. Direct betrokken huurders behouden dezelfde rechten als voor verkoop

Omdat Estea geen woningcorporatie is, en hierdoor de wettelijk verankerde volkshuisvestelijke opgave niet meer geldt voor de te kopen complexen, maken wij ons zorgen dat de betrokken huurders er qua rechten en dienstverlening op achteruit kunnen gaan. Het doet de Huurdersraad dan ook goed dat Estea een sociale paragraaf heeft opgenomen in haar bod. Estea geeft hierin aan dat ze de huurcontracten respecteert, evenals de bijbehorende voorwaarden. Hierbij blijven alle rechten en plichten behouden.

Estea laat in de paragraaf van haar *non-binding offer* blijken dat huurders een goed onderhouden woning kunnen verwachten en dat ze (24 uur per dag) bereikbaar is voor een klacht of reparatieverzoek. Aan de huurders biedt ze ook een breed dienstverleningspakket aan. Helaas is het niet duidelijk wat dit brede dienstverleningspakket precies inhoudt. Op de website van Estea valt hier ook niets over terug te vinden. Huurders kunnen hierdoor niet inzien welke dienstverlening ze kunnen verwachten van Estea. Uit verder onderzoek blijkt dat Estea een organisatie heeft die met name gericht is op beleggingen en niet gericht is op (sociale) verhuur van woningen.

Wij adviseren u dan ook om in de verdere onderhandelingen met Estea in gesprek te gaan over haar dienstverlening. Hierbij adviseren we dat de volgende onderwerpen worden meegenomen:

- Naast de overname en het respect ten aanzien van de huidige huurovereenkomsten en bijbehorende voorwaarden, dienen ook de servicecomponenten en aanhangende servicecontracten te worden overgenomen en gerespecteerd.
- Er dient een incassobeleid te komen met een sociaal karakter, gericht op het voorkomen van huisuitzettingen;
- Er dient een duidelijk en eerlijk toewijzingsbeleid te komen;
- Er moeten voor complexen samen met bewonerscommissies een meerjarenonderhoudsplanning worden opgesteld;
- Er moet een wijkbeheerder worden ingesteld.

Tot slot impliceert Estea in haar sociale paragraaf dat het voor kan komen dat het huurbeleid moet worden bijgesteld. Dit baart ons zorgen, met name in het licht van het afgesloten Sociaal Huurakkoord. Wij adviseren u Estea te confronteren met dit akkoord en Estea ertoe te bewegen het akkoord te volgen zonder te wachten op eventuele wetgeving.

2. Participatie wordt gewaarborgd

In de sociale paragraaf van het bod van Estea valt ons op dat Estea een duurzame relatie beoogt met de individuele huurder. Helaas wordt er niet ingegaan op bewonerscommissies of een andere huurdersorganisatie waarmee Estea graag wil samenwerken. Bewonerscommissies moeten worden overgenomen en we gaan ervanuit dat Estea dit van harte doet. Hiernaast moet Estea het oprichten en ondersteunen van bewonerscommissies faciliteren waar nodig is.

Wij verwachten van Estea dat ze de overgenomen bewonerscommissies informeert over het dagelijks onderhoud, de meerjarenonderhoudsplanning, het sociaal beheer, de invulling van wijk- of complexbeheer en andere zaken op complexniveau, voor zover deze veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Hiernaast pleiten wij ervoor dat Estea een huurdersorganisatie instelt die de gezamenlijke belangen kan behartigen van de betrokken huurders.

Door de verkoop valt het recht voor bewonerscommissies en huurders weg om te participeren in de prestatieafspraken. Hierdoor missen de betrokken huurders een belangrijk instrument om zaken voor elkaar te krijgen. Wij adviseren u Estea te vragen met concretere participatie-maatregelen te komen, waarbij het bovenstaande als uitgangspunten moeten worden gezien.

3. Handhaving bestemming wooncomplexen

U laat in het gevraagd bestuursbesluit weten dat één van de belangrijkste redenen van verkoop de risico's rondom de exploitatie zijn. Deze risico's concentreren zich met name op de dimensies marktsegment: verpleeg-, verzorgingshuizen en thuiszorgorganisaties en financieel. U stelt dat om de benoemde risico's te verkleinen veelvuldige investeringen in het buitengebied noodzakelijk zijn. Uit de praktijk weten we dat investeringen een risico vormen voor huurders. Woningen kunnen namelijk een andere bestemming krijgen. Op basis van dringend eigen gebruik kunnen dan contracten worden opgezegd zodat een complex kan worden aangepakt. Dit kan ook gelden voor de betrokken huurders in Groningen. Ondanks dit risico beoordelen we dit aspect toch als positief. Vestia geeft steeds aan in de buitengebieden dit soort investeringen niet te kunnen doen. Estea geeft aan woongenot en verduurzaming belangrijk te vinden en benoemt dit in de sociale paragraaf van haar non-binding offer. Dat de woningen in de toekomst worden opgeknapt, al dan niet voor de zittende huurders, maakt het behoud van de woningen en het woongenot voor de langere termijn mogelijk. Dit vinden wij belangrijk.

4. Geen negatieve gevolgen voor overige Vestia huurders

De Huurdersraad vindt het belangrijk dat verkoop geen negatieve gevolgen heeft voor overige Vestia huurders. Er blijven een aantal Thomashuizen achter in Groningen die - na verkoop van de Noorderlicht portefeuille - beheerd moeten worden. Alhoewel er in uw adviesaanvraag niet over gesproken wordt, gaan wij er vanuit dat ook voor deze complexen het beheer onveranderd in stand wordt gehouden. Als de dienstverlening verandert, dan vragen we u de betrokkenen hierover goed te informeren en ondanks wijziging in de organisatie de kwaliteit van dienstverlening gelijk te houden en verder te verbeteren, net als u voor uw hele werkgebied ambitieert.

5. Verkoop positief effect op financiële positie en volkshuisvestelijke opgave

In het gevraagd bestuursbesluit komt duidelijk naar voren dat door de verkoop de financiële positie van Vestia verbetert. Er ontstaat overliquiditeit en dit moet worden ingezet. Na navraag blijkt dat u de toenemende liquiditeit aan wilt wenden voor de woningruil met DUWO of andere woning-aankopen in Delft. Als Huurdersraad vinden wij het belangrijk dat onze achterban iets merkt van de financiële versterking van Vestia. Dat u van plan bent woningen te verkrijgen met het beschikbare kapitaal vinden wij daarom niet het beste idee. Wat ons betreft zou de financiële injectie moeten worden ingezet ten gunste van een verbeterde dienstverlening of het matigen van de huurprijzen. Daarom adviseren wij uw plannen ten aanzien van het inzetten van de overliquiditeit te heroverwegen ten gunste van uw huurders.

Conclusie

We adviseren de verkoop aan Estea door te laten gaan, mits ervoor wordt gezorgd dat de direct betrokken huurders er door de verkoop niet op achteruitgaan en dat het effect van de verkoop gunstig is voor de rest van onze achterban.

De huurders mogen ten eerste er niet op achteruit gaan en we maken hierbij ons met name zorgen over de dienstverlening van Estea. Op het eerste gezicht lijkt er veel voor de betrokken huurders te verslechteren. We dringen erop aan dat u Estea vraagt de veranderingen goed te communiceren. Hiernaast willen wij via u Estea adviseren haar dienstverlening te versterken, voor zover ze dit nog niet heeft gedaan. Wij hebben in dit advies hiervoor diverse aanzetten gegeven. Wij staan positief tegenover de opgave die Estea voor zich ziet op het gebied van woongenot en verduurzaming.

Het effect van de verkoop moet gunstig zijn voor onze resterende achterban. De Huurdersraad vindt echter dat de opbrengst van de verkoop onvoldoende wordt benut ten gunste van de huurders. Wat ons betreft zouden de middelen moeten worden ingezet ter verbetering van de dienstverlening of het matigen van de huurprijzen.

In het algemeen zijn we positief over de verkoop van de portefeuille Noorderlicht. Het draagt namelijk bij aan de terugtrekstrategie die u voor ogen heeft en waar de Huurdersraad positief tegenover staat.

Wel dringen wij er op aan dat bij volgende verkopen de volkshuisvestelijke waarde van het vastgoed, die zich uit in het onderhoud, het huurbeleid, het sociaal beheer en participatie, beter en duidelijker wordt overgedragen aan de kopende partij en dat de meerwaarde van de verkoop door de overige huurders duidelijk voelbaar dient te zijn.

Wij verzoeken u dit advies ook met Estea te delen.

Namens Huurdersraad Vestia,

Cees van der Harst
interim-voorzitter Huurdersraad Vestia

Bijlage 1: advies bewonerscommissie Borgerspark

[In deze bijlage was de e-mail opgenomen namens de bewonerscommissie Borgerspark Veendam. De bewonerscommissie geeft daarin aan dat de papieren er goed uit zien, als dat ook zo wordt uitgevoerd. Als alles klopt heeft Vestia haar zegen. Ze kijken uit naar de samenwerking met Estea Noorderlicht.]