

HUURDERSRAAD VESTIA

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

Advies Verkoop bezit Pijnacker-Nootdorp aan Staedion

Datum: 31 juli 2020
Opsteller: Petra van der Burg
Ontvanger: Vestia

Geachte heer Schakenbos,

In reactie op uw adviesaanvraag verkoop bezit gemeente Pijnacker-Nootdorp aan Staedion d.d. 23 juni 2019, geven we onderstaand advies. Dit advies bestaat uit een onderbouwing waarom we positief staan tegenover de verkoop aan Staedion en daarnaast uit advies hoe om te gaan met de communicatie en participatie van huurders door Vestia in het algemeen en door Staedion voor de oud-Vestiahuurders in het bijzonder. Daarnaast advies aan Staedion over het beheer, onderhoud en verhuurbeleid van het bezit. We hebben in de laatste twee delen de input van de huurders verwerkt uit twee online enquêtes. We gaan ervanuit dat we zo de huurders, Staedion en de [huurdersvereniging Staedion](#) een warme overdracht kunnen geven.

1. Waarom we positief staan tegenover de verkoop

We hebben u al vaker laten weten zowel voor Vestia, de overblijvende Vestia huurders als voor de huurders in Pijnacker-Nootdorp positief te staan tegenover de verkoop aan een andere woningcorporatie van het bezit in Pijnacker-Nootdorp en de andere maatwerkgemeenten/overige gemeenten

We denken namelijk dat door de beperkte middelen die Vestia heeft om haar woningen te kunnen beheren de huurders van Pijnacker-Nootdorp er niet op achteruit zullen gaan bij de nieuwe verhuurder. We denken dat door mogelijkheden voor renovatie en verduurzaming bij Staedion er een kans is dat huurders er op vooruit kunnen gaan.

Ook stelt u 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.

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 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: de betrokken huurders gaan er niet op achteruit en de verkoop is gunstig voor de overige huurders.

1. Direct betrokken huurders behouden dezelfde rechten als voor verkoop
Staedion is een woningcorporatie en de huurcontracten lopen gewoon door.

2. Participatie wordt gewaarborgd
In het algemeen is participatie met de huurders door woningcorporaties een groot aandachtspunt. Tegelijkertijd zijn er wettelijke afspraken over hoe de participatie moet functioneren en we verwachten dan ook dat het mogelijk is om als huurder voldoende samen te werken met Staedion. Concrete tips en aandachtspunten voor de participatie vindt u in het tweede deel.

3. Handhaving bestemming wooncomplexen
Dit blijft onveranderd.

4. Geen negatieve gevolgen voor overige Vestia huurders
De Huurdersraad vindt het belangrijk dat verkoop geen negatieve gevolgen heeft voor overige Vestia huurders. Dit is nooit met 100% zekerheid te zeggen, de verkoop heeft gevolgen voor de personele bezetting bij Vestia. We schatten het risico van negatieve gevolgen laag in.

5. Verkoop positief effect op financiële positie en volkshuisvestelijke opgave
Door verkoop wordt de financiële positie beter, ons is aangegeven dat de schuldenlast per woning niet toeneemt voor het overgebleven bezit.
Vestia mocht geen renovatie of verduurzaming uitvoeren buiten het kerngebied. Daarom zijn de huurders beter af bij een andere corporatie die wel volkshuisvestelijk kan en mag investeren in deze woningen en huurders.
Dat sommige woningen door Staedion na verhuizing sociaal verhuurd gaan worden ('DAEB'), wat Vestia niet kon en mocht, betekent een verbetering van het aanbod aan sociale huur.

Conclusie

De betrokken huurders gaan er niet op achteruit en de verkoop is gunstig voor de overige huurders. We hebben dan ook geen reden gezien om nu of vooraf tegen deze verkoop te adviseren. En wensen daarom Staedion veel plezier in de samenwerking met haar nieuwe huurders en andersom.

2. Advies over participatie en communicatie met de huurders

De input uit samenwerking met huurders en online enquêtes

Dit advies is samen met de enige bewonerscommissies (Laan der Zeven Linden) in de te verkopen portefeuille tot stand gekomen, ook hebben we informatie ingewonnen bij onze vrijwilligers en een bewonerscontactgroep (Mercato). Daarnaast hebben we twee enquêtes uitgevoerd, onze landelijke enquête van juni en een verzoek onder de huurders van Pijnacker-Nootdorp waarin we tips vroegen voor dit advies. Zie kader.

Huurdersraadpleging via online enquêtes

[Landelijke enquête juni](#)

Respons: Van 18 juni tot 1 juli is maar liefst 2.922 keer de enquête ingevuld door Vestia huurders. Van iedereen die de enquête kreeg, vulde 21% de enquête in, dat is 4,5% van alle Vestia huurders. Uit Pijnacker-Nootdorp kregen we 81 inzendingen (waarvan de postcode was doorgegeven) vanuit de totaal 1.182 woningen. Dat is 6,9% van alle Vestia huurders in die gemeente.

Uitslag:

Badkamers kwamen in Pijnacker-Nootdorp er beter uit dan landelijk. Keukens juist wat minder. Meer dan de helft van de huurders gaf rapportcijfer 6 of lager voor zijn keuken. Het toilet waarden veel bewoners beter dan landelijk. 62% geeft het toilet een 7 of hoger. 20% geeft dat een onvoldoende (landelijk 30%). De totale staat van de woning is ook beter dan gemiddeld, 21% geeft hiervoor een onvoldoende.

De cijfers bij de vragen over dienstverlening zijn iets positiever dan landelijk.

Net als landelijk wil ca. 40% van de huurders dat er een bewonerscommissie wordt opgericht in zijn complex. Bij 27% is al een bewonerscommissie geven de mensen aan. Dat is opvallend aangezien er maar 1 bewonerscommissie is in Pijnacker-Nootdorp.

Verzoek om tips voor advies

Respons: We kregen van maar liefst 37 huurders diverse tips in reactie op onze oproep.

Deze kun je onderverdelen in de volgende categorieën: overig (30x), verduurzaming en isolatie (11), reparaties en serieuze klachten sneller oppakken (3x), overlast verminderen (5x), achterstallig onderhoud (3x), vocht/tocht (3x), verbeteringen in complex (3x), woning-APK (3x),

In deze tips komen we veel algemene zaken tegen die voor heel Vestia beter kunnen en hopelijk beter kunnen bij Staedion voor de huurders van Pijnacker-Nootdorp. Daarnaast kregen we ook specifieke tips die nu spelen bij complexen in Pijnacker-Nootdorp.

We dragen onze enquêteresultaten over aan [Huurdersvereniging Staedion](#). Daarnaast vind je een groot deel van de tips terug in dit advies.

Ons advies over participatie en communicatie met de huurders:

- **Samenwerking met huurders Pijnacker-Nootdorp**

We verwachten intensieve samenwerking met de [Huurdersvereniging Staedion](#) over het bezit in Pijnacker-Nootdorp, waarbij er een groep huurders als onderdeel van die vereniging zich gaat bezighouden met Pijnacker-Nootdorp binnen de vereniging en ook met de samenwerking met Staedion en de gemeente in de prestatieafspraken voor Pijnacker-Nootdorp.

Staedion zal informatie over huur, onderhoud, bereikbaarheid van de organisatie en de contactpersonen voor de huurders met hun rol en bevoegdheden kenbaar dienen te maken aan haar nieuwe huurders.

- **Informatie en samenwerking met de bewonerscommissies** Zoals u leest in ons [Jaarplan 2020](#) is informatie en participatie over wat er speelt in het eigen complex een probleem voor de Vestia huurders. Bewonerscommissies zijn een wettelijk orgaan dat volgens afspraken met Vestia minimaal 2x per jaar met de woningcorporatie overlegt en vaker indien nodig. Een keer over de servicekosten en een keer over de onderhoudsplannen voor het komende jaar met een doorkijk naar de lange termijn. In Pijnacker-Nootdorp is maar 1 bewonerscommissie, Complex Laan der Zeven Linden. Wij verwachten dat beloftes van Vestia aan hen voor de datum van overdracht worden nagekomen. Wij verwachten van Staedion goede faciliterende ondersteuning, inzage in en oplossing van knelpunten in de servicekostenafrekeningen en transparantie over plannen en (on)mogelijkheden voor het complex. Voor de bewonerscontactgroep Mercato verwachten we dezelfde behandeling.

- **Stimuleren bewonerscommissies**

We verwachten het actief oprichten van bewonerscommissies en het ondersteunen van initiatieven ertoe, omdat bewonerscommissies een essentiële rol vervullen in de participatie, de sociale cohesie van een complex, informatie-uitwisseling tussen huurders en verhuurder, bijdragen aan de leefbaarheid, onrust wegnemen etc. 40% van de respondenten van onze enquête onderschrijft deze behoefte aan zo'n commissie die nu ontbreekt.

- **Participatie bij onderhoud**

Voor groot onderhoud en renovatie heeft Vestia net een Routekaart participatie ontwikkeld. De Huurdersraad is hier positief over en raadt Staedion aan hier kennis van te nemen, zelf een dergelijk proces te hanteren en eventuele leerpunten hieruit over te nemen.

- **Dienstverlening** huurders geven aan dat ook moeilijke reparaties adequaat en tijdig moeten worden gedaan.

'niet van kastje naar de muur sturen als gemeente zegt het is voor Vestia dit meermalen aangegeven maar er wordt niets mee gedaan. Gaat over verrotte dijkwand achter het huis en tuin (meerdere signalen, postcode 2631)'

3. Advies aan Staedion over het beheer, onderhoud en verhuurbeleid

- **Verduurzaming en woningverbetering** Vestia heeft in Pijnacker-Nootdorp niet mogen investeren in verduurzaming en klimaatadaptatie. De huurders vragen dit nu aan Staedion: isolatie, zonnepanelen, zonneschermen bij de loggia's (schermen: postcode 2645), Ook woningverbetering door het plaatsen van een dakkapel of groter dakraam is soms gewenst.

- **Verbeteringen in het complex** er is overlast van galerijen met losliggende planken die herrie veroorzaken. De huurders verwachten een geluidsarme antislip galerijvloer en noodtrappen. Net schilderwerk en camera bij het bellenbord en centrale elektrische fietsen- en scootmobielstalling. (postcode 2645). Verbeteren/aandacht voor liftonderhoud nodig.

- **50/55+ / labeling**

Huurders die gekozen hebben voor een (bijvoorbeeld) 50+ woning verwachten deze leeftijd ook van hun (nieuwe) burens. De Huurdersraad heeft dit jaar ook gepleit bij Vestia dat woningen alleen in het uiterste geval en alleen na afstemming met bewonerscommissie of huurdersorganisatie kunnen worden 'ontlabeld'. We vragen Staedion zorgvuldig met de huurders het verhuurbeleid voor complexen te bekijken (o.m. Dorpsstraat en Mercato).

'Voor ons appartementencomplex Villa Cratego zou het prettig zijn als er van Staedion iemand regelmatig langs komt om het gebouw te controleren op mankementen (zoals verlichting enz.)' (postcode 2631)

- **Verplichte parkeerplaatsen**

De contactgroep van Mercato geeft aan dat veel bewoners geen auto hebben en moeite hebben met het verplicht huren van een parkeerplek in de garage. Graag in samenwerking met de huurders hiervoor een oplossing.

Wij verzoeken u dit advies met Staedion te delen. We wensen onze oud-medehuurders, [huurdersvereniging Staedion](#) en Staedion een mooie toekomst.

Namens Huurdersraad Vestia,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cees van der Harst', written in a cursive style.

Cees van der Harst
interim-voorzitter Huurdersraad Vestia