

HUURDERSRAAD VESTIA

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

Advies Verkoop bezit Barendrecht aan

Datum: 5 november 2020
Opsteller: Nathalie schootemeijer
Ontvanger: Vestia

Geachte heer Schakenbos,

In reactie op uw adviesaanvraag verkoop Vestia bezit gemeente Barendrecht aan coalitie van woningcorporaties Havensteder, Wooncompas en Patrimonium Barendrecht (hierna genoemd: coalitie) d.d. 30 september 2020, geven we onderstaand advies. Dit advies bestaat uit een onderbouwing waarom we positief staan tegenover deze verkoop en daarnaast uit advies hoe om te gaan met de communicatie en participatie van huurders door Vestia in het algemeen en door de coalitie van woningcorporaties voor de oud-Vestiahuurders in het bijzonder. Daarnaast advies aan 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, coalitie van woningcorporaties en [Stichting Huurdersalliantie De Brug](#), [Stichting Bewonersraad Progressie \(SBP\)](#) en [de Bewonersraad Patrimonium Barendrecht](#) 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 Barendrecht positief te staan tegenover de verkoop aan andere woningcorporaties van het bezit in Barendrecht 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 Barendrecht er niet op achteruit zullen gaan bij de nieuwe verhuurder. We denken dat door mogelijkheden voor renovatie en verduurzaming bij coalitie van woningcorporaties Havensteder, Wooncompas en Patrimonium Barendrecht 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/>). Mede 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 aan de coalitie. Die bestaat uit de woningcorporaties Havensteder, Wooncompas en Patrimonium Barendrecht 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 coalitie van woningcorporaties. 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 kunnen en mogen investeren in deze woningen en huurders.
Het wordt mogelijk om sociale voorraad te behouden voor de doelgroep. De kopende corporaties kunnen een deel van de 'volkshuisvestelijke pijn' door de DAEB/niet-DAEB-scheiding en het huurbeleid wegnemen. De afspraken daarover maken deze corporaties verder met de gemeente Barendrecht. Vestia kon en mocht dit niet en dat betekent een kans voor 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 coalitie 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 enquête

Voordat dit advies is opgesteld zijn de bewonerscommissies Beukenwede, Eikenwede, Grevelingenmeer, Stadsvilla's Mullerhaven en Vlietstaete bevraagd. Samen met vier van hen (bewonerscommissies Beukenwede, Eikenwede, Stadsvilla's Mullerhaven en Vlietstaete) is dit advies tot stand gekomen in de te verkopen portefeuille. Ook hebben we informatie ingewonnen bij onze vrijwilligers en werkgroep Federatie Huurders Vestia Hoogvliet (FHVH) die zich mede inzet voor Barendrechtse Vestiahuurders. Daarnaast hebben we twee enquêtes uitgevoerd, onze landelijke

enquête van juni en een verzoek onder de huurders van Barendrecht 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 Barendrecht kregen we 63 inzendingen (waarvan de postcode was doorgegeven) vanuit de totaal 894 woningen. Dat is 7% van alle Vestia huurders in die gemeente.

Uitslag:

Badkamers kwamen in Barendrecht er beter uit dan landelijk. Hetzelfde geldt voor de keukens. Bijna driekwart van de huurders, 73%, gaf rapportcijfer 6 of hoger voor zijn keuken. Het toilet waarden veel bewoners beter dan landelijk. Van de huurders geeft 52% het toilet een 7 of hoger. 25% geeft dat een onvoldoende (landelijk 30%). De totale staat van de woning is ook beter dan gemiddeld, 14% geeft hiervoor een onvoldoende.

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

Net onder het landelijk 40% wil ca. 35% van de huurders dat er een bewonerscommissie wordt opgericht in zijn complex. Bij 30% is al een bewonerscommissie geven de mensen aan.

Verzoek om tips voor advies

We kregen van maar liefst 23 huurders diverse tips in reactie op onze oproep.

Deze kun je onderverdelen in de volgende categorieën: Bewoners Commissie (BC) (2x), Overlast verminderen(4x), reparatie onderhoud/ dagelijks onderhoud (5x), planmatig onderhoud (4x), groot onderhoud (13x), woningverbetering/ renovatie (7x), Duurzaamheid (2x), veiligheid (3x), schoonmaak (2x), zorg en wonen (2X), overig (13x).

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

We dragen onze enquêteresultaten over aan [Stichting Huurdersalliantie De Brug](#), [Stichting Bewonersraad Progressie SBP](#) en de [Bewonersraad Patrimonium Barendrecht](#). 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 Barendrecht**

We verwachten intensieve samenwerking tussen de Stichting huurdersalliantie De Brug, Stichting Bewonersraad Progressie en de bewonersraad Patrimonium Barendrecht over het bezit in Barendrecht met hun nieuwe huurders.

De coalitie van woningcorporaties zal informatie over dat overname geen gevolgen heeft voor de 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 Barendrecht zijn er vijf bewonerscommissies, Beukenwede, Eikenwede, Grevelingenmeer, Stadsvilla's Mullerhaven en Vlietstaete. Wij verwachten dat beloftes van Vestia aan hen voor de datum van overdracht worden nagekomen. Wij verwachten van coalitie goede faciliterende

ondersteuning, inzage in en oplossing van knelpunten in de servicekostenafrekeningen en transparantie over plannen en (on)mogelijkheden voor het complex.

We adviseren dat de nieuwe verhuurder zo spoedig mogelijk na overdracht van het bezit in overleg treedt met de bewonerscommissies over de door de bewonerscommissies aan te dragen overlegpunten.

We adviseren dat de bewonerscommissies gebruik kunnen maken van minimaal dezelfde budgetten die Vestia hiervoor beschikbaar stelde.

- **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. 35 % 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 coalitie aan hier kennis van te nemen, zelf een dergelijk proces te hanteren en eventuele leerpunten hieruit over te nemen.

- **Onderhoudsplanning communiceren**

Vestia heeft gepland onderhoud dat aan de bewoners is aangekondigd nog niet uitgevoerd. Wij adviseren dat Vestia dit onderhoud alsnog uitvoert of laat weten dat dit wordt overgelaten aan de nieuwe verhuurder. We adviseren dat deze eventuele overdracht met zorgvuldige bewonerscommunicatie gebeurt.

'Vestia is/was zeer zwak in de communicatie richting bewoners. Ook is/was het zeer lastig contact te krijgen. Krijgt dit aspect bij de kopers meer aandacht, zonder Covid-19 als een wel heel goedkoop excuus te gebruiken?' (huurder)

'Reparaties en serieuze klachten sneller oppakken.' (bewonerscommissie)

'Het dak moet hoognodig vernieuwd worden. Dit is in 2016 al toegezegd door Vestia. Een goede dakisolatie zou ook fijn zijn vanwege de 's zomers vaak (te) hoge temperatuur in de woningen.'(bewonerscommissie)

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

- **Woningen sociaal verhuren**

De Huurdersraad adviseert coalitie en de gemeente met nadruk de sociale voorraad te behouden voor de doelgroep.

- **Verduurzaming**

Vestia heeft in Barendrecht niet mogen investeren in verduurzaming en klimaatadaptatie. We adviseren, mede met de input van de huurders en bewonerscommissie om te overwegen in te zetten op isolatie, zonnepanelen (t.b.v. centrale ruimten), verlichting LED/bewegingssensoren,

- **Verbeteringen in het complex**

In complexen waar geen intercom met videobellen is geïnstalleerd adviseren we deze in overleg met de nieuwe huurders en bewonerscommissies te plaatsen waar dat gewenst is voor de veiligheid.

We adviseren in samenwerking met bewonerscommissie de leefbaarheid van de complexen te borgen door preventief afspraken te maken met bewoners en op te treden bij signalen van overlast.

We adviseren verbetering van de verwarmingsinstallatie complexen meteen verouderd verwarmingssysteem (zoals Vlietstaete).

We adviseren gezamenlijke ruimtes, gangen en liften te ventileren zodat deze ook in corona tijd veilig zijn voor de huurders (zoals Vlietstaete).

- **Duidelijkheid over huurbeleid voor de huurders**

We horen van de huurders dat ze vragen hebben over hoe huurprijzen tot stand komen en waarom er verschillende huren voor dezelfde woningen kunnen worden gehanteerd. We adviseren huurders te informeren over huurbeleid en woningtoewijzingsbeleid en dit uit te leggen.

'Wat worden de flats Leerlooierij sociale of vrije vestiging nu is het bij de huren €700 tot €900 dit kan toch niet?' (huurder)

- **Wonen en zorg**

We adviseren een andere aandacht en aangepast dienstverlening in overleg met de huurders van bijzondere complexen zoals van de Fokuswoningen.

Wij verzoeken u dit advies met coalitie van woningcorporaties Havensteder, Wooncompas en Patrimonium Barendrecht te delen. We wensen onze oud-medehuurders, [Stichting Huurdersalliantie De Brug](#), [Stichting Bewonersraad Progressie SBP](#) en [Bewonersraad Patrimonium Barendrecht](#). en coalitie van woningcorporaties Havensteder, Wooncompas en Patrimonium Barendrecht een mooie toekomst.

Namens Huurdersraad Vestia,



Cees van der Harst
interim-voorzitter Huurdersraad Vestia