

HUURDERSRAAD VESTIA

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

Advies verkoop bezit gemeente Bergeijk

Datum: 6 december 2021

Opsteller: Rachel Moeniralam

Ontvanger: Raad van Bestuur Vestia

Geachte heer Schakenbos,

U heeft op 21 oktober 2021 advies gevraagd over de verkoop van het bezit van Vestia in de gemeente Bergeijk.

Dit advies bestaat uit een onderbouwing waarom we positief staan tegenover de verkoop aan woningstichting Woningbelang en Woningstichting De Zaligheden. Daarnaast wordt advies gegeven aan de kopende corporaties over het toekomstig beheer, onderhoud en verhuurbeleid van het bezit dat zij kopen.

We hebben input van de Bewonerscommissie Bergeijk en huurders verwerkt. De informatie vanuit de huurders is afkomstig uit gesprekken met de bewonerscommissie, een door de Huurdersraad geïnitieerde online enquête en de resultaten van Bewonersenquête die door de Bewonerscommissie Bergeijk is georganiseerd in 2019. Een kopie van deze Bewonersenquête is als bijlage bij dit advies gevoegd. De respons op deze enquête was 42%.

De resultaten van dit onderzoek zijn gebruikt bij dit advies omdat de digitale respons erg laag was (1,1%). We gaan ervanuit dat we zo aan beide woningstichtingen een warme overdracht kunnen geven.

De volgorde van wat belangrijk gevonden wordt bij het afgeven van een advies voor verkoop is:

1. Zijn huurders van de te verkopen woningen goed geïnformeerd en zijn bij hen geen bezwaren tegen deze voorgenomen verkoop?
2. Draagt de verkoop bij aan een beter woon- en leefklimaat?
3. Draagt de verkoop van de woningen bij aan verbetering van de financiële positie van Vestia?

Positief advies

1. *Zijn huurders van de te verkopen woningen goed geïnformeerd en zijn bij hen geen bezwaren tegen deze voorgenomen verkoop?*

De bewonerscommissie verwacht naar tevredenheid betrokken te worden bij het verkoopproces en bij de afspraken die gemaakt gaan worden met de nieuwe corporaties over huuraanpassing, onderhoud en verbetering van de woningen.

De bewonerscommissie wil daarnaast door de kopende partijen betrokken worden bij het bepalen van de speerpunten bij de aanpak en het beheer van de woningen. Uit de Bewonersenquête blijkt dat de volgende punten bovenaan staan:

- Achterstallig onderhoud (schimmelvorming, schilderwerk, etc.);
- Isolatie;
- De hoogte van de huur.

We gaan er van uit dat in de rechtspositie van de huurder niets verandert, de huurovereenkomst blijft dezelfde en afspraken over participatie, communicatie en informatie worden gemaakt naar beider tevredenheid. De informatie over de verkoop vanuit Vestia heeft tekort geschoten. Informatievoorziening moet in de nieuwe situatie beter.

2. *Draagt de verkoop bij aan een beter woon- en leefklimaat?*

De verkoop heeft geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat. Niet de woningvoorraad of de woonomgeving verandert, de eigenaar van de woningen verandert.

De verwachting is dat de woningkwaliteit gaat verbeteren en dat heeft een positief effect op het woonklimaat.

Een respondent schrijft:

“Als huurder zou ik niets liever willen als eindelijk een goede, betrouwbare verhuurder die aandacht heeft voor de huurder, de problemen aan de woningen eindelijk wel oppakt en de hoop op verbetering in het oplossen van achterstallig onderhoud en een goede isolatie van de woning”

De leefbaarheid in de wijken heeft te lijden gehad onder de beperkte (financiële) middelen die Vestia ter beschikking stonden. Het sjofele uiterlijk van de woningen, het minimale onderhoud aan de brandgangen, een minimale inzet van sociaal beheer zijn voorbeelden.

Ook heeft Vestia nagelaten nieuwkomers zoals statushouders te spreiden over de wijken en daarmee niet weten te voorkomen dat met scheve ogen naar deze huishoudens gekeken werd. Zij kregen immers voorrang en betaalden een lagere huur. Spreiding van deze bijzondere doelgroep kan beter.

3. *Draagt de verkoop van de woningen bij aan verbetering van de financiële positie van Vestia?*

De verkoop draagt bij aan een duurzame- en toekomstbestendige portefeuille van Vestia. De verkoop van het bezit in de gemeente Bergeijk is een belangrijk onderdeel van het financiële herstel van Vestia op de lange termijn.

De bewonerscommissie is geconsulteerd, heeft meegedacht over dit advies en onderschrijft het advies.

Wij wensen u succes bij de afhandeling van de verkoop.

Namens Huurdersraad Vestia,



Cees van der Harst
Voorzitter Huurdersraad Vestia