

Vraag 1:

Klopt het dat er geen bewonerscommissie is voor de Vestia woningen in de gemeente Nieuwkoop. Als er geen bewonerscommissie is, wat zijn de mogelijkheden van de gemeente om zo'n commissie tot stand te brengen?

Antwoord op vraag 1:

Er is een verschil tussen een bewonerscommissie en een huurdersorganisatie. Een bewonerscommissie vertegenwoordigt de huurders van een bepaald complex of een wijk. Een huurdersorganisatie is formeler van aard en is betrokken bij de beleidsvorming en prestatieafspraken, hetgeen voor het hele werkgebied van de corporatie geldt.

Vestia heeft geen lokale huurdersorganisatie in Nieuwkoop. Wel is er een landelijke huurdersraad die opkomt voor de gezamenlijke belangen van Vestia-huurders.

Huurders kunnen in samenspraak met de woningcorporatie zelf een huurdersorganisatie oprichten. De HBV Nieuwkoop en SBBA, de huurdersorganisaties van WSN en WDA, bestaan ook uit lokale vrijwilligers, die zelf voor de werving van nieuwe (bestuurs)leden zorgen.

Vraag 2:

Is de gemeente bekend dat de huurder energiebesparende maatregelen kan afdwingen, als de huurder bereid is om een huurverhoging te betalen, die in redelijke verhouding staat tot de kosten van het aanbrengen van de voorzieningen? (Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energie-thuis/vraag-en-antwoord/is-de-verhuurder-verplicht-energiebesparende-voorzieningen-aan-een-woning-aan-te-brengen>)

Achterstallig onderhoud is afdwingbaar zonder huurverhoging. (Artikel 243 Burgerlijk Wetboek Boek 7)

Antwoord op vraag 2:

Dankzij uw inbreng tijdens de MR zijn we bekend geraakt met deze regeling en we bedanken u dat u ons er in dit verband op hebt gewezen.

Vraag 3:

Kan de gemeente samen met een bewonerscommissie actief een rol spelen om middels de geschetste procedure onderhoud en verduurzaming van de Vestia woningen te versnellen? Bijvoorbeeld door te bepalen welke onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen nodig zijn, wat de kosten zijn, wat een redelijke huurverhoging is, bepalen of dit betaald kan worden uit de besparing op de energierekening en of subsidiëring noodzakelijk is, garantstelling voor eventuele leningen en ten slotte de bewonersvereniging met juridische stappen begeleiden om het eventueel af te dwingen?

Antwoord op vraag 3:

De regeling die u aanhaalt bij vraag 2 betreft een zaak tussen huurder en verhuurder. Het is aan de huurder om de afweging te maken ten aanzien van de voorwaarde van een huurverhoging in ruil voor energiebesparende maatregelen. Omdat Vestia al de maximaal mogelijke huurprijzen binnen de aftoppingsgrenzen van het sociale segment doorbelast, is het bovendien maar zeer de vraag wat hierin mogelijk is, zonder dat de huurwoningen aan de sociale huurvoorraad worden onttrokken.

Bovendien zijn er andere instanties die de taken die u benoemt uitvoeren. Het bepalen welke onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen nodig zijn, wat de kosten zijn en het begeleiden van huurders zijn bijvoorbeeld primair taken die bij de corporatie zelf liggen. En de Huurderscommissie kan bijvoorbeeld de redelijkheid van een eventuele huurverhoging toetsen. We zien dan ook niet direct een rol van de gemeente op dit punt.

Vraag 4:

Een logische eerste stap is het opstellen van een rapport door Bouw- en Woningtoezicht naar de bouw- en onderhoudstechnische staat van het bezit van Vestia. Dit rapport kan worden aangeboden aan Vestia en huurders. Heeft de gemeente hier de personele en financiële capaciteit voor of moet er extra ruimte worden gevonden? Om welke bedragen zou het gaan?

Antwoord op vraag 4:

Zoals benoemd is het door u beschreven proces niet primair de verantwoordelijkheid en rol van de gemeente. Op deze korte termijn en zonder nadere uitwerking is er ook geen inschatting te maken van eventuele benodigde personele en financiële capaciteit. Gezien de huidige druk op onze capaciteit is het echter niet mogelijk dat wij het benoemde traject voor alle ruim 550 woningen van Vestia kunnen begeleiden. We raden u aan om tijdens de presentatie-avond met Vestia op 25 november ook bij Vestia zelf uw vragen te stellen en de mogelijkheden te peilen.

Vraag 5:

In hoeverre staat financiële situatie van Vestia deze gang van zaken in de weg? Zal een rechter hiermee rekening houden? Welke andere instanties (zoals WSW) moeten worden aangesproken om een eventuele rechterlijke uitspraak gestand te doen?

Antwoord op vraag 5:

De afgelopen jaren opereerde Vestia onder het Herijkt Verbeterplan 2019-2021. Dit plan is opgesteld door BZK, WSW, Aw en Vestia. In dit plan werd onderscheid gemaakt tussen kerngemeenten, maatwerkgemeenten en overige gemeenten. Nieuwkoop behoorde tot de overige gemeenten, waarin geen grootschalige investeringen mogelijk waren, maar waarin ook nog geen verkoop van het woningbezit aan de orde was.

In juni 2021 is tussen de genoemde partijen en corporatiebrancheorganisatie Aedes een nieuw akkoord ondertekend: het 'Akkoord structurele oplossing Vestia probleem'. De hoofdlijn van dit akkoord is dat Vestia haar leningen met een hoge rente ruilt tegen leningen van andere woningcorporaties met een lagere rente. Ook wordt Vestia opgesplitst in drie afzonderlijke corporaties, om zo het risico op het waarborgfonds WSW te verkleinen en investeringen (in kerngemeenten) weer mogelijk te maken. In het akkoord staat ook dat zo lang Vestia nog niet is gesplitst, de focus moet liggen op het aflossen van leningen vanuit verkopen. Splitsing vindt naar verwachting niet eerder dan 1 januari 2023 plaats.

Vestia wijst erop dat de splitsing ook verkoop van het bezit in Nieuwkoop aan een lokale woningcorporatie mogelijk maakt. Tot die tijd zijn geen investeringen in verduurzaming of woningverbetering mogelijk.

Of een rechter in dit geval zou kiezen voor de richtlijnen die zijn opgesteld voor structurele verbetering van de financiële problemen van Vestia, of voor de afdwingbaarheid van achterstallig onderhoud, kunnen wij niet beoordelen. Ook op dit punt raden wij aan om op 25 november met Vestia het gesprek aan te gaan.

BZK is één van de ondertekenaars van het beschreven plan voor een structurele oplossing voor Vestia en de minister heeft eind 2020 in een brief aan onze gemeente ook aangegeven dat Vestia dient te handelen vanuit de aangegeven kaders. Ook het WSW heeft met de benoemde akkoorden ingestemd.