

From: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @woonwaarts.nl>
Sent: 23/09/2024 16:05:26
To: "5.1.2e" <5.1.2e @nijmegen.nl>
"5.1.2e" <5.1.2e @talis.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e @nijmegen.nl>, "5.1.2e"
Cc: <5.1.2e @woonwaarts.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e @WOONWAARTS.NL>,
"5.1.2e" <5.1.2e @talis.nl>
Subject: Schriftelijke bijdrage voor Raadsinformatiebijeenkomst

Goedemiddag 5.1.2e ,

In de bijlage heb ik de schriftelijke toelichting van Talis en Woonwaarts voor de raadsinformatiebijeenkomst van woensdag toegevoegd. Zou jij deze naar de aanwezige fractiewoordvoerders willen sturen?

Ik vroeg me daarnaast af of er al iets meer informatie is over de aanwezige huurders. Voor ons is het wel heel handig om te weten om welke huurders het gaat, of in ieder geval van welke verhuurder ze huren.

Mocht daar nog meer duidelijk over worden dan horen we het graag.

Met vriendelijke groet,



5.1.2e

Strateeg Governance

Aanwezig ma t/m vrij

5.1.2e @woonwaarts.nl | 5.1.2e

info@woonwaarts.nl | www.woonwaarts.nl

Takenhofplein 3 | Postbus 389 6500 AJ Nijmegen



Draagvlakmeting Lankforst-Noord en Zwanenveld

Vanuit de raad is het verzoek gekomen om een toelichting te geven op het proces van draagvlakmeting bij groot onderhoud van woningcorporaties en in het bijzonder voor de 642 woningen in Lankforst-Noord en Zwanenveld. Tijdens een vragenuur is gevraagd of de corporaties schriftelijk de informatie kunnen delen. Wethouder van Elferen heeft toegezegd bij de corporaties na te vragen wat ze kunnen delen over de uitslag van de draagvlakmeting en de raad hierover te informeren. In deze notitie geven we antwoord op deze vraag. Hiervoor zullen we eerst kort de situatie toelichten, vervolgens het wettelijk kader rondom draagvlakmetingen toelichten en tot slot de uitkomsten van de draagvlakmetingen in Lankforst-Noord en Zwanenveld weergeven.

Situatie

De gemeente werkt samen met de Nijmeegse woningcorporaties Portaal, Talis en Woonwaarts, afvalenergiecentrale ARN, het publieke netwerkbedrijf Firan en de provincie Gelderland aan een warmtenet voor stadsdeel Dukenburg. Zwanenveld en Lankforst-Noord zijn twee van de eerste Nijmeegse buurten binnen dit stadsdeel op weg naar aardgasvrij. Voor de Nijmeegse woningcorporaties is het landelijk startmotorkader uitgangspunt om deel te nemen aan een warmtenet. Hierin staat beschreven dat de huurders onzorgd moeten worden en dat de huurder niet meer mag betalen voor de warmterekening dan in een situatie met een gasaansluiting.

De aanlooptijd voor de realisatie van een warmtenet in Dukenburg is lang. Er wordt een zorgvuldig proces doorlopen om te komen tot een publiek integraal warmtebedrijf (PIW). Voor 642 woningen van Talis en Woonwaarts komt het beoogd warmtenet van het PIW te laat. Bij 189 woningen in Lankforst-Noord en de 453 woningen in Zwanenveld moeten de cv-ketels vervangen worden en de rookgasafvoeren vernieuwd worden. Het handhaven van de huidige situatie is niet meer voor langere tijd mogelijk. Er kan niet meer gewacht worden tot het warmtenet vanuit de ARN er ligt. De corporaties hebben hier onafhankelijk technisch onderzoek naar laten uitvoeren.

Voor Talis en Woonwaarts is het vanwege de noodzakelijke werkzaamheden een natuurlijk moment om de woningen voor te bereiden op aardgasvrij. Dit voorkomt veel overlast voor huurders. Het vernieuwen van de rookgasafvoeren is ingrijpend en het voorkomt dat de corporaties meerdere malen bij huurders in het huis aan het werk moet. Aan huurders is een groot onderhoudsplan voorgelegd om de woningen geheel toekomstklaar te maken. Het gaat hier om de werkzaamheden voor onderhoud, verbetering en aanleggen van het warmtenet. Een aantal van de onderhoudswerkzaamheden hangt direct samen met het warmtenet. Zodoende is er één totaalaanbod bij huurders voorgelegd.

Wettelijk kader draagvlakmeting

Het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud, zoals nieuwe kozijnen en reparaties, mag een woningcorporatie uitvoeren zonder 70% akkoord van huurders. Voor complexgewijze verbeteringen, zoals verduurzaming, moet een woningcorporatie een redelijk voorstel doen aan huurders. In de praktijk betekent dit vaak dat een woningcorporatie 70% akkoord van de huurders moet hebben. Dit geldt ook voor de aansluiting op een warmtenet. Het gaat om 70% van het totaal aantal verhuurde woningen. Bij 70% akkoord gaan de plannen door. In de wet is niet uitgewerkt hoe de verhuurder dit proces moet vormgeven.

Het uitvoeren van een draagvlakmeting is bij woningcorporaties een zorgvuldig en vaak gestandaardiseerd proces, die op onderdelen per corporatie kan verschillen. Corporaties informeren de huurders over de plannen, zodat ze een gewogen keuze kunnen maken. Dit gebeurt via een brochure, voorlichtingsbijeenkomsten, huisbezoeken en spreekuren in de wijk. Via een formulier kunnen huurders aangeven of ze akkoord gaan met de plannen. Hierbij wordt ook vaak een streefdatum gesteld. Hebben niet voldoende mensen gereageerd om een project wel of niet door te laten gaan, dan kan de periode verlengd worden.

Bezwaar maken

Na het behalen van de 70% hebben huurders die niet akkoord zijn gegaan met de plannen 8 weken de tijd om de kantonrechter te vragen om een oordeel over de redelijkheid van het voorgelegde plan voor hen persoonlijk. Daarbij geldt voor de rechter als uitgangspunt dat het voorstel redelijk was. De

huurder moet dus het tegendeel aantonen. Als de 70% niet wordt gehaald kan eventueel ook de verhuurder naar de rechter stappen om de vraag of het voorstel redelijk is voor te leggen. Als de rechter van mening is dat het voorstel redelijk is dan moet de huurder hieraan meewerken. Acht de rechter het voorstel niet redelijk, dan geldt dat uitsluitend voor die huurder. Voor huurders die geen bezwaar hebben gemaakt geldt dat het voorstel al als redelijk wordt aangemerkt.

In dit geval geldt dus dat alle huurders – eventueel minus de huurder die bezwaar heeft gemaakt – medewerking dienen te verlenen aan de werkzaamheden.

Mag een huurder een stem intrekken?

Het intrekken van de stem is niet mogelijk. Het toesturen van het voorstel moet worden beschouwd als aanbod (tot woningverbetering). Het inleveren van het akkoord geldt als een aanvaarding daarvan.

Op grond van artikel 3:37 lid 5 BW kan een verklaring (de stem) weliswaar worden ingetrokken, maar enkel als die tweede verklaring eerder of gelijktijdig met de eerste verklaring (de stem) de ontvanger heeft bereikt. Daarvan is in deze geen sprake, zodat de eerst ingediende stem werking heeft en die dus niet meer kan worden ingetrokken.

Wie houdt toezicht op een woningcorporatie?

Woningcorporaties staan onder streng toezicht. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is de landelijke en belangrijkste toezichthouder. Intern wordt er toezicht gehouden door de raad van commissarissen. Daarnaast maken woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijk opgave in hun gebied. Deze afspraken leggen zij vast in prestatieafspraken.

Huurdersorganisaties hebben als taak om de belangen van huurders te behartigen. Hiervoor geven ze gevraagd en ongevraagd advies op beleidsniveau, raadplegen en mobiliseren ze hun achterban en ondersteunen ze bewoners op complexniveau.

De gemeenteraad heeft geen controlerende of toezichthoudende rol voor een woningcorporatie.

Het draagvlakproces bij Zwanenveld en Lankforst-Noord

Het gehele onderhoudsplan inclusief het warmtenet hebben Talis en Woonwaarts apart voorgelegd aan hun eigen huurders. Hierbij hebben beide corporaties hun standaard proces doorlopen. Samengevat betekende dit:

- Informatie via bijeenkomst(en)
- Informatiebrochure met akkoordverklaring formulier
- Huisbezoeken en gesprekken in de wijk

Bewoners hebben zich goed kunnen laten informeren om een overwogen keuze te maken en hebben hier ook de tijd voor kunnen nemen.

Resultaten draagvlakmeting Zwanenveld - Talis

Van de in totaal 444 verhuurde woningen hebben 315 huurders akkoord gegeven op het voorstel. Daarmee is het percentage van 71% gehaald. 113 huurders hebben aangegeven niet akkoord te gaan met het voorstel.

Op verzoek van bewoners heeft Talis de stemmen laten tellen door een notaris.

Eén van de huurders die geen akkoord heeft gegeven, heeft gevraagd aan de kantonrechter om te toetsen of het voorstel voor deze huurder redelijk is.

Resultaten draagvlakmeting Lankforst-Noord - Woonwaarts

Van de in totaal 187 verhuurde woningen hebben 180 huurders akkoord gegeven op het voorstel. Daarmee is het percentage van 96% gehaald. 7 huurders hebben aangegeven niet akkoord te gaan met het voorstel.

Geen van de huurders van Woonwaarts heeft bij de kantonrechter aangegeven bezwaar te maken.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1