

Aan ZVH
t.a.v. dhr. F.C.B. Storm
Grote Tocht 100
1507 CE Zaandam

Zaandam, 9 oktober 2023

Betreft: adviesaanvragen streefhuurbeleid ZVH 2023 ontvangen op 26 september 2023
Uw ref.: geen
Ons kenmerk: ETD/3 26-09-2023/29-08-2023

Geachte heer Storm,

Inleiding

Op 26 september 2023 ontving de bewonersraad ZVH een brief (gedateerd 28 augustus 2023) van ZVH met een adviesaanvraag aangaande een aanpassing van het streefhuurbeleid. Helaas was de bijlage (het streefhuurbeleid zelf) niet te openen. Op 27 september ontving de bewonersraad een te openen versie. Op 2 oktober 2023 heeft Roy Krijnen van ZVH het streefhuurbeleid toegelicht aan adviesraad van de bewonersraad, waarvoor dank.

In deze brief vindt u ons advies ten aanzien van de wijziging van het streefhuurbeleid. Voorafgaand aan het advies en daarvan deel uitmakend wenst de bewonersraad eerst aandacht voor het proces.

Proces

Start

Nadat in 2022 en voorgaande jaren een aantal keren door de bewonersraad was gevraagd om (streef)huurbeleid heeft op 11 januari 2023 een eerste bijeenkomst aangaande het streefhuurbeleid plaatsgevonden. Daarbij was ook de Raad van Commissarissen aanwezig. RIGO verzorgde een PowerPointpresentatie. Deze presentatie is vooraf noch achteraf gedeeld met de bewonersraad. Daarna is het stil geworden.

Verplaatste vergadering en druk

Vlak voor de zomerstop is voor eind augustus een bijeenkomst gepland voor de presentatie van het streefhuurbeleid bij ZVH door RIGO. Deze vergadering is later op verzoek van de bewonersraad verplaatst naar 25 september 2023. Bij de instemming door ZVH van deze verplaatsing is door ZVH verzocht of de bewonersraad, in verband met de termijnen, na de (nieuwe) meeting op 25 september 2023 versneld advies zou kunnen uitbrengen. Daarbij is door ZVH in ieder geval de datum van 16 oktober 2023 genoemd. De bewonersraad heeft geantwoord dat zij daarvoor haar best zou doen. Er is niet ingestemd met een afwijking van de in de wet genoemde adviestermijn van 6 weken noch is er een toezegging gedaan, anders dat de bewonersraad haar best zou doen.

De secretaris van de bewonersraad voelde zich in dit proces onder druk gezet om namens het gehele bestuur – waarvan een groot deel op vakantie was – en dus moeilijk bereikbaar was - een toezegging te doen.

Vlak voor 25 september ontving de bewonersraad van ZVH de presentatie voor de 25^e, die - zo werd aangegeven - voor 75 % af was. Dit verbaasde de bewonersraad. Immers, oorspronkelijk zou de bijeenkomst eind augustus plaatsvinden. In hoeverre was de presentatie eind augustus af? De haast in het proces en de druk die daardoor ervaren is door de bewonersraad na de presentatie is door de bewonersraad als zeer onaangenaam ervaren.

De bewonersraad wenst daarbij ook op te merken dat zij in een veel eerder stadium verzocht heeft om de presentatie minimaal 14 dagen van tevoren toe te sturen, zodat het bestuur, zoals bekend allen bestaande uit vrijwilligers, zich goed zou kunnen voorbereiden. Helaas is daar geen gehoor aan gegeven. De presentatie die heel kort voor de presentatie verstuurd is, was onaf. De adviesaanvraag vanuit ZVH is wel direct na de presentatie aan de bewonersraad gestuurd. De bewonersraad voelt dat zij weinig tot geen inleestijd/voorbereidingstijd hebben gehad. Tijd die zij wel wensen omdat zij hun taak serieus nemen.

Geantidateerde adviesaanvraag

Met verbazing nam de bewonersraad kennis van de datering van de adviesaanvraag die zij op 26 september 2023 ontving, te weten 28 augustus 2023. Bij navraag berichtte ZVH dat de datering geen fout betreft maar dat deze datum bewust is aangehouden. De datum van 28 augustus is aangehouden zodat de adviestermijn van de bewonersraad precies eindigt vlak voor de vergadering van de RvC, dit allemaal zodat het beleid per januari kan worden ingevoerd, aldus ZVH. Daarbij is aangegeven: "Het is een strakke planning dit keer, bij een volgende adviesaanvragen zullen wij dat anders aanpakken." (aldus een mail van ZVH van 2 oktober 2023)

De bewonersraad wil hierover het volgende kwijt:

De termijnen in de Wet op het overleg huurders verhuurder liggen vast. Alleen met nadrukkelijke instemming van de huurders kan deze termijn ingekort worden. Van een dergelijke instemming is geen sprake. De bewonersraad heeft de houding van ZVH als dwingend ervaren. Van enig nader onderling overleg was geen sprake. In augustus was verzocht om een (ver)snelde behandeling door de bewonersraad in september/oktober. Niet is door de bewonersraad toegezegd dat er binnen 2 weken een advies zou volgen. De bewonersraad is ontstemd over deze gang van zaken en wenst onder andere dit graag op de vergadering van 18 oktober op de agenda te zetten en met ZVH in alle openheid en eerlijkheid te bespreken.

In het kader van het bovenstaande heeft de bewonersraad het besluit genomen dat gedurende het zomerreces geen afspraken over overlegdata gemaakt zullen worden.

Advies: positief met zorgen

De bewonersraad ZVH en de adviesraad ZVH hebben kennisgenomen van het streefhuurbeleid en hebben de toelichting van ZVH tijdens de vergadering van de bewonersraad met de adviesraad van 2 oktober 2023 gehoord en adviseren positief op het voorgestelde streefhuurbeleid met in acht name van het volgende:

Zorgen over leefbaarheid

Het streefhuurbeleid is mede aangepast ter verbetering van de leefbaarheid in verschillende wijken. ZVH heeft aangegeven dat de effecten van het nieuwe streefhuurbeleid pas over minimaal 10 jaar te zien zouden kunnen zijn. Dat heeft te maken met de maximale mutatiegraad van 4-5% per jaar.

Advies: De bewonersraad spreekt haar zorg uit over de termijn van dit gewenste effect van het streefhuurbeleid en adviseert ZVH nadrukkelijk om ook in de tussentijd haar taken betreffende de leefbaarheid op te pakken en te blijven oppakken.

Zorgen heeft de bewonersraad ook over alle externe factoren die van invloed zijn op het succes van het streefhuurbeleid, zoals de mutatiegraad, waarop geen invloed bestaat.

Bewonersenquête

In dat kader merkt de bewonersraad op dat de door haar gewenste enquête onder de huurders van ZVH, waarbij tevens vragen over de leefbaarheid zouden worden gesteld, een mooi beeld had kunnen geven van de huidige situatie en hoe de huurders van ZVH hun buurt en leefomgeving ervaren, Helaas heeft de bewonersraad het proces omtrent het uitzetten van deze enquête en de besprekingen daarover met ZVH op zijn minst als verwarrend ervaren. Dit omdat ZVH tijdens de bijeenkomst van 17 mei 2023 aangaf zelf om de zoveel jaar enquêtes uit te zetten. Enquêtes overigens, die de bestuurders van de bewonersraad zelf, hoewel zij al diverse jaren huren van ZVH, nog nooit ontvangen hebben. Ook dit wenst de bewonersraad op de bijeenkomst van 18 oktober 2023 te bespreken met ZVH.

Jaarlijkse terugkoppeling gevolgen streefhuurbeleid

Advies: De bewonersraad wenst en adviseert ZVH om jaarlijks tijdens een overleg met ZVH een terugkoppeling te geven van de gevolgen van het nieuwe streefhuurbeleid voor de verschillende groepen woningzoekenden per wijk. Inzicht in welke soort (qua prijsklasse voor en na mutatie) en hoeveelheid van die soort woningen per wijk is daarbij gewenst.

Ten slotte

De bewonersraad wenst op te merken dat - ondanks dat qua proces één en ander op een aantal punten het afgelopen jaar niet naar tevredenheid van de bewonersraad is verlopen – zij wel het vertrouwen heeft hierover constructief en open in gesprek te kunnen gaan met ZVH.

Met vriendelijke groet,



Esengül Toprak – Deniz,
Voorzitter Bewonersraad ZVH (BBZ)