Gekwalificeerd advies
Taakoverdracht regulier bezit en studentenwoningen van en aan DUWO, Delft

Aan: Bestuur Vidomes
Betreft: Gekwalificeerd advies 'Taakoverdracht regulier bezit en studentenwoningen van en aan DUWO', Delft, ontvangen 6 september 2022
Datum : 14 september 2022

Geachte meneer Maan, beste Jacco,

Op 6 september jl. heeft Huurdersraad Vidomes van u een adviesaanvraag over de taakoverdracht regulier bezit aan en studentenwoningen van DUWO Delft ontvangen.
Op uw verzoek maken wij bij wijze van hoge uitzondering geen gebruik van de wettelijke adviestermijn van zes weken.
U ontvangt dit advies vòòr donderdag 15 september 2022.

De Huurdersraad is door u, tijdens het proces dat geleid heeft tot uw voorgenomen besluit, regelmatig bijgepraat.
Dat heeft geleid tot de volgende beoordelingen vooraf:

- De motivatie achter de 'uitruil' is er één die gedeeld wordt door de Huurdersraad. De Huurdersraad onderschrijft de inhoud van uw Position Paper (*Bijlage 5 Positionpaper Vidomes DUWO 07 01 2022*)
- Of de taakoverdracht op een juiste manier is afgesproken, geformuleerd en financieel/fiscaal is doorgerekend, is door toezichthoudende en beoordelende partijen geobserveerd, gecontroleerd en positief beoordeeld. Waar dat mogelijk is, is van onafhankelijke expertise gebruik gemaakt. Dat geeft de Huurdersraad zekerheid dat voldaan is aan de vereisten voor gepaste zorgvuldigheid (due diligence).

De Huurdersraad adviseert **positief** op het door u voorgenomen besluit Taakoverdracht regulier bezit en studentenwoningen van en aan DUWO Delft Beleid.

Desalniettemin brengt de Huurdersraad een gekwalificeerd advies uit omdat alle documenten die van belang zijn nu ter beschikking zijn gesteld en omdat zij het uitbrengen van gekwalificeerd advies waarin het huurdersperspectief aandacht krijgt beschouwt als een waardevolle bijdrage aan de vormgeving en uitvoering van uw voorgenomen besluit.

Is het goed voor de huurders?
U veronderstelt dat huurders van DUWO blij zullen zijn met de overname door Vidomes.
De Huurdersraad adviseert met een redelijke tussentermijn een tevredenheidsmeting te doen om deze veronderstelling te toetsen.

U gaat zich inspannen om bewonerscommissies op te richten. Daar staat de Huurdersraad positief tegenover.
De Huurdersraad adviseert na de overdracht bewoners en (op te richten) bewonerscommissies actief op het bestaan en de werkzaamheden van de Huurdersraad Vidomes te wijzen.

Uit de concept overeenkomsten (*'Bijlage 2a Concept overeenkomst tot Taakoverdracht Vidomes aan DUWO_v4'* en *'Bijlage 2b Concept overeenkomst tot Taakoverdracht Duwo aan Vidomes_v6'*) blijkt dat een zeer volledige afspraken-set bij de overdrachten is opgenomen.
Dat voorkomt dat huurders onaangenaam verrast worden. Er vallen geen gaten in de dienstverlening. Denk bijvoorbeeld aan klachtenafhandeling, procedures of eindafrekening servicekosten. Ook blijven afspraken uit de huurovereenkomst bij de overdracht gelden, ook al zijn die juridisch niet verplicht.
De Huurdersraad adviseert de huurder van deze zorgvuldigheid op de hoogte te stellen.

Uit uw bijlage '*Bijlage 3a PvA In exploitatie Vidomes – DUWO'* blijkt dat u uw medewerkers vroegtijdig heeft meegenomen in de overdracht. Het is van belang dat alle medewerkers weten waarom deze overdracht plaatsvindt en wat er gebeurt zodat zij voldoende kunnen anticiperen op extra werk en mogelijke vragen van huurders. Bij de aandachtspunten wordt in het document expliciet het betrekken van huurdersvertegenwoordiging, bewonerscommissie en complexcommissies genoemd.
Van belang voor huurders is de boodschap dat aan alles is gedacht en geen gaten in de dienstverlening vallen.
De Huurdersraad adviseert, naast het contact met huurdersvertegenwoordiging, bewonerscommissies en complexcommissies, ook een open communicatielijn te organiseren met de huurders die het aangaat. Zo kunt u een telefoonnummer en/of een mailadres toevoegen aan de brief die u vòòr 12 oktober 2022 gaat sturen naar de betrokken huurders ('*Bijlage 3b - Bijlage 1 Communicatieplanning woningen Vidomes-DUWO')*. Zo hoeven zij niet te wachten met vragen op de bewonersbijeenkomsten die u begin/helft december 2022 organiseert.

Doelgroepentoewijzing
In uw Position Paper geeft u aan dat u na uitruil voormalige DUWO-eenheden mogelijk alsnog als onzelfstandige wooneenheid zou kunnen exploiteren om tegemoet te komen aan de vraag van bijzondere doelgroepen als spoedzoekers, statushouders en uitstroom uit de GGZ.
De Huurdersraad adviseert u bij deze eventuele keuze rekening te houden met (1) de afspraken rondom het groeien van de voorraad zelfstandige huurwoningen, (2) de mogelijk extra kosten die het meer intensieve beheer met zich meebrengt en (3) de evenwichtige verdeling in buurten van doelgroepen die (mogelijke) meer aandacht nodig hebben.

Financiële/fiscale aspecten
In uw bijlage '20220906 Voorgenomen Besluit Taakverdacht DUWO) gaat u bij de financiële beoordeling van het volgende uit:

- Dat de Belastingdienst vrijstelling voor overdrachtsbelasting verleent bij de taakoverdracht zoals u deze heeft vormgegeven.
- Dat bij de herberekening van de beleidswaarde van de woningen na de overdracht geen negatieve afwijking (van betekenis) van de eerdere berekening zal plaatsvinden. U verwacht zelfs een positief effect op de Loan to Value-ratio door de schaarste in de regio.
- Dat onverwachte onderhouds- en renovatie uitgaven beheersbaar zijn.
- Dat extra investeringscapaciteit die ingezet wordt ambities niet bedreigt. Daar houdt de Huurdersraad u aan, omdat zeker de duurzaamheidsversnelling niet in gevaar mag komen.

Dat zijn verwachtingen die, als zij negatief uitvallen, invloed hebben op de financiële positie van Vidomes. Wij gaan ervan uit dat deze risico's juist door u zijn ingeschat en geen negatief effect hebben op de investeringscapaciteit van Vidomes (met negatieve gevolgen voor de kwaliteit van onderhoud, beheer en de versnelling van de verduurzaming van het bezit).
Mochten onverhoopt in het verdere proces de huidige risico-inschattingen (dus niet alleen de vier hierboven genoemde) in negatieve zin behoorlijk uit de pas gaan lopen, **gaat de Huurdersraad ervan uit** door Vidomes betrokken te worden ondanks de afgifte van dit positief advies.

Tot slot gaan wij er van uit dat in de transitieperiode voor de (ex) DUWO-woningen DUWO de uitgangspunten bij beheer- en onderhoudskwaliteit van Vidomes gelden.

Op 12 september heeft de Huurdersraad u een aantal vragen gesteld. De mailtekst is in zijn geheel als bijlage bij dit advies gevoegd. Antwoorden op deze vragen verwachten wij nog van u op korte termijn.

De Huurdersraad wenst u veel succes bij de verdere afhandeling van de overdrachten en wacht uw antwoord op dit advies af.

Met vriendelijke groet,
Sylvie Seubert, voorzitter

stichting huurdersraad vidomes
Van 't Hoffplein 1
2725 EA Zoetermeer
T 079-3318975
M 06-45090977
E info@huurdersraadvidomes.nl
W www.huurdersraadvidomes.nl

BIJLAGE

Beste Jacco,

De stukken voor het advies zijn nog voor het weekend aan alle bestuursleden voorgelegd met het verzoek om eventuele vragen door te geven zodat wij deze op tijd aan je kunnen stellen. Ik doe je de volgende vragen nu al toekomen. Mogelijk dat vandaag nog vragen worden doorgegeven, die zal ik dan separaat opsturen.

Vidomes neemt 452 studenteneenheden (=152 woningen) van DUWO over. DUWO is verantwoordelijk voor beheer van deze woningen voor 5 jaar en maximaal 10 jaar, afhankelijk van aantal nieuwbouweenheden voor studenten van DUWO.
De huurders van deze 152 woningen zijn nu vnl. studenten. Het betekent dat de woningen bij mutatie weer teruggebracht moeten worden tot woning voor gezin/alleenstaanden. Gebeurd dit al binnen de 5 jaar? Is dan voor de gerenoveerde woningen Vidomes die het beheer doet?
DUWO doet het beheer van deze eenheden. Gaat de huuropbrengst bij de koop dan naar Vidomes of blijft dit voorlopig bij DUWO die het beheer doet? Hoe worden dan de kosten verdeeld voor het beheer aan DUWO. Wat kan ik verstaan onder beheer? Is dit ook de dagelijkse gang van onderhoud?

Wordt de gefaseerde overdracht van studenteneenheden naar Vidomes bepaald door het muteren van woningen?
In dat geval is het tempo van de groei van zelfstandige sociale huurwoningen onvoorspelbaar. Gaat dit dan nog wel goed met de afspraken die gemaakt zijn en worden in de gemeentelijke prestatieafspraken in Delft?
Ook zien we dat veel huidige huurders van DUWO-woningen niet voornemens zijn binnen aanzienbare tijd te verhuizen. Hoe calculeert u dit risico in?

Met vriendelijke groet,
Anda Ros, beleidsadviseur

Van 't Hoffplein 1
2725 EA Zoetermeer
M 06-13616152
E a.ros@huurdersraadvidomes.nl
W www.huurdersraadvidomes.nl
F facebook.com/HuurdersraadVidomes/