

# DERDE NIEUWSBRIEF

## BEWONERSCOMMISSIE HEEMSKERK-KEMPENAER-TALMASTRAAT

18 juni 2019

### Samenvatting bewonersvergadering d.d. 20 mei

Na presentatie van de voorkeursvariant op het plan van Vestia hebben 34 huurders getekend voor het volgende plan:

- Blijven wonen in de eigen woning
- Groot onderhoud waaronder het vernieuwen van de daken (mag ook wel een keer).
- Woningverbetering zoals dubbel glas, CV installatie, zo nodig vernieuwen van badkamer, keuken, wc.
- Bewoners kunnen blijven of terugkeren met een minimale huurverhoging.

Als je je handtekening zet, heeft dat geen enkele invloed op je rechten als huurder!

Als je **wel** wilt verhuizen. Let op; .

- Je hebt in ieder geval een woonpas nodig voor Woonnet-Rijnmond en je zult zelf een woning moeten zoeken.
- Als je nu wilt verhuizen, realiseer je dat je nu geen verhuiskostenvergoeding krijgt en geen urgentieverklaring. Als de ingrijpende renovatie volgens plan van Vestia doorgaat, dan zal Vestia een verhuiskostenvergoeding (€ 6206 is het wettelijk minimum bedrag) geven en een urgentieverklaring. (Let op ! altijd zwart op wit laten zetten).
- Als Vestia urgentie afgeeft is dit maar een jaar geldig, en alleen voor de Regio Rijnmond. Je mag dan twee woningen weigeren, maar de derde moet je accepteren of je verliest je urgentie. De helft van alle woningzoekenden in Rotterdam heeft een urgentieverklaring! Die “voorrang” bij het zoeken naar een nieuwe woning stelt dus héél weinig voor. Er is een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. Je kunt misschien nog terecht in Beverwaard, Hoogvliet, Spijkenisse of IJsselmonde, maar ook daar liggen de huurprijzen hoog voor de woning die je dan krijgt.
  - Betaalbare huurwoningen in Bergpolder en Blijdorp zijn er op dit moment gewoon niet.

### Gesprek met Vestia

Er is een verkennend gesprek geweest met Vestia. Hierbij waren Hans Boersma, Karin van Etten, Vera Godijn, Jan Cauwelaers, Rosa Sluijs. Peter Gordijn (architect) en Rien Tuk (ervaringsdeskundige van PWS blok) bij aanwezig.

Vestia heeft drie varianten onderzocht en uiteindelijk gekozen voor het plan wat bij ons bekend is. De drie varianten zijn:

- **Variant 0:** Onderhoud volgens MeerJarenOnderhoudsBeleid MJOB (15 jaar levensduur); Grootschalig onderhoud o.a. aan de platte en helende daken, vervangen schuren binnenterrein. Keukens, douches en toiletten worden conform beleid vervangen via reparatie-onderhoud of bij leegstand als dat technisch noodzakelijk is.
- **Variant 1:** Renovatie (levensduur 25 jaar);energetische ingreep (minimaal C-label), keuken,-toilet , -douchevervanging (70%), nieuwe kozijnen met HR++ glas, het aanbrengen van cv-installatie waar deze nog niet aanwezig is (1/3), in bewoonde staat, huurverhoging van rond 30 euro.
- **Variant 2:** Renovatie (levensduur 40 jaar) + 21 extra woningen, energielabel A of B, de ons bekende ingrijpende renovatie.

Uit het gesprek is gebleken dat Vestia, zoals verwacht vasthoudt aan variant 2 de ingrijpende renovatie. Zij hebben een toelichting gegeven op hun mega renovatieplan en hoe fantastisch dat wel niet is.

Wij hebben Vestia gevraagd om op kosten van Vestia (namens de overlegwet) *externe expertise in te huren*. Dat is goedgekeurd.

De reden om externe expertise aan te vragen is om variant 1 nader te onderzoeken in vergelijking met variant 2. Bijkomende vraag is of variant 1 naar energielabel B opgetrokken kan worden. Volgens Vestia is dit namelijk niet mogelijk bij variant 1 en volgens hen van doorslaggevend belang.

Groot nieuws voor ons is: dat Vestia heeft aangegeven dat ook **mensen met een laag inkomen kunnen terugkeren in de gerenoveerde tweekamerwoning**, mits de toewijzing passend is. Helaas komen huishoudens van meer dan twee personen, bijvoorbeeld een stel met één of meer kinderen, niet in aanmerking voor terugkeer.

Voor een huurder die wil terugkeren naar een gerenoveerde woning en die qua inkomen afhankelijk is van huurtoeslag, gaat Vestia **de huur verlagen** (aftoppen) naar de huurtoeslaggrens (€ 607,--)

Bij toewijzing van een gerenoveerde woning gelden te allen tijde de geldende inkomensnormen;

Heeft u op dit moment?	Dan mag u terugkeren naar:
Recht op huurtoeslag*	Een bovenwoning met een huurprijs tot € 607,46 per maand
Geen recht op huurtoeslag en een inkomen tot € 42.000,-	Een bovenwoning met een huurprijs tussen € 607,46 en € 720,41 per maand
Geen recht op huurtoeslag en een inkomen boven de € 42.000,-	Een woning op de begane grond met een huurprijs vanaf € 720,42 per maand

Het hangt van uw inkomen af of u recht heeft op huurtoeslag. De belastingdienst heeft de volgende inkomensgrenzen opgegeven (peildatum 1 januari 2019);

Samenstelling huishouden	Inkomensgrens huurtoeslag
Eenpersoonshuishouden	€ 22.700,-
Meerpersoonshuishouden	€ 30.825,-
Eenpersoonshuishouden boven AOW-leeftijd	€ 22.675,-
Meerpersoonshuishouden boven AOW-leeftijd	€ 30.800,-

Deze inkomensgrenzen wijzigen jaarlijks per 1 januari. Er gelden ook voorwaarden ten aanzien van uw eigen vermogen.

**Vestia zegt:**

- De doelgroep voor de woningen zijn alleenstaanden en samenwonenden zonder kinderen.
- Verwacht dat de renovatie minimaal een jaar in beslag neemt.
- Als de renovatie is afgerond zal Vestia een woning toewijzen. U kunt bij Vestia uw voorkeur voor

een woning aangeven, echter kunnen zij u niet garanderen dat u ook daadwerkelijk de woning van uw voorkeur toegewezen krijgt.

Wil je weten of je in aanmerking komt voor huurtoeslag? Gebruik dan <https://www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen> voor een exacte berekening van mogelijk huurtoeslag "

## Handtekeningen en huisbezoeken

In onze eerste nieuwsbrief hebben we gezegd dat het aantal handtekeningen tegen het plan (op dit moment 59% van de hoofdhuurders) betekent dat Vestia naar de rechter moet om de huurcontracten op te zeggen. Het blijkt iets anders te zitten: Vestia zal altijd naar de rechter moeten wanneer een huurder niet akkoord gaat met opzegging van het huurcontract. De zogenaamde 70%-regel, waarbij Vestia 70% van de huurders achter hun plan moet hebben, geldt niet voor het Vestia-plan. Feit blijft echter dat alleen de rechter oordeelt, en dat bij een eventuele rechtszaak ook het renovatieplan, en alles wat daarmee te maken heeft, aan de rechter kan worden voorgelegd, bijvoorbeeld door een advocaat. Vestia zal moeten aantonen dat er sprake is van "dringend eigen gebruik", en op die "dringendheid" valt wel het een en ander af te dingen. Bijvoorbeeld dat er ook een variant denkbaar is waarbij de huren niet worden opgezegd. Wat de huisbezoeken door Vestia betreft herhalen wij ons advies om hier niet aan mee te werken. Wil je toch met iemand van Vestia praten, maak dan geen mondelinge afspraken en teken niets!

Voor meer informatie over dringend eigen gebruik. Zie: <http://www.advocaten.nl/opzegging-huur-wegens-dringend-eigen-gebruik/>

## Onderhoudsklachten

Wij hebben bij Vestia een lijst met reparatieverzoeken overhandigd. Noodzakelijke reparaties die gemeld zijn bij Vestia moeten zij in behandeling nemen. Mocht dit niet gebeuren laat ons dit weten. Mail ons en Vestia je niet-opgeloste onderhoudsklachten via [hkt@orbat85.nl](mailto:hkt@orbat85.nl). Om wat voor probleem gaat het? Waar in de woning is het probleem en vanaf wanneer ?

## Informatie-avond voor bewoners:

Als je vragen hebt of je wilt praten over wat er gaande is rondom het renovatieplan van Vestia, kom vrijdagavond **28 juni van 19:00 tot 21:00** naar de Terras-Talma-tafel om met elkaar te praten.

Karin van Etten en Brigitta Faust  
Terras-Talma-tafel  
op de Talmastraat bij huisnummers  
76-78

