



Landelijke Huurdersraad Vestia
t.a.v. de heer Cees van der Harst
via email cees@huurdersraadvestia.nl

Contactgegevens
Watermanweg 44
Postbus 1431
3000 BK Rotterdam

Datum 12 februari 2016
Ons kenmerk
Betreft Uw advies Jaarplan 2016 van Vestia

telefoon: 088 124 3613
e-mail: leen.mosselman@vestia.nl
internet: www.vestia.nl

Geachte heer Van der Harst,

Algemeen

In uw advies over het jaarplan 2016 houdt u ons een kritische spiegel voor. Wij danken u daarvoor hartelijk. Het houdt ons scherp. De inhoudelijke reactie op het door u gestelde moet u dan ook nadrukkelijk zo zien. Uw opmerkingen nemen wij zeer ter harte en de reactie mijnerzijds is zeker geen verdediging, maar veeleer een nadere verduidelijking.

Allereerst benadruk ik dat Vestia nog steeds een saneringscorporatie is. Hoewel de liquiditeit sterk is verbeterd, voldoet Vestia niet en naar alle waarschijnlijkheid ook de komende jaren niet, aan de andere financiële criteria zoals solvabiliteit, de rentedekkingsgraad en loan to value. Vestia staat nog steeds onder verscherpt toezicht door de ILT en ook het WSW houdt toezicht op Vestia als saneringscorporatie. De handelingsruimte van Vestia is beperkt en in voorkomende gevallen is eerst toestemming van de toezichthouders noodzakelijk, voordat wij maatregelen kunnen doorvoeren. In de Toezichtbrief 2015 van de ILT, welke u bijgaand aantreft, is dat nog eens uitdrukkelijk verwoord als het gaat om volkshuisvestelijke initiatieven. Citaat: "*Nieuwe initiatieven, in prestatieafspraken met gemeenten, hoewel volkshuisvestelijk wellicht wenselijk, kunnen geen onderdeel uit maken van het komende meerjarenbeleid.*"

Ik volg de opbouw van uw advies, te beginnen met de investeringen. Wij hopen deze de komende jaren inderdaad wederom uit te breiden. Het gaat dan om renovatie, planmatig onderhoud en mogelijk op beperkte schaal nieuwbouw vanaf 2018/2019. Overigens hebben wij ook het afgelopen jaar wederom 255 woningen in de huursector opgeleverd (Hofmeesters in Rijswijk (196 woningen), Bomenbuurt in Delft (15 woningen) en Bloemfontein in Rotterdam (44 woningen). Ook bij het onderhoud in het algemeen en planmatig onderhoud in het bijzonder hebben wij de afgelopen jaren het budget overeind weten te houden.

Datum 12 februari 2016
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Betreft Uw advies Jaarplan 2016 van Vestia



Over de huurstijgingen kunnen we kort zijn. Deze zijn inderdaad hoog geweest. Vestia heeft de maximale ruimte die de minister heeft geboden, benut. Ik kom daar later op terug.

Ten tweede het duurzaam herstel en de volkshuisvestelijke prestaties. U neemt als uitgangspunt bij het volkshuisvestelijk presteren de betaalbaarheid voor de huurder. Het verhuren van betaalbare huurwoningen voor de doelgroep en het beheren daarvan is kerntaak. Wij onderkennen het belang hiervan, maar kiezen niettemin voor een ruimere invulling van het volkshuisvestelijk presteren. Dan gaat het ook om investeren in de kwaliteit van het bezit door onderhoud en renovatie, het bevorderen van de leefbaarheid en ongestoord woongenot door de inzet van complexbeheerders en wijkbeheerders (bijna 80 FTE), het verbeteren van de dienstverlening en het huisvesten van bijzondere doelgroepen en statushouders. Met deze volkshuisvestelijke prestaties zijn inderdaad uitgaven gemoeid en zonder deze uitgaven zouden wij de huurstijgingen kunnen beperken. Daar kiezen wij echter uitdrukkelijk niet voor.

Ten derde het huurbeleid. Ten aanzien van het huurbeleid van de afgelopen jaren heeft u opmerkingen over het harmonisatiebeleid en de inkomensafhankelijk huurverhoging. Meer in concreet vraagt u wat Vestia gaat het doen met het overschot bij het harmonisatiebeleid (boven de 94% maximaal redelijk). In 2015 hebben wij dit ingezet voor het aftoppen van woningen in het kader van de huisvesting van bijzondere doelgroepen, asielzoekers en grote gezinnen. Voor 2016 zullen wij ook woningen af toppen, maar geen relatie leggen met het overschot op het harmonisatiebeleid. Dit hangt samen met het volgende.

Over de inkomensafhankelijke huurverhoging hebben wij veel discussie gehad. U geeft aan mij te houden aan de uitspraak dat bij sociale huurwoningen met een huur boven de € 710 wij in 2016 geen inkomensafhankelijke huurverhoging zullen vragen. Vestia zal bij sociale huurwoningen geen inkomensafhankelijke huurverhoging vragen als de huurprijs van deze woningen de grens van € 710,68 inmiddels is gepasseerd. Wij volstaan dan met de reguliere huurverhoging. Het gemis aan inkomsten willen wij deels compenseren door het overschot bij de huurharmonisatie boven de 94% in 2016 daarvoor aan te wenden. Bij de adviesaanvraag over het huurbeleid 2016, welke u op korte termijn ontvangt, komen wij daar nader op terug.

Uw verzoek om tijdig en duidelijk te communiceren dat bij inkomensdaling tot beneden de gehanteerde grenzen, wij de inkomensafhankelijke huurverhoging achterwege zullen laten, zullen wij tijdig aan de huurders kenbaar maken.

Datum 12 februari 2016
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Betreft Uw advies Jaarplan 2016 van Vestia



Ten vierde het rendabel investeren. U geeft aan dat de investeringen in renovatie ten koste gaat van de bestaande sociale huurwoningen. Dat is deels waar. Als blijkt dat na de investeringen de woningen een puntenaantal hebben dat verhuur in de vrije sector toestaat, dan is het beleid dat wij na renovatie de woningen direct of na mutatie verhuren in de vrije sector. Dat doen we in de regel ook bij mutatie van niet-gerenoveerde woningen, mits we prestatieafspraken hebben met de gemeente, die dat niet toestaan of de marktomstandigheden verhuur in de vrije sector niet mogelijk maken. Wij hebben afgesproken de renovatie te agenderen voor het volgende reguliere overleg.

Ten aanzien van onze discussie omtrent de al dan niet noodzakelijk instemming van 70% van de huurders bij renovatie, blijven wij in gesprek.

De MJB 2016 – 2021 hebben wij inmiddels aan u verstuurd.

Ten vijfde duurzaamheid. U geeft een aantal zaken aan: het moet om echte duurzaamheid gaan, richt je meer op gebruikersgedrag en de ambitie mag wel wat hoger.

Tot en met 2015 hebben we het onderwerp duurzaamheid wel geagendeerd, maar vooral naar mogelijkheden voor korte termijn gekeken. Toch moet je dit ook niet onderschatten omdat er voor circa 20 miljoen per jaar in energiebesparende maatregelen wordt gestopt. Dit verschilt van grote renovaties, waar de 1100 labelstappen op van toepassing zijn, tot aan maatregelen bij planmatig (dakisolatie) en projectmatig vervangen van open verbrandingstoestellen. De doelstelling richt zich inderdaad volledig op het realiseren van echte energieverlaging en daarmee verbetering van het wooncomfort; dus niet om labelstappen op zich. Zoals u ook aangeeft wordt echte energiebesparing bereikt door een combinatie van gedrag en techniek. Daar zit wel de uitdaging. Daarnaast kijken we ook bij goed geïsoleerde woningen naar de mogelijkheden van duurzame energie (pilot PV-panelen). Vestia kan wel investeren in de kwaliteit van de woning, maar niet in gebruikersgedrag (de vraag is of dit een taak van een woningcorporatie is).

Voor 2016 is met Jeroen Mennink en Niels van Boven afgesproken dat er in Q1 een opzet voor een ambitieuzere/ lange termijn doelstelling wordt geformuleerd, maar binnen de kaders van ons saneringsplan en rekening houdend met (ongewenste) effecten op betaalbaarheid en beschikbaarheid van onze voorraad. Dit sluit dus goed aan bij de wens van het LHV.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A.J.M. Schakenbos', written over a horizontal line.

Drs. A.J.M. Schakenbos
Voorzitter raad van bestuur Vestia