

**Landelijke Huurdersraad Vestia**

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

Contactgegevens

Watermanweg 44-88
Postbus 29013
3001 GA Rotterdam

Datum 23 januari 2017
Ons kenmerk
Betreft Ontlabeling

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

Geachte heer van der Harst.

Hartelijk dank voor uw advies over ontlabeling van 55+-complexen welke wij op 17 december 2016 van u ontvangen hebben. In deze brief geven wij een reactie op uw advies. Wij willen reageren op vier punten uit uw advies, te weten:

1. Het verhuren van een enkele woning in een nog voor 55+ gelabeld complex zonder een leeftijdslabel, bij gebrek aan kandidaten van 55+ ;
2. De toezeggingen die in besprekingen met u zouden zijn gedaan over het stopzetten van de ontlabeling;
3. Zorgvuldigheid bij toewijzing van woningen aan mensen jonger dan 55 jaar in geval van een nog gelabeld complex of onlangs ontlabeld complex;
4. Huurverlaging in plaats van ontlabeling.

1. Het verhuren van een woning zonder leeftijdslabel in een nog voor 55+ gelabeld complex, bij gebrek aan kandidaten van 55+.

In uw brief geeft u aan dat u het er niet mee eens bent dat Vestia pas advies aan de bewonerscommissie zou vragen als 25% van de woningen al aan een andere dan 55+-doelgroep is verhuurd. Wij bedoelen de verhouding 75%/25% anders dan u uitlegt. Wat wij bedoelen is dat wanneer in een bepaald complex meer dan 75% van de gemuteerde woningen in een bepaald jaar na 3 keer adverteren verhuurd zijn aan iemand jonger dan 55 jaar, wij vinden dat het punt bereikt is waarop we definitief tot ontlabeling willen overgaan. Dus stel dat in een complex van 150 woningen in een jaar tien woningen leegkomen en het twee keer gelukt is om deze te verhuren aan een kandidaat van 55 jaar en ouder en acht keer niet, dan zouden wij het complex (voor zover er geen bijzondere voorzieningen zijn en er niet voor huurverlaging gekozen wordt) definitief willen ontlabelen nadat de bewonerscommissie hierover een advies heeft uitgebracht. Dit hoeft dus niet te betekenen dat reeds 25% van de huurders onder de 55 jaar is. In dit voorbeeld gaat het om acht van de 150 woningen, dus zo'n 5% van de woningen.

Vervolgens geeft u aan dan u van mening bent dat ook bij het loslaten van de labeling van een enkele woning de bewonerscommissie om advies gevraagd moet worden.

Als wij dit met u zouden afspreken betekent dit dat wij advies moeten vragen aan een bewonerscommissie terwijl de woning al drie keer geadverteerd is en dus hoogstwaarschijnlijk leegstaat. Vanwege leegstandskosten kiest Vestia hier niet voor. Aan de andere kant snappen wij uw bezwaar dat op deze manier gaandeweg de leeftijdslabeling wordt afgeschaft zonder dat hier met de bewonerscommissie over gecommuniceerd is. Daarom willen wij u op dit punt graag tegemoet komen. Daar waar wij een woning zonder leeftijdslabel adverteren in een voor ouderen gelabeld complex, zullen wij voortaan de bewonerscommissie schriftelijk informeren. Daar waar geen bewonerscommissie of huurdersvertegenwoordiging is, zullen wij alle bewoners schriftelijk op de hoogte stellen. Daar waar dit het afgelopen half jaar is voorgekomen, zullen wij hierover alsnog een brief sturen.

Datum 23 januari 2017
Betreft Ontlabeling



2. De toezeggingen die in besprekingen met u zouden zijn gedaan over het stopzetten van de ontlabeling.

Het klopt dat was afgesproken dat zolang het voorstel voor het ontlabelen van ouderencomplexen bij de LHV lag ter advisering er geen nieuwe voorstellen voor definitieve ontlabeling voor een geheel complex gedaan zouden worden. Dit is ook niet gebeurd. Wel is het in deze periode voorgekomen dat voor ouderen gelabelde woningen na 3 keer adverteren geen 55+ kandidaten hebben opgeleverd. Dan zijn deze woningen opnieuw geadverteerd zonder leeftijdslabel. Zoals voorgesteld onder punt één zal hier de bewonerscommissie nog over geïnformeerd worden. In het vervolg zal dit dus direct gebeuren.

3. Zorgvuldigheid bij toewijzing van woningen aan mensen jonger dan 55 jaar in geval van nog gelabelde complexen of onlangs ontlabelde complexen;

Wij snappen uw zorg en uw wens om zorgvuldig om te gaan met toewijzingen van woningen aan mensen van jonger dan 55 jaar in een (voormalig) voor ouderen gelabeld complex. In de beschreven werkwijze staat dat in zo'n geval, Vestia in de advertentietekst duidelijk vermeldt dat het om een (voormalig) seniorencomplex gaat en dat de gemiddelde leeftijd hoger is dan bij andere complexen. De verhuurmakelaar zal bij de bezichtiging van de woning hier aandacht aan besteden. Tot slot kan uit het gevraagde advies met de huurdersvertegenwoordiging komen dat het gewenst is aanvullende leefregels op te stellen. In overleg met Vestia kunnen deze leefregels opgesteld worden en onderdeel uitmaken van het huurcontract. U vraagt in uw brief om de nog te ontwikkelen standaardcommunicatie naar de bewoners ter advisering. Standaard vermelden wij dus in de advertentietekst duidelijk dat het om een (voormalig) seniorencomplex gaat en zal de verhuurmakelaar de kandidaat-huurder goed wijzen op het feit dat hij tussen oudere mensen komt te wonen. Als uit het advies van de bewonerscommissie blijkt dat in een bepaald complex het van belang is extra zaken af te spreken staat Vestia hier voor open. Maar wij zijn geen voorstander van door Vestia opgestelde leefregels in een (voormalig) ouderencomplex.

4. Huurverlaging

U geeft aan dat huurverlaging naar een huurprijsniveau dat te betalen is voor de oorspronkelijke doelgroep, uw voorkeur geniet boven ontlabelen. Wij delen deze mening in ieder geval voor de complexen waar voorzieningen voor ouderen zijn. Zoals u weet kunnen we komend jaar minder huuropbrengsten genereren dan afgelopen jaren. Dit willen we deels gebruiken voor huurprijsverlaging van voor ouderen gelabelde woningen met voorzieningen. Wij verwachten daardoor komend jaar weer meer woningen aan ouderen te kunnen verhuren en dus minder vaak tot ontlabeling over te hoeven gaan.

Tot slot

Wij hopen hiermee aan uw mogelijke bezwaren tegemoet te zijn gekomen. De werkwijze met de in deze brief beschreven aanvullingen sturen wij u hierbij. De nieuwe werkwijze wordt vanaf 1 maart 2017 toegepast.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A.J.M. Schakenbos'. The signature is written in a cursive style and is positioned above the printed name of the signatory.

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



Bijlage 1. Werkwijze ontlabeling.

In deze bijlage staat omschreven hoe we komen tot een voorstel voor ontlabeling en wat er eerst geprobeerd moet zijn voordat tot ontlabeling kan worden overgegaan.

Per woning:

- Minimaal 2 keer 3 dagen adverteren op normale werkwijze met leeftijdsvoorwaarde;
- Minimaal 1 keer adverteren op bijzondere wijze (bv. direct te huur, buiten de krant, op Vestia website enz.) met leeftijdsvoorwaarde;
- Als de huurprijs nog boven de aftoppingsgrens ligt én in het complex voorzieningen voor ouderen aanwezig zijn, wordt huurverlaging toegepast.
- Als er dan nog geen kandidaten zijn, wordt de woning zonder leeftijdsvoorwaarden aangeboden.
- De bewonerscommissie wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. Als er geen bewonerscommissie is, worden alle huurders hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.
- In het eerste jaar wordt dus elke woning in een complex opnieuw met een leeftijdslabel geadverteerd;

Per complex:

- Als binnen een complex meer dan 75% in een bepaald jaar zonder voorwaarden verhuurd is nadat bovenstaande werkwijze gevolgd is, schrijft een verhuurmakelaar een voorstel aan zijn manager om de labeling af te schaffen en/of de huurprijs van een complex blijvend te verlagen.
- Als een complex over een infrastructuur (zorg of voorzieningen) beschikt én huurprijzen heeft bij mutatie boven de aftoppingsgrenzen, heeft het verlagen van de huurprijs de eerste voorkeur.
- Als gekozen wordt voor aftoppen moet een huurverlagingsvoorstel gemaakt worden, net als bij andere complexen. De assetmanager beslist over dit aftoppen en verwerkt dit in de portfolioscore.
- Als gekozen wordt voor het ontlabelen schrijft een verhuurmakelaar een advies met daarin op zijn minst de volgende onderdelen:
in geval er een seniorenmakelaar in dit gebied is, moet het complex onder de aandacht zijn gebracht van de seniorenmakelaar en worden beschreven wat hiervan het effect was, beschrijving van gevolgde werkwijze tot nu toe, maar ook voorraad van ouderen geschikte woningen in bepaalde wijk/gebied, wijkvisie, evt. overleg met wijkteam, gemeenten e.d.
- Dit advies wordt na goedkeuring van de manager verhuur voorgelegd aan het MT van de vestiging.
- Vervolgens gaat de afdeling sociaal beheer het voorleggen aan de bewonerscommissie en hen wordt gevraagd, of ze advies willen uitbrengen. Als zij van dit adviesrecht gebruik willen maken, moet dit advies binnen 6 weken uitgebracht worden.
- Als er geen bewonerscommissie is, wordt er gekeken of er een huurdersvertegenwoordiging te organiseren is. Als dit niet lukt, wordt aan de LHV advies gevraagd.
- Op een advies moet altijd schriftelijk gereageerd worden en moet gemotiveerd worden waarom een advies al of niet wordt overgenomen.
- Als overgegaan wordt tot definitief ontlabelen van een complex worden naast bewonerscommissie of huurdersvertegenwoordiging alle huurders van een complex hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.



Vrije sectorwoningen

Ook bij vrije sectorwoningen wordt er soms een 55+-label cq. voorwaarde gebruikt. Hierbij gaat het meestal om complexen die uit de sociale huur komen. Bovenstaande werkwijze kan bij vrije sectorwoningen niet gevolgd worden, omdat deze meestal op andere manieren geadverteerd worden en het aftoppen van huurprijzen onder de aftoppingsgrens bijna niet mogelijk is. Bij deze gevallen zal het maatwerk zijn wanneer gekozen wordt voor het afschaffen van een label. De wijze waarop huurders betrokken moeten worden bij een dergelijk besluit is echter wel gelijk aan bij sociale woningen.