

HUURDERSRAAD VESTIA

www.huurdersraadvestia.nl - - info@huurdersraadvestia.nl

Inhoudelijk deel Advies voorconsultatie splitsing Vestia 15 februari 2022

Onze prioriteiten

Vanzelfsprekend vinden we onderhoud, verduurzaming, betaalbaarheid en beschikbaarheid zeer belangrijk! Vestia heeft hier inmiddels niet alleen maar oog voor, maar geeft er nu ook meer geld aan uit en gaat hier extra op inzetten. Wij hebben de taak om binnen zaken aan te geven hoe erop moet worden ingezet en ook om andere belangrijke zaken te agenderen.

Vestia voegt aan de portefeuillestrategieën een handelingsperspectief toe; een planning wanneer er over welke prioriteiten van kerngemeenten en Huurdersraad wordt afgestemd nadat de splitsingsplannen al vastliggen. Ons is gevraagd hiervoor enkele prioriteiten uit al onze aandachtspunten door te geven.

Wij benoemen daarom hierbij de prioriteiten¹ die alle vallen onder onze focus (in willekeurige volgorde):



Focus op de huurder die jarenlang de dupe is geweest

Het gaat om deze prioriteiten:



1. Geef iedereen inzicht in en uitzicht op verduurzaming en renovatie

De Huurdersraad vindt dat alle huurders uitzicht op toekomstige renovatie verdienen. Huurders en bewonerscommissies moeten participeren en informatie ontvangen over de onderhoudsplannen op de korte én lange termijn. Open en eerlijke informatie is hierin cruciaal, ook als de plannen nog niet helemaal zeker zijn.

Wij kunnen pas instemmen met de plannen voor de splitsing als de door ons geadviseerde focus op de zittende huurder op een zeer belangrijk punt in de plannen wordt geborgd: Geef iedereen inzicht en uitzicht op verduurzaming en renovatie. Er is dan ook al afgesproken dat deze prioriteit gezien de aard en het belang ervan wordt verwerkt in de feitelijke strategieteksten die in de portefeuillestrategieën zijn geformuleerd.

In de definitieve portefeuillestrategieën verwachten we dat alle huurders van Vestia in heel Nederland gelijk worden behandeld op alle aspecten van beleid, ook die van verduurzaming en renovatie. Deze afspraak zien we als voorwaarde voor de nieuwe corporaties om

¹ U leest meer over deze prioriteiten in ons advies van 3 december 2021

HUURDERSRAAD VESTIA

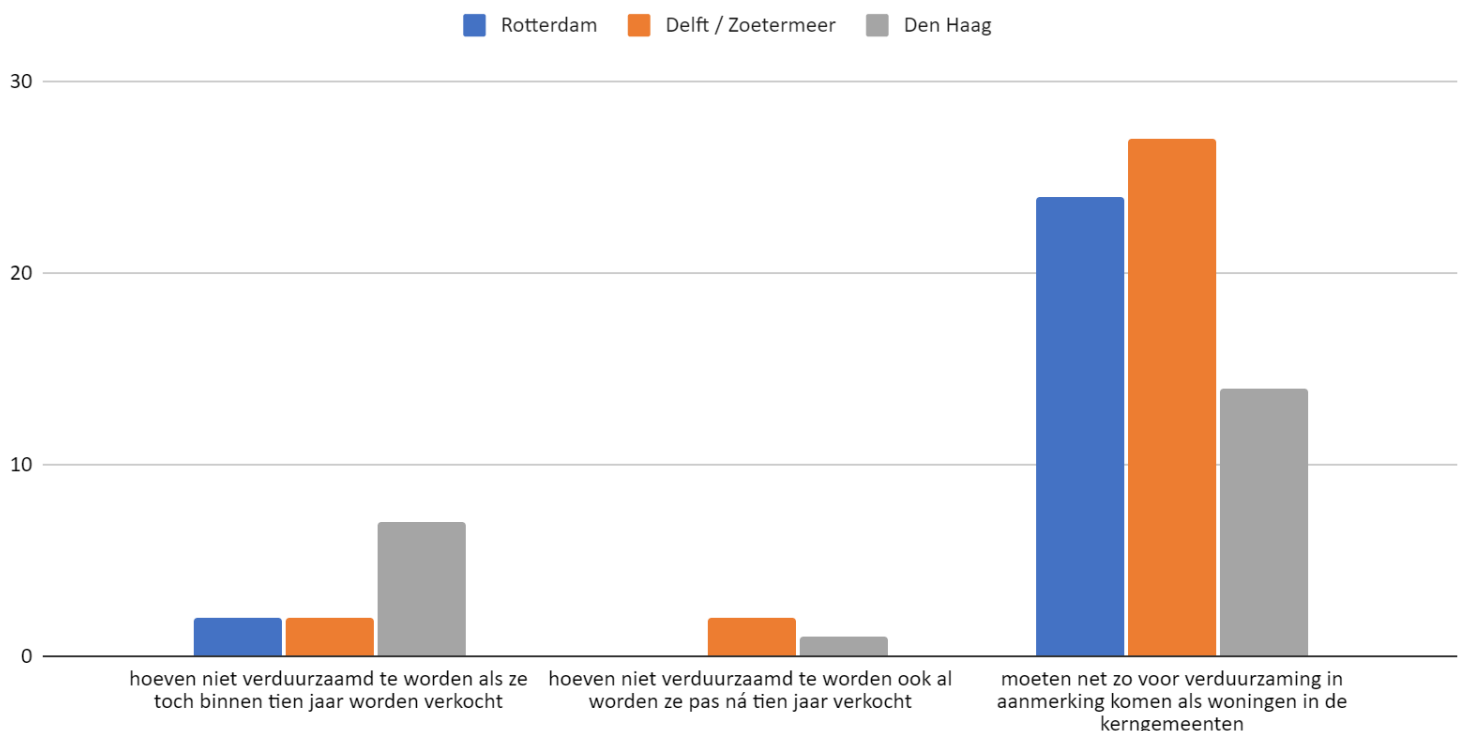
www.huurdersraadvestia.nl - - info@huurdersraadvestia.nl

geloofwaardig als een geredde sobere maar gezonde woningcorporatie aan de slag te kunnen.

Graag informeren we u ook over het grote draagvlak dat dat advies heeft onder onze huurders, zie onderstaande figuur.

Wat vind je? Woningen in overig Nederland:

- hoeven niet verduurzaamd te worden als ze toch binnen tien jaar worden verkocht
- hoeven niet verduurzaamd te worden ook al worden ze pas ná tien jaar verkocht
- moeten net zo voor verduurzaming in aanmerking komen als woningen in de kerngemeenten



Bron: Polls tijdens drie live online huurdersraadplegingen over de splitsing van Vestia door Huurdersraad Vestia op 1 en 2 februari 2022. N.B. deelnemers uit overig Nederland konden bij een zelfgekozen bijeenkomst aanhaken.



2. APK voor de binnenkant van de woning

Hierover hebben we ook een vraag aan onze medehuurlers gesteld:

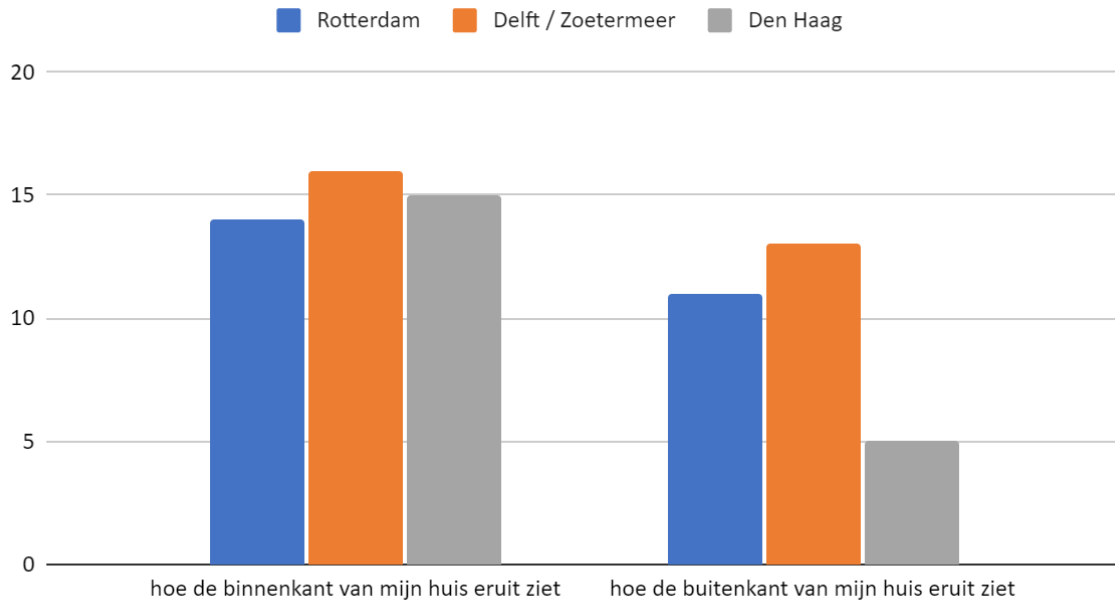
HUURDERSRAAD VESTIA

www.huurdersraadvestia.nl - - info@huurdersraadvestia.nl

Wat vind jij belangrijker?

- Hoe de buitenkant van mijn huis eruit ziet

- Hoe de binnenkant van mijn huis eruit ziet



Bron: zie voorgaande figuur



3. Dienstverlening:

- **Zorg voor een dienstverleningsniveau gebaseerd op (alleen nog maar) voldoende**
- **Laagdrempelig en toegankelijk communiceren**



4. Bewonersparticipatie en leefbaarheid:

- **Zet je actief in op de vorming van bewonerscommissies**
- **Faciliteer bewonerscommissies goed, ook over onderhoud en servicekosten**
- **Zet extra in op leefbaarheid in alle sociale huurcomplexen**

Uitkomsten commissie borgen

We gaven in ons vorige advies aan: "Laten we gaan voor drie goede woningcorporaties die zorgen voor goed wonen. We hebben inmiddels een commissie in verregaande oprichting die Vestia en ons zal ondersteunen bij wat dat [goed wonen] dan is." Inmiddels is de commissie van start gegaan en we adviseren een kort tekst op te nemen in het handelingsperspectief over hoe de nieuwe woningcorporaties en huurdersorganisaties met de uitkomsten van de commissie om zullen gaan. We komen later deze week met een tekstvoorstel.

HUURDERSRAAD VESTIA

www.huurdersraadvestia.nl - - info@huurdersraadvestia.nl

Paragraaf Volkshuisvestelijke speerpunten Huurdersraad

Ook aangegeven bij Advies voorconsultatie splitsing Vestia d.d. 15 februari 2022

Volkshuisvestelijke speerpunten Huurdersraad

De Huurdersraad heeft de afgelopen jaren aan Vestia veel adviezen uitgebracht, die door de situatie waarin Vestia verkeerde niet altijd konden worden gerealiseerd. In deze paragraaf zijn de adviezen/wensen van de huurdersraad op het gewenste volkshuisvestelijke beleid weergegeven.

Voor een deel vullen we de wensen vanuit de huurdersraad al in. Met de mogelijkheden die de structurele oplossing biedt hanteren we een (i) gematigd (inlatievolgend) huurbeleid, (ii) we zetten in op nieuwbouw en (iii) de budgetten voor onderhoud zijn na de splitsing vergelijkbaar met die van andere corporaties.

Onderstaande adviezen agenderen we bij de ontwikkeling van aanvullend volkshuisvestelijk beleid na de splitsing.

Prioriteiten Huurdersraad

Huurdersraad Vestia adviseert de volgende prioriteiten (in willekeurige volgorde), die alle vallen onder haar focus die is gericht op de huurder die jarenlang de dupe is geweest van de situatie waarin Vestia verkeerde. Vanzelfsprekend staat ze daarnaast achter de onderwerpen waar Vestia al extra op inzet zoals onderhoud, verduurzaming, betaalbaarheid en beschikbaarheid.

1. Geef iedereen inzicht in en uitzicht op verduurzaming en renovatie
2. APK voor de binnenkant van de woning
3. Dienstverlening:
 - Zorg voor een dienstverleningsniveau gebaseerd op (alleen nog maar) voldoende
 - Laagdrempelig en toegankelijk communiceren
4. Bewonersparticipatie en leefbaarheid:
 - Zet je actief in op de vorming van bewonerscommissies
 - Faciliteer bewonerscommissies goed, ook over onderhoud en servicekosten
 - Zet extra in op leefbaarheid in alle sociale huurcomplexen

Beschikbaarheid

Stop de liberalisatie van niet-DAEB woningen: Vestia liberaliseert nog altijd veel woningen op basis van de DAEB/niet-DAEB scheiding. Dat zorgt ervoor dat veel, vooral grote woningen

HUURDERSRAAD VESTIA

www.huurdersraadvestia.nl - - info@huurdersraadvestia.nl

met een vrije sector huur worden verhuurd na verhuizing en niet langer sociaal. De nieuwe corporatie zal voor meer beschikbaarheid van sociale huurwoningen moeten zorgen door ervoor te kiezen om veel woningen die als niet-DAEB zijn geormerkt af te toppen en sociaal te gaan of blijven verhuren.

Inzet op behoud van en toevoeging aan de sociale woningvoorraad: Gezien de krapte op de woningmarkt is de huurdersraad tegen de verkoop van sociale huurwoningen, voor behoud van de sociale voorraad en toevoeging van sociale woningen die een grote doorstromingsketen op gang brengen.

Betaalbaarheid

Huurmatigingsbeleid voor DAEB én niet-DAEB: de huurdersraad geeft aan dat een gematigd huurbeleid voor alle Vestia huurders een groot deel van de negatieve gevoelens van huurders tegenover Vestia zal kunnen wegnemen. Hierbij geeft de huurdersraad aan dat het van belang is dat een uniform matigingsbeleid voorop staat in plaats van maatwerk waarbij willekeur en het recht van de sterkste op de loer ligt.

Stop met de inkomensafhankelijke huurverhoging: wat betreft de huurdersraad moet Vestia de inkomensafhankelijke huurverhoging niet toepassen. Vanwege de huidige krapte op de woningmarkt is het vinden van een meer betaalbare en passende woning niet mogelijk en schiet de maatregel wat betreft de huurdersraad zijn doel voorbij.

Top huren af binnen niet-DAEB: om de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor middeninkomens te bevorderen adviseert de huurdersraad om een deel van de niet-DAEB woningen af toppen tot € 1.000.

Huisvesting specifieke doelgroepen

Investeer in bouwen voor doorstroming: de huurdersraad adviseert om te investeren in aantrekkelijke woonvormen voor ouderen, beschermd wonen en andere alternatieve woonvormen. De Huurdersraad geeft hierbij aan dat de kans op doorstroming van ouderen vooral zit in een aantrekkelijk aanbod aan de zachte kant: een fijne buurt met gelijkgestemden, niet meer eenzaam, hulp, winkels en openbaar vervoer dichtbij. De juiste woningen bouwen kan een keten aan verhuizingen op gang brengen, waardoor de beschikbaarheid enorm toeneemt.

Kwaliteit en duurzaamheid

Zorg voor een goed onderhoudsniveau: de huurdersraad adviseert om prioriteit te geven aan het wegwerken van achterstallig onderhoud boven het toevoegen van nieuwbouw en om hierover heldere prestatieafspraken te maken. De nieuwe corporatie dient er zorg voor te dragen dat hun huurders op het gebied van onderhoud even goed af zijn als bij een willekeurige andere corporatie.

APK voor de binnenkant van de woning: de huurdersraad adviseert bij het beheer en onderhoud extra aandacht te besteden aan de binnenzijde van de woning t.b.v. de gezondheid en veiligheid van de huurders en hun woongenot. Het gaat hierbij om veiligheid, de visuele- en gebruikskwaliteit.

HUURDERSRAAD VESTIA

www.huurdersraadvestia.nl - - info@huurdersraadvestia.nl

Geef iedereen inzicht in en uitzicht op verduurzaming en renovatie: de Huurdersraad vindt dat alle huurders uitzicht op toekomstige renovatie verdienen. Huurders en bewonerscommissies moeten participeren en informatie ontvangen over de onderhoudsplannen op de korte én lange termijn. Open en eerlijke informatie is hierin cruciaal, ook als de plannen nog niet helemaal zeker zijn. Huurders lijken toenemend geïnteresseerd in verduurzaming en de huurdersraad geeft de urgentie aan om concrete aanvullende plannen te maken om de doelstellingen in 2030 en 2050 te halen.

Bewonersparticipatie en leefbaarheid

Het advies van de huurdersraad over dit thema is als volgt:

- Zet je actief in op de vorming van bewonerscommissies, ook bij investeringsprojecten
- Faciliteer bewonerscommissies goed en biedt onafhankelijke professionele ondersteuning aan bewonerscommissies en eventuele klankbordgroepen.
- Zorg voor drie sterke huurdersorganisaties
- Zet extra in op leefbaarheid in alle sociale huurcomplexen.
Hierbij is bijzondere aandacht voor het Liskwartier, Bergpolder en Zevenkamp gewenst (alleen voor Rotterdam)
- Zet extra wijkbeheer in bij kwetsbare buurt of complex
- Zorg voor een goede match tussen bewoner en (kwetsbare) buurt of (kwetsbaar) complex

Dienstverlening

Het advies van de huurdersraad over dienstverlening is als volgt:

- Zorg voor een dienstverleningsniveau gebaseerd op voldoende
- Laagdrempelig en toegankelijk communiceren
- Om het vertrouwen te herstellen zullen de nieuwe corporaties openstaande vragen zo spoedig mogelijk moeten beantwoorden.
- Laat wijkbeheerders spreekuur houden
- Zorg voor een transparante afrekening en toegankelijke inzage in de servicekosten