

HUURDERSRAAD VESTIA

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

Instemming op de splitsing van Vestia & Zienswijze op de toelating van drie lokale corporaties

Datum 16 juni 2022
Opsteller Petra van der Burg
Ontvanger Raad van Bestuur Vestia

Geachte heer Schakenbos,

Op 28 maart 2022 ontvingen wij uw brief met als onderwerp: Gevraagde instemming splitsing Vestia & zienswijze op toelating van drie lokale corporaties. Voor we deze brief kregen hebben we veel en constructief overlegd en ook na ontvangst bleven we en zullen we over de splitsing in gesprek blijven.

Graag laten we u bij deze formeel weten dat we instemmen met de splitsing van Vestia. Dat betekent dat drie woningcorporaties nodig zijn die voortkomen uit Vestia. De Huurdersraad ziet graag dat die corporaties toegelaten instellingen worden in de zin van de Woningwet¹. Graag geven we daarom hieronder onze zienswijze op de toelating van die drie lokale corporaties.

Zienswijze Huurdersraad

Onderwerpen in deze zienswijze

1. Doel van deze zienswijze	2
2. Waarom vindt de Huurdersraad het splitsen van Vestia een goed idee?	2
3. Samenwerking over de splitsing tussen Vestia, Huurdersraad en huurders	3
Adviezen en adviesproces splitsingsplannen in vogelvlucht	3
Communicatie met de huurders over de splitsing van Vestia en de Huurdersraad	4
4. Wat vindt de Huurdersraad van de inhoud van de plannen?	5
5. Aandachtspunten/zorgen	6
6. Samenvatting prioriteiten Huurdersraad voor verbeteringen bij de nieuwe corporaties	6
7. Samenwerking in het uitwerken van de plannen en vinger aan de pols	8
8. Tot slot	8

¹ Dat betekent dat het drie echte woningcorporaties worden met dezelfde rechten en plichten als alle andere woningcorporaties in Nederland.

HUURDERSRAAD VESTIA

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

1. Doel van deze zienswijze

De Huurdersraad behartigt de gezamenlijke belangen van alle Vestia-huurders. De Huurdersraad maakt haar zienswijze kenbaar met het doel om onze medehuurlers op de hoogte brengen van onze adviezen en afstemming met Vestia in de aanloop naar de splitsing.

We zien deze brief daarnaast als een advies aan de drie nieuwe woningcorporaties en aan de andere belanghebbenden waaronder toezichthouders en gemeenten. Dat geldt ook voor de nieuwe huurdersorganisaties die Huurdersraad Vestia zullen opvolgen.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) neemt onze zienswijze en die van de gemeenten mee in haar besluitvorming. We geven aan wat wij als kansen en bedreigingen zien voor de nieuwe corporaties.

We vinden het belangrijk dat onze zienswijze gelezen én gebruikt wordt om de nieuwe corporaties in de toekomst verder op weg te helpen en het goede te laten doen voor de huurders.

2. Waarom vindt de Huurdersraad het splitsen van Vestia een goed idee?

De Huurdersraad gaf al jaren aan dat Vestia onvoldoende kan betekenen voor haar huurders. Zo tekende de Huurdersraad de prestatieafspraken in de vier kerngemeenten al jaren niet geheel, omdat de Huurdersraad niet akkoord ging met de geringe onderhouds- en verduurzamingsinvesteringen. Veel adviezen van de Huurdersraad die een verbetering vroegen voor de huurders werden beantwoord met (kort gezegd): sorry, geen geld.

De Huurdersraad deed een oproep aan de volkshuisvesting om de Vestia-huurders te helpen, toen uiteindelijk Vestia met een plan kwam om zich door andere woningcorporaties te laten redden. Door een leningenruil met het merendeel van de Nederlandse corporaties krijgen de nieuwe corporaties veel extra geld tot hun beschikking. Het splitsen van Vestia was nodig om deze redding mogelijk te maken. Dat er zo extra geld beschikbaar is gekomen is de grootste meerwaarde van splitsen.

Dat er door het splitsen van Vestia drie 'lokale' woningcorporaties ontstaan, die (afgezien van het gedeelte van overig Nederland) dichtbij de huurders kunnen werken en weten wat er leeft in de gemeente(n) vindt de Huurdersraad ook een goede ontwikkeling.

Dat er zo ook drie huurdersorganisaties komen met enthousiaste lokale vrijwilligers (en uit de andere gebieden waar de nieuwe woningcorporatie woningen heeft) ziet de Huurdersraad ook als een kans voor het versterken van de rol van de huurders. Dat zorgt voor beter beleid van de woningcorporatie en meer draagvlak voor het beleid onder de huurders.

HUURDERSRAAD VESTIA

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

3. Samenwerking over de splitsing tussen Vestia, Huurdersraad en huurders

De Huurdersraad heeft de samenwerking met Vestia over de splitsing als opbouwend en open ervaren. Vestia heeft laten zien dat zij de wil heeft om onze adviezen op te volgen. Hierdoor hebben wij samen met Vestia kunnen zorgen voor een beter splitsingsplan. Verderop in deze brief leest u enkele van de meest belangrijke verbeteringen.

De Huurdersraad heeft afgesproken met Vestia dat er goed gecommuniceerd wordt over de splitsing met de huurders, zoals in onze brief aan de volkshuisvesting staat. In de praktijk communiceerde Vestia pas zeer kort geleden aan de huurders over de splitsing. De Huurdersraad is wel eerder met de huurders hierover in contact is getreden. Wij vonden het belangrijk om vragen die huurders hadden beantwoord te zien, zodat de huurders hier niet mee bleven zitten en verkeerde verwachtingen kregen over wat de splitsing voor hen zou gaan betekenen. De Huurdersraad heeft Vestia geadviseerd dat ook eerder te doen. Vestia heeft dat advies niet overgenomen omdat ze dat te vroeg vond. We adviseren nogmaals om pro-actiever en transparanter de huurders te informeren en inhoudelijke informatie van Vestia niet door de Huurdersraad te laten communiceren. (Niet alleen over de splitsing).

In onderstaande twee kaders geven we ter informatie een overzicht van de samenwerking tussen Vestia en de Huurdersraad (eerste kader) en de samenwerking en communicatie tussen Huurdersraad en huurders en de communicatie door Vestia (tweede kader).

Adviezen en adviesproces splitsingsplannen in vogelvlucht

In dit kader laten we zien welke adviezen relevant zijn én blijven voor de nieuwe woningcorporaties. Dit geeft daarnaast inzicht in hoe de advisering en de samenwerking hierin met Vestia over de splitsing er tot nu toe uit zag.

- De Huurdersraad heeft de afgelopen jaren aan Vestia veel adviezen uitgebracht, die door de geldproblemen vaak niet konden worden opgevolgd. We hebben Vestia geadviseerd en adviseren de nieuwe corporaties om deze adviezen alsnog op te pakken in de nieuwe organisaties.
- Ook verwijzen we graag naar onze [brief aan de volkshuisvesting](#) van 4 februari 2021.
- Op 29 juni 2021 gaf de Huurdersraad een [verklaring](#) af over de splitsing, met het principe en de planning waren we het eens.
- Daarnaast gaven we in onze maatschappelijke reactie op de visitatie van Vestia (die in het [visitatierapport](#) van 6 november 2021 is gepubliceerd) aan wat we verwachten van de nieuwe organisaties.
- Vestia heeft ons gevraagd input te geven voor de nieuwe organisaties en waar mogelijk aan te geven hoe de nieuwe organisaties door de verschillen in de regio's kunnen afwijken, zodat dat in de portefeuillestrategieën van de nieuwe corporaties kon worden opgenomen. Dat leidde tot ons [advies van 3 december 2021](#).

HUURDERSRAAD VESTIA

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

- Met uw memo 'Oplegger voorconsultatie' van 10 januari 2022 ontvingen we de conceptplannen voor de splitsing van Vestia ter voorconsultatie. In de weken na het ontvangen van de conceptplannen hebben we in goed overleg - mede samen met de kerngemeenten - een aantal zaken geadviseerd en afgesproken. Ook hebben we gedeelten van aangepaste stukken ontvangen. We hebben inhoud en proces in ons formeel advies over de voorconsultatie van 15 februari 2022 opgenomen.
- Er hebben zeer frequent overleggen plaatsgevonden met onze 'werkgroep Splitsing' (november 2021-april 2022) met afvaardiging uit alle drie de gebieden en daarnaast continu tussen ons bestuur en de Raad van Bestuur van Vestia en de directeuren die het proces trekken.

Communicatie met de huurders over de splitsing van Vestia en de Huurdersraad

Zo zag de communicatie er op hoofdlijnen uit:

- De Huurdersraad heeft afgesproken met Vestia en vervolgens opgenomen in de brief aan de volkshuisvesting van 4 februari 2021 dat er goed gecommuniceerd wordt over de splitsing met de huurders.
- Op 24 juni 2021 hield de Huurdersraad een online huurjournaal over de splitsing van Vestia. De Huurdersraad heeft in de zomer van 2021 de eerste 'Veelgestelde vragen' over de splitsing online gezet op haar website, na inhoudelijke check bij Vestia.
- De Huurdersraad heeft huurders uitgenodigd voor huurdersdagen in november met het onderdeel 'workshop splitsing' in de uitnodiging. Helaas konden die dagen niet doorgaan door Corona.
- Op 1 en 2 februari 2022 hield de Huurdersraad drie online huurdersraadplegingen over de splitsing. Hier waren in totaal ca. 100 huurders aanwezig. In mei kreeg hierop de pagina met Veelgestelde vragen over de splitsing een update. Uitkomsten uit deze raadplegingen zijn opgenomen in ons advies van 15 februari 2022.
- In mei 2022 zijn de huurders opnieuw uitgenodigd voor huurdersdagen in mei en juni waarin de splitsing wordt/werd aangekondigd in samenwerking met Vestia. Er is een korte animatie met de nieuwe naam en het nieuwe logo van de woningcorporatie. In de week/weken ervoor heeft Vestia een ansichtkaart gestuurd aan alle huurders met de nieuwe naam en logo en een link naar een webpagina. De inhoud van de kaart is op basis van onze tips aangepast. De Huurdersraad presenteerde ook de nieuwe logo's en namen en social media van de nieuwe huurdersorganisaties die worden voorbereid om op 1 januari 2023 van start te kunnen gaan.
- Op 26 mei kwam Vestia met een persbericht en de Huurdersraad met een webpagina over de nieuwe namen. Vanaf 1 januari 2023 heten we trouwens Huurdersraad Hef Wonen, Huurdersraad Hof Wonen & Huurdersraad Stedelink.

HUURDERSRAAD VESTIA

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

4. Wat vindt de Huurdersraad van de inhoud van de plannen?

In het proces dat je in het eerste kader kunt lezen, zijn de plannen aangepast mede op basis van onze adviezen. We hebben in onze adviezen in het afgelopen jaar daarnaast een aantal voorwaarden gesteld op basis waarvan we de splitsingsplannen beoordelen. Hieronder geven we kort aan welke zaken we verwachtten van de plannen en in hoeverre deze daaraan voldoen.

- *Door de splitsing verwachtten we dat er volkshuisvestelijk meer mogelijk wordt dan nu. De drie corporaties hoeven de huren niet maximaal te verhogen, er komt meer geld beschikbaar voor het onderhoud van de woningen en er kan meer gedaan worden voor specifieke doelgroepen.*

We zien dat dit in de plannen is opgenomen. We adviseren over de inhoud van deze plannen nader bij de beleidsvorming. Om dit mogelijk te maken is op verzoek van ons en gemeenten aan de plannen een procesbeschrijving toegevoegd waarin die onderwerpen geagendeerd zijn.

- *Verkoopopbrengsten van het bezit uit overig Nederland dat kan worden verkocht kan worden ingezet voor verder investeren in (uitbreidings-)nieuwbouw.*

We zien dat op dit moment de plannen dat mogelijk moeten maken.

- *De Huurdersraad ging er op letten dat er een proces werd gevolgd dat zou leiden tot een evenwichtige verdeling van de kosten en de baten tussen de drie nieuwe corporaties. De huurder mag er niet op achteruit gaan. We verwachten dat het volkshuisvestelijk presteren op alle vlakken in de nadere uitwerking wordt geoptimaliseerd en er gelijke kansen ontstaan voor alle drie de corporaties en alle huurders. Die 'boedelscheiding' van Vestia over de drie corporaties moest transparant en in afstemming met de Huurdersraad plaatsvinden waarbij inhoud werd gegeven aan een gelijkwaardige situatie voor de drie nieuwe corporaties.*

We hebben gezien dat dat proces is gevolgd en hieraan meegedaan. De vier 'kerngemeenten' hebben net als de huurders groot belang hierbij. Ook zij hebben allen heel kritisch naar de stukken gekeken en meegedaan in het proces. De gemeenten hebben de organisatie Brink gevraagd om de plannen te beoordelen. Die organisatie was daar positief over. Daarom gaan wij er van uit dat met de inzichten van dit moment de verdeling zo evenwichtig mogelijk heeft plaatsgevonden.

- *Onze belangrijkste vraag was: is het voor iedereen straks fijn wonen in een huurwoning van Vestia?*

Wat anders is geworden dan eerst door ons verwacht is dat Vestia veel van de planvorming laat aan de nieuw op te richten corporaties. Dat maakt dat er veel afstemming over wat de corporaties in de toekomst gaan doen pas na de splitsing kan en zal plaatsvinden. In de huidige plannen zijn voorwaarden opgenomen die dat mogelijk maken in de toekomst. Uiteindelijk zal het aan de nieuwe woningcorporaties en haar samenwerking met huurders, huurdersorganisaties en gemeenten liggen of zij hier ook in slagen.

HUURDERSRAAD VESTIA

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

- *We verwachten ook weer perspectief voor de huurders in de maatwerkgemeenten en overig Nederland. We verwachten veel van verkoop aan andere corporaties, maar een deel zal niet op korte termijn worden verkocht, om wat voor reden dan ook. Ook deze huurders hebben recht op verduurzaming, renovatie en groot onderhoud aan de woning.*

We hebben veel wijzigingen laten doorvoeren in de teksten van de plannen (portefeuillestrategieën) om meer perspectief en duidelijkheid te geven voor de huurders buiten de 'kerngemeenten'. Om met elkaar af te spreken dat het bezit dat niet op korte termijn (binnen enkele jaren) verkocht kan worden helemaal gelijkwaardig mee te laten doen, ook in de renovatieplannen. Bovendien adviseren we dat de transparante informatievoorziening over onderhoudsplannen spoedig op orde moet komen, zowel voor korte als lange termijnplannen, ook als deze nog niet zeker zijn.

5. Aandachtspunten/zorgen

- We vinden het normaal en goed functioneren van de drie nieuwe woningcorporaties het allerbelangrijkste. De huurders hebben drie woningcorporaties nodig die zorgen voor goed wonen. We hebben inmiddels een commissie van externe deskundigen uit de volkshuisvesting opgericht die Vestia en ons zal ondersteunen bij het bewaken van deze brede volkshuisvestelijke noodzaak. Het hangt af van de besluiten van de nieuwe organisaties en externe factoren of dat lukt.
- In de aanloop naar 1 januari 2023 zal Vestia gefaciliteerd moeten worden door o.m. overheden om de splitsing mogelijk te maken.
- Voor de gesplitste corporaties ontstaat waarschijnlijk op korte termijn weer perspectief op borging door het WSW. Dat betekent dat er weer geborgde leningen kunnen worden aangetrokken. Hiermee kunnen de nieuwe corporaties woningen bouwen en renoveren. Dit hangt echter mede af van externe factoren zoals de rentestand.
- Op peil houden en verbeteren van de dienstverlening tijdens de splitsingsperiode en erna. De huurder mag er niks van merken en er zeker niet op achteruit gaan.
- Overgang van beleidsarme organisatie naar meer kunnen betekenen voor de huurders. Het beleid ontbreekt hier nog grotendeels voor en na de splitsing zal er per corporatie minder ruimte zijn om zich bezig te houden met beleid.
- Net als andere woningcorporaties zullen de nieuwe woningcorporaties te maken hebben met factoren zoals mogelijk onhaalbare plannen voor het uitgeven van geld dat vrijkomt door verminderen en vervolgens opheffen van de verhuurderheffing, een vrijwel onhaalbare verduurzamingsopgave, inflatie, personeel, extra woningnood, vluchtelingenstroom, druk op de sociale huurvoorraad en tekorten aan personeel en personeel bij derden (aannemers voor bouw en onderhoud). Deze zaken liggen vaak extern.

6. Samenvatting prioriteiten Huurdersraad voor verbeteringen bij de nieuwe corporaties

Vanzelfsprekend vinden we onderhoud, verduurzaming, betaalbaarheid en beschikbaarheid zeer belangrijk! In het afgelopen jaar heeft de Huurdersraad vastgesteld dat Vestia hier

HUURDERSRAAD VESTIA

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

inmiddels niet alleen maar oog voor heeft, maar hier nu ook meer geld aan uit geeft en zich hier extra op inzet.



Wij hebben Vestia het volgende meegegeven:

Focus op de huurder die jarenlang de dupe is geweest

Daarbij horen de volgende 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.



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**

In de bijlage vindt u een uitgebreide inbreng van de Huurdersraad die we terug willen zien in de plannen van de nieuwe corporaties die we samen willen vormgeven. Wij willen de menselijke maat van de huurder terugzien. Wij vragen de nieuwe corporaties dan ook om plannen waarbij de huurder het verschil merkt.

Extra inhoudelijke aandachtspunt: uit recent overleg met bezorgde huurders is een extra advies naar voren gekomen dat we hierin graag opnemen. Bij het uitvoeren van reparaties of onderhoud kunnen problemen ontstaan wanneer meerdere aannemers en Vestia-medewerkers zich met een meervoudig probleem bezighouden. Daarom adviseren we hiervoor één aanspreekpunt bij Vestia een coördinerende rol te laten vervullen.

HUURDERSRAAD VESTIA

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

7. Samenwerking in het uitwerken van de plannen en vinger aan de pols

De splitsingsplannen hebben een grote focus op het gelijkwaardig splitsen van de organisaties. Vestia heeft een plan gemaakt om te kunnen splitsen en is zoveel mogelijk uitgegaan van ongewijzigd beleid. Dat betekent dat juist de keuzes over of en hoe de nieuwe woningcorporaties beter kunnen gaan worden in dienstverlening, sociale cohesie versterken, communicatie en participatie verbeteren etc. nog niet gemaakt worden.

Hiervoor zijn al deels processen afgesproken die je terugleest in de plannen:

- De aandachtspunten die uit de besprekingen tussen huurdersorganisaties en de woningcorporaties naar voren gaan komen, zijn agenderend in de besluitvorming over de inzet van extra middelen die binnen de drie corporaties beschikbaar komen.
- Over de commissie van deskundigen door de Huurdersraad: De nieuwe woningcorporaties blijven de nieuwe huurdersorganisaties ook in dit project faciliteren en zullen zich actief inzetten om de inzichten van deze commissie te gebruiken bij zowel de optimalisatie van de dienstverlening als bij de terugkoppeling in overleggen met de huurdersorganisaties.
- In tripartite, dat wil zeggen met drie partijen: corporatie, gemeente en Huurdersraad prestatieafspraken te maken over bepaalde onderwerpen.
- Nieuw beleid dat er nog komt, komt eerst ter advisering en soms instemming bij de nieuwe Huurdersraden zodat het beleid kan worden verbeterd voordat het wordt ingevoerd.

Wij adviseren bovendien dat:

- De corporaties zelf ook huurders betreft bij het ontwikkelen van belangrijk beleid. Daarnaast adviseert ze dat ondernemingsplannen en meerjarenplannen voor de nieuwe corporaties samen met de nieuwe Huurdersraden worden opgesteld.
- De corporaties jaarlijks met de nieuwe Huurdersraden evalueren of wordt voldaan aan de gewekte verwachtingen in de splitsingsplannen.
- Elkaar versterken in de communicatie en gezamenlijk successen van de Huurdersraden benoemen en vieren zodat de corporaties laten zien dat ze optimaal gebruik maken van participatie en dat de Huurdersraden hiermee zichtbaar worden en leuk om je vrijwillig voor in te zetten.
- Deze zienswijze en eerdere adviezen over de splitsing en andere belangrijke beleidsonderwerpen vormen steeds mede het uitgangspunt bij de vorming van nieuwe plannen en beleid door Vestia.

8. Tot slot

De Huurdersraad is bij de planvorming voor de splitsing goed betrokken en heeft hierop formeel en informeel invloed kunnen uitoefenen. De plannen lijken voor een gelijkwaardige nieuwe start te zorgen voor de drie organisaties.

HUURDERSRAAD VESTIA

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

De Huurdersraad stemt in met de splitsing van Vestia. De Huurdersraad ziet graag dat de drie nieuwe corporaties toegelaten instellingen worden in de zin van de Woningwet. We weten inmiddels dat de drie nieuwe corporaties Hef Wonen, Hof Wonen en Stedelink zullen gaan heten.

We gaan er van uit dat de nieuwe corporaties geld en beleid in gaan zetten voor wat écht belangrijk is voor de huurder. Alleen zo winnen de nieuwe corporaties het vertrouwen van de huurders, door hun belangen op de eerste plek te zetten. Ook ná de splitsing van Vestia zullen de drie nieuwe huurdersorganisaties kritisch blijven op het functioneren van de drie nieuwe woningcorporaties. Wij willen verbetering zien voor de huurders die de afgelopen jaren het kind van de rekening zijn geworden!

Namens bestuur Huurdersraad Vestia



Cees van der Harst
voorzitter Huurdersraad Vestia

Bijlage: Paragraaf Volkshuisvestelijke speerpunten Huurdersraad (die is ingebracht voor de splitsingsplannen)

PS Als u over een aantal maanden (na de splitsing) merkt dat de hyperlinks in deze brief niet meer werken: we adviseren aan de nieuwe huurdersorganisaties dit document met vernieuwde hyperlinks beschikbaar te stellen.

HUURDERSRAAD VESTIA

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

Als bijlage bij de Zienswijze

Inbreng voor paragraaf Volkshuisvestelijke speerpunten Huurdersraad in de splitsingsplannen

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 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

HUURDERSRAAD VESTIA

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

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.

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.

HUURDERSRAAD VESTIA

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

- 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