

## Bijlage bij Convenant tussen NabijWonen en Huurdersraad Maarn & Maarsbergen



### Belangrijke onderwerpen om te regelen bij fusie met Nabij Wonen

19 december 2023

De Huurdersraad heeft een enquête gehouden onder de huurders in Maarn en Maarsbergen. Daaruit zijn wensen en eisen gekomen ten aanzien van de situatie na de fusie met Nabij Wonen. Op 27 oktober 2023 heeft de Huurdersraad op basis van deze wensen en eisen de nieuwe bestuurder van Nabij Wonen Camiel Schuurmans een aantal vragen geformuleerd die Camiel Schuurmans heeft beantwoord. Hierover willen wij concrete afspraken maken. In een sessie met de klankbordgroep zijn enkele punten toegevoegd en is verder inhoud gegeven aan de wensen van de huurders.

De Huurdersraad brengt deze wensen en eisen in aan het begin van het proces dat Nabij Wonen en Woningstichting Maarn na 1 januari ingaan. Op deze manier kunnen partijen hiermee op voorhand rekening houden bij het opstellen van de intentieverklaring en de gesprekken over de fusie-effectrapportage.

#### Belangen Woningstichting Maarn waarborgen: tijdelijk extra commissaris

Na de fusie zijn er geen medewerkers van Woningstichting Maarn die nog werkzaam zijn bij Nabij Wonen. Dit betekent dat afspraken goed vastgelegd moeten worden en dat de borging van het nakomen van de afspraken geregeld moet zijn.

Als Huurdersraad hechten wij een groot belang aan dat in het formele toezicht op de bestuurder de stem van Maarn nog enige tijd goed doorklinkt. Met name in de eerste jaren na de fusie worden toekomstplannen gemaakt, budgetten en investeringen voor langere tijd gepland. Daarbij moeten de belangen van Maarn concurreren met die van het huidige Heuvelrug Wonen en de RK Zeist. De kans is groot dat in die dynamiek de forse uitdagingen die er ook in Maarn liggen, vergeten of naar achteren geschoven worden. Wij willen de volgende afspraken vastleggen:

- In de RvC van Nabij Wonen wordt, voor de duur van minimaal 2 jaar, een commissaris toegevoegd die toeziet op het nakomen van de afspraken en bedoelingen ten aanzien van het woningbezit en de dienstverlening richting de huurders van de huidige Woningstichting Maarn. Dit is één van de leden van de huidige RvC van Woningstichting Maarn.
- De statuten van de fusiecorporatie moeten hiervoor ruimte bieden. Om die reden is het nodig dit al vroeg te regelen en in de intentieverklaring op te nemen.

#### Huurbeleid

In de beantwoording van onze vragen heeft de bestuurder aangegeven geen voorstander te zijn van inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij willen de volgende afspraak vastleggen:

- Er vindt geen inkomensafhankelijke huurverhoging plaats tenzij het rijksbeleid dit voorschrijft.

Woningen van Woningstichting Maarn hebben gemiddeld meer WWS-punten dan die van Nabij Wonen. Dit betekent dat onze huren ook hoger zijn. De betaalbaarheid is een grote zorg. Wij willen de volgende afspraken vastleggen:

- Er blijft een koppeling tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woning. Door de indexering van de puntprijs in het WWS met de hoge inflatie (10%) zullen de streefhuurpercentages ten opzichte van de WWS naar beneden worden bijgesteld.
- Huurverhoging is onderdeel van het jaarlijkse reguliere huurverhogingsgesprek tussen Nabij Wonen en de Huurdersraad.

### Kwaliteit woningen en onderhoud

We hebben begrepen dat Nabij Wonen voornemens is het Portefeuillebeleid op te zetten en op basis daarvan een Meerjarenonderhoudsbeleid wil inrichten. Ook wil Nabij Wonen dat alle woningen in 2027 minimaal label B hebben. Wij juichen dit zeer toe. Wij willen de volgende afspraken vastleggen:

- Planmatig onderhoud is per complex enkele jaren vooruit inzichtelijk voor huurders
- Met huurders wordt helder gecommuniceerd wanneer hun woning te maken krijgt met gepland onderhoud zodat zij daar rekening mee kunnen houden.
- Nabij Wonen hanteert een goed opdrachtgeverschap bij het uitvoeren van onderhoud waarbij zij de regie voert en toeziet op de werkzaamheden.
- Nabij Wonen komt de afspraken na zoals die overeengekomen zijn over de renovatie van de woningen in Tuindorp. Versnelling en een plan om woningen intensiever aan te pakken vindt alleen plaats in overleg met huurders.
- Verduurzaming vindt integraal plaats, dus niet alleen zonnepanelen aanbrengen maar ook aandacht voor isolatie en andere maatregelen.

### Doorstroming bevorderen

Er doen zich de komende jaren nieuwbouwmogelijkheden voor in Maarn-Maarsbergen met name voor seniorenwoningen en starterswoningen. Ook in de sociale huursector. Omdat er zo weinig mogelijkheden zijn wonen veel oudere, kleine huishoudens in grote eengezinswoningen en krijgen starters geen kans. Wij willen de volgende afspraken vastleggen:

- Nabij Wonen stelt zich actief op om nieuwbouw te plegen in de sociale huursector, met name ten behoeve van senioren en starters.
- Nabij Wonen maakt maximaal gebruik van de mogelijkheden van de Huisvestingsverordening om doorstroming op gang te brengen van eengezinshuurwoningen naar seniorenwoningen (van groot naar beter).

### Dienstverlening

Hoewel de bestuurder van Nabij Wonen in gesprekken aan heeft gegeven niet veel waarde te hechten aan de Aedes-benchmark over huurdertevredenheid, staat in de FER van Nabij Wonen dat de corporatie inzet op A-scores in deze zelfde benchmark. Wij hebben op basis van de huidige ervaringen van de dienstverlening vooral behoefte aan goede dienstverlening en nakomen van afspraken. Wij willen de volgende afspraken vastleggen:

- Goede klantvriendelijke en effectieve (digitale) dienstverlening.
- Nabij Wonen zet in op een waardering van haar dienstverlening door huurders met minimaal een 8+.

- Op korte termijn is er verbetering van de mate waarin afspraken worden vastgelegd en nagekomen door medewerkers die naast toezeggingen doen ook de daadwerkelijke uitvoering kunnen regelen.
- In het huidige werkgebied van Woningstichting Maarn is er een vast loket, met vaste openingstijden waar huurders terecht kunnen met hun vragen en zorgen.

### Huurdersinvloed

In onze ogen lopen huurdersparticipatie op complexniveau en huurdersinvloed op beleid in de stukken van Nabij Wonen door elkaar. Wij hechten aan een stevige inbreng van de Huurdersraad in de ontwikkeling van beleid. Wij willen de volgende afspraken vastleggen:

- De Huurdersraad wordt vroegtijdig (proactief) betrokken bij de ontwikkeling van beleid van Nabij Wonen.
- De bestuurder komt minimaal een keer per jaar in Maarn-Maarsbergen om zelf met huurders het gesprek te voeren over de prestaties in het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de toekomst en de ervaren kwaliteit van de dienstverlening.