

Samenvatting presentatie 'Kennismaking met Havensteder'

23 november 2022

Dit is een uitgeschreven samenvatting van de presentatie de Havensteder op 23 november 2022 heeft gegeven op de bewonersavond. Ook de beantwoording van de vragen door Havensteder is hierin zo veel mogelijk verwerkt.

1. Havensteder staat positief tegenover een fusie met Walang

Havensteder wil komende maanden samen met de bewoners, stichting Walang en DMC de fusie verder uitwerken. We zien mogelijkheden om alle aandachtspunten met elkaar verder uit te werken. Voor Havensteder is het van belang om dat te doen binnen de regelgeving die door de overheid aan woningcorporaties wordt opgelegd.

2. Havensteder werkt mee aan het behoud van de Molukse identiteit

- Dit doen we door de vrijkomende woningen met voorrang te verhuren aan bewoners met een Molukse binding. Hoe we dit gaan doen werken we verder uit samen met een werkgroep van de huidige bewoners. We hebben praktijkvoorbeelden van andere complexen in Capelle met vergelijkbare vormen van woningtoewijzing.
- We vinden het belangrijk dat bewoners zich organiseren, bijvoorbeeld in een bewonerscommissie of een bewonersvereniging. U heeft dan voor uw wijk inspraak op het beleid van Havensteder. De bewonersvertegenwoordiging krijgt vanuit Havensteder ook professionele ondersteuning en begeleiding aangeboden.

3. Betaalbaarheid (huurprijzen)

- Uw huidige huurovereenkomst.
De fusie tussen Walang en Havensteder verandert niets aan uw huurovereenkomst. Havensteder neemt de huurovereenkomsten van Walang ongewijzigd over.
- Jaarlijkse huurverhoging.
Net als Walang voert Havensteder elk jaar een huurverhoging door. Dit doen we omdat onze kosten voor bijvoorbeeld onderhoud ook elk jaar stijgen. Havensteder vindt de betaalbaarheid voor onze huurders erg belangrijk. We voeren daarom een gematigd huurbeleid. Wij zijn gebonden aan de regelgeving vanuit de Rijksoverheid. Binnen deze regelgeving kunnen we binnen Havensteder ons huurprijsbeleid bepalen. We stemmen het huurverhogingspercentage af met onze huurdersvertegenwoordiging 'De Brug'. Zij brengen daarover elk jaar een advies uit.
- Blijven in de toekomst alle woningen sociaal?
Als Havensteder alle nieuwe verhuringen in de toekomst sociaal wil verhuren, dan moeten wij door regelgeving die woningen verplicht toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen. Molukse huishoudens met een hoger inkomen (bijvoorbeeld jonge tweeverdieners) maken dan geen kans op een woning. Havensteder wil die Molukse huishoudens met een hoger inkomen ook kunnen huisvesten en kan daarom een deel van woningen verhuren in een hoger prijssegment.

4. Onderhoud algemeen

Na de fusie is Havensteder verantwoordelijk voor het (meeste) onderhoud aan uw woning. Dat doen we op de volgende manieren:

- Planmatig onderhoud
We onderhouden de buitenzijde van de woningen. We stellen een (technische) planning op en voeren op basis van die planning het onderhoud uit (zoals bijvoorbeeld schilderwerk).
- Reparatie onderhoud
Als er iets kapot is in uw woning, kunt u een reparatieverzoek doorgeven. Wij maken dan met u een afspraak waarop we de reparatie kunnen uitvoeren.
- Mutatie onderhoud
Zodra we een woning opnieuw verhuren, voeren we noodzakelijk onderhoud uit aan de binnenkant van de woning (mutatie onderhoud).
- Kleine reparaties doet u zelf
U bent als huurder zelf verantwoordelijk voor herstel van kleine gebreken in uw woning. Dat zijn bijvoorbeeld lekkende kranen of het vervangen van lampen. Als u wilt kunt u daarvoor bij Havensteder een service-abonnement afsluiten. In dat geval voert Havensteder ook de kleine reparaties uit.

5. Welk onderhoud gaan we uitvoeren aan de woningen

Havensteder onderhoudt al haar woningen op hetzelfde kwaliteitsniveau. Na de fusie maken we een plan om de woningen van Walang naar diezelfde kwaliteit te brengen. Dat plan ziet er op hoofdlijnen als volgt uit.

Onderhoud aan de binnenkant

- Inspectie
We voeren een interne inspectie uit aan de binnenkant van uw woning.
- Veiligheid
Tijdens die inspectie controleren we of er onveilige situaties zijn. Bijvoorbeeld aan de elektra, rookmelders of gasleidingen. Als dit kapot is, dan gaan we dit zo snel mogelijk vervangen.
- Keukens, badkamers, toiletten
Tijdens de inspectie bepalen we welke onderdelen van uw woning we kunnen vervangen. Dat zal waarschijnlijk vooral gaan om keukens, badkamers en toiletten. Havensteder maakt geen aanpassingen aan het binnen schilderwerk en behang.
- Installaties
We bekijken welke installaties in uw woning aan vervanging toe zijn. Meestal zijn dat de cv-installatie en de mechanische ventilatie. Als we dit moeten vervangen dan doen we dit zo snel mogelijk. Hierbij zijn we wel afhankelijk van aannemers en levertijden.

Onderhoud aan de buitenkant

- Conditie meting
We voeren in 2023 een inspectie uit van de buitenkant van uw woning. Dat noemen we

een conditiemeting. Daarbij kijken we vooral naar de kwaliteit van het schilderwerk, de gevel en het dak.

- Onderhoudsplanning

We maken samen met onze aannemers een planning wanneer we de werkzaamheden kunnen uitvoeren. Ook hiervoor geldt dat we afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van aannemers en levertijden.

- Verduurzaming in combinatie met onderhoud

. We willen ook de isolatie van de woningen verbeteren. We weten op dit moment nog niet welke maatregelen dat precies zijn, maar wij denken aan spouwmuurisolatie of het aanbrengen van HR++ glas in de kozijnen. U moet als daar als huurder wettelijk gezien toestemming voor geven.

6. Hoe gaan we om met de koopwoningen?

Een deel bewoners heeft een woning gekocht van Walang (uitgegeven als erfpacht). Havensteder neemt die overeenkomsten over van Walang. Samen met de kopers werken we uit welk onderhoud Havensteder aan uw woning kan en mag uitvoeren.

7. Andere onderwerpen

Bovenstaande punten zijn aan de orde gekomen op de bewonersavond van 23 november 2022. We weten dat er ook nog andere vragen zijn binnen uw gemeenschap, onder andere over de verzakkingen in de wijk en de mogelijkheid voor ouderen om door te stromen naar een meer passende woning.

Ook deze onderwerpen willen we de komende maanden met u verder uitwerken. Ons voorstel is om daarvoor vanuit de bewoners kleine werkgroepen op te zetten. Wij werken samen met die werkgroepen een aanpak uit.