



'EEN WONING TREKT EEN GESTRAND LEVEN VLOT'

CEO ASTRID SCHLÜTER VAN DE INSTITUTIONELE WONINGBELEGGER VESTEDA HEEFT EEN HELDERE MISSIE: MEER MENSEN HUISVESTEN EN DAARMEE DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD BETER BENUTTEN. WAT DE WONINGMARKT NAAR HAAR IDEE NODIG HEEFT, ZIJN SLIMME, STRUCTURELE OPLOSSINGEN. "ELKE WONING MET TWEE SLAAPKAMERS IS BIJ ONS TE HUUR VIA EEN FRIENDS-CONTRACT."

De langetermijnstrategie die Astrid Schlüter na haar benoeming als CEO in april 2024 met haar team opstelde draagt de naam 'Housing as a force for good', vertelt ze. "Een woning is veel meer dan een dak boven je hoofd; het is bepalend voor je leven. Zonder stabiele woonplek wordt het lastig om een gezin te stichten of een carrière op te bouwen."

Een van haar grootste zorgen is de groeiende ongelijkheid tussen woningbezitters en woningzoekenden.

den. "Vesteda heeft een portefeuille van 28.000 huurwoningen. Daarmee kunnen we goede dingen doen." Het bedrijf zet vol in op verdichting binnen de bestaande voorraad. "We stimuleren huurders bijvoorbeeld om een kamer te verhuren aan een economisch dakloze via het project Onder de Pannen. Daarnaast geven we gezinnen voorrang bij eengezinswoningen en helpen we ouderen verhuizen naar een kleinere, passende woning, ook als dat voor ons financieel nadelig lijkt."

Gezin krijgt voorrang

Daarnaast wil Vesteda vrijkomende woningen bewuster toewijzen. "Het is eigenlijk heel vreemd, maar er is geen wettelijke plicht om een gezin voorrang te geven bij het verhuren van een eengezinswoning." Ook ondersteunt Vesteda huurders die hun woning willen uitbreiden. "Als iemand een dakkapel wil laten plaatsen om de zolder bewoonbaar te maken voor een kind, kijken we daar welwillend naar."

11.000 gratis zonnepanelen

Duurzaamheid stond bij Vesteda

al hoog op de agenda. Vesteda trof de afgelopen jaren verduurzamingsmaatregelen, waardoor nu 98% van de woningen een groen energielabel heeft, en het plaatst al enkele jaren 11.000 gratis zonnepanelen. Maar Schlüter wil meer. "Nu moeten we inzetten op duurzaam gedrag van onze huurders. Want je gebruikt je zonnepanelen niet optimaal als je 's nachts de vaatwasser laat draaien in plaats van overdag." Vesteda onderzoekt daarom hoe huurders kunnen worden gestimuleerd om hun energieverbruik verder te optimaliseren.

Geen simpele oplossingen

Schlüter maakt zich zorgen over de polarisatie op de woningmarkt en de schijnbare onwil om de echte problemen aan te pakken. "Ik raak gefrustreerd van mensen die zeggen dat er simpele oplossingen zijn. Het laaghangende fruit ligt in het beter benutten van wat we al hebben. Levens die nu stilstaan, wil ik vlot trekken met een woning." Ze pleit voor een stabiel woningmarktbeleid met een horizon van tien jaar, waarin politieke partijen duidelijke afspraken maken en daar niet tussentijds weer op terugkomen. "Zonder continuïteit en zekerheid ontstaat er geen investeringsklimaat dat buitenlandse partijen naar Nederland trekt. Hun kapitaal hebben we echt nodig als we vaart willen maken met de woningbouw."

ASTRID SCHLÜTER 'ELKE WONING MET TWEE SLAAPKAMERS IS BIJ ONS TE HUUR VIA EEN FRIENDS-CONTRACT'

Bij Vesteda draait het uiteindelijk om tevreden huurders. "Dat zijn onze echte klanten. Met onze huurders hebben we frequent contact, omdat we het beheer van de woningen in eigen hand hebben. Hoe tevredener ze zijn, hoe plezieriger en efficiënter we kunnen werken."

Sociale huursector te rigide

Een van de grote uitdagingen ziet ze



DEEL ONLINE

in de rigiditeit van de sociale huursector. "Waarom moeten huurders alleen bij aanvang aantonen dat ze in aanmerking komen voor sociale huur en daarna nooit meer? Gemiddeld wonen mensen 33 jaar in een sociale huurwoning. We zouden moeten overstappen op een systeem waarin subsidies of toeslagen aan het inkomen van de persoon worden gekoppeld, niet aan de woning." Daarnaast ziet ze mogelijkheden in innovatieve woonvormen. "Binnen onze portefeuille is het inmiddels mogelijk om elke woning met twee slaapkamers via een zogeheten Friends-contract te huren." Volgens haar zou de overheid flexibeler moeten zijn in het toestaan van het delen van woonruimtes, zeker met het oog op de schaarste op de woningmarkt.

Woning aanhouden uit angst

Schlüter merkt dat mensen soms hun woning aanhouden uit angst voor de toekomst. "Een vriendin huurt een sociale huurwoning, terwijl haar partner een koopwoning heeft. Toch wil ze haar huis niet opgeven, want: wat als die relatie misloopt?" Hier zou het helpen als zij een terugkeergarantie zou kunnen krijgen voor als haar relatie inderdaad strandt. Er is volgens Schlüter sowieso een cultuurverandering rondom wonen nodig. "Nederlanders hebben gemiddeld per persoon het grootste woonoppervlak van Europa. We zullen moeten wennen aan kleinere woningen, efficiënter ruimtegebruik en innovatievere woonvormen. Alleen dan kunnen we het woningtekort echt aanpakken." Ook moeten gemeenten minder strikte eisen stellen aan minimale woonoppervlakten, zodat er kleinere, betaalbare woningen kunnen worden gebouwd. "Eén miljoen woningen, dat is maar 17% van het huidige aantal. Als we slimmer omgaan met ruimte, hoeven we helemaal niet zoveel in te schikken."

Vesteda

De Boelelaan 759
1082 RS Amsterdam
Telefoon: 088-456 16 56
E-mail: info@vesteda.com
www.vesteda.com