

Thema ALV, wat zijn de prioriteiten?

Inleiding

Er moet veel gebeuren in de stad, zeker op het gebied van herhuisvesting. De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn opgelopen tot 14 jaar. Daar ligt ene belangrijke taak voor Stadgenoot. Maar Stadgenoot moet ook haar woning goed onderhouden, en zorgen dat die voldoen aan alle nieuwe milieueisen. Dat kost allemaal geld.

Er zijn twee manieren waarop Stadgenoot geld binnenkrijgt, geld van de huur en geld uit de verkoop van woningen en Bedrijfs Onroerend Goed (BOG, alles wat geen woning is: winkels, parkeergarages, scholen, enzovoort).

Voor Stadgenoot geldt dat ze (zeker op de middellange termijn) nooit meer kan uitgeven dan dat er binnenkomt, waarbij de wensen die er zijn (van Stadgenoot, de bewoners maar ook de stad) altijd meer kosten dan er geld is.

Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden. Stadgenoot overlegt met Huurgenoot over de keuzes. Maar wat zijn de onderwerpen die de huurders het belangrijkste vinden? Waaraan moet Stadgenoot zijn middelen uitgeven?

Er zijn grofweg **5 beleidsthema's** aan te wijzen.

Huurprijzen

Doel: Voldoende woningen voor de mensen met laag inkomen en voor de mensen met laag middeninkomen (de juf, de brandweerman, de loodgieter)

Middel: verlagen van de huren van woningen, beperken huurverhoging voor deze huurders

Voordelen:

- Mensen met een laag (midden) inkomen maken meer kans op ene woning die past bij hun inkomen.
- Deze huurders houden iets meer ruimte om zelf keuzes te maken binnen hun budget

Nadelen:

- Er komt minder geld binnen bij Stadgenoot waardoor er minder ruimte is voor andere activiteiten

Aantallen woningen (beschikbaarheid, verkleining wachtlijst)

Doel: de wachtlijsten voor de woningzoekenden verkorten. De wachttijden zijn veel te lang, er zijn te woningen beschikbaar voor verhuur, de rest is bewoond. Ook worden er woningen gebruikt als hotel of tijdelijke woning

Middel:

- Bijbouwen van woningen, maar dan zonder eerst woningen te slopen. Om daarvoor plaats te vinden is verdichting van de stad mogelijk. Dat betekent in geiende met veel ruimte, meer woningen tussen de bestaande bouw zetten.
- Tegengaan van misbruik van bestaande woningen, die komen hierdoor weer beschikbaar voor normale bewoning
- Omzetten van niet woongebouwen naar woningen.

Voordelen

- Nieuwbouwwoningen zijn van een goede kwaliteit, de woningvoorraad wordt in totaal beter
- He meer aanpak van misbruik, hoe meer draagvlak ervoor. De woningen zijn weer beschikbaar voor de normale bewoner.
- Ombouwen kantoorgebouwen levert extra woningen op en sociale controle bij impopulaire kantoorparken en het is duurzaam

Nadelen

- Bijbouwen is duur en kost tijd.
- Het aanpakken van woningmisbruik is moeilijk en kostbaar

- Ombouwen van bestaande gebouwen brengt ook ingewikkelde zaken als bestemmingswijziging mee.
- Als je alles stopt in nieuwbouw, moet je geld genereren hiervoor. Dat kan door huurverhoging en door verkoop van woningen. Daardoor zijn er minder huurwoningen beschikbaar.

Kwaliteit woningen, onderhoud

Doel: verhogen van de kwaliteit van de woningen.

Hoe:

- Onderhoud wordt met kortere tussenpozen uitgevoerd (sneller schilderen of keuken vervangen)
- De samenstelling van het servicepakket wordt vergroot (Stadgenoot gaat meer doen)
- De kwaliteit van de materialen die gebruikt worden wordt beter. Het comfort van de woningen wordt daardoor verbeterd.

Voordelen:

- Betere kwaliteit woningen
- Tevreden huurders

Nadelen

- Kost extra investering om vaker onderhoud te plegen
- Het geeft vaker overlast van onderhoudsmensen in de woning
- Mooiere materialen gaan weliswaar langer mee, maar zijn duurder

Duurzaamheid

Er ligt bij iedereen een grote opgave om minder energie te gebruiken en daardoor minder broeikasgassen uit te stoten. Vooral de oudere woningen van Stadgenoot presteren slecht op dit gebied. Dit zal extra investeringen vergen.

Doel: woningen te laten voldoen aan de eisen van energieprestatie van het rijk (gemiddeld label C)

Voordelen:

- Huurders gaan minder energie gebruiken, energierekening wordt lager
- Wooncomfort neemt toe (minder tocht en vocht)
- Mogelijkheden voor SG om kosten te drukken door subsidies en korting op verhuurdersheffing hiervoor te gebruiken
- Huurders kunnen initiatieven samen met Stadgenoot uitvoeren

Nadelen:

- In veel gevallen huurverhoging noodzakelijk
- Investering is erg groot, ook als er subsidies zijn.
- In sommige woningen is isolatie alleen binnen mogelijk. Naast werkzaamheden in huis blijft vaak minder leefruimte over.

Verkopen/gemengde buurten

Doel: door verkoop van woningen en ander vastgoed geld genereren voor de investeringen die nodig zijn voor de andere wensen.

Hoe:

- Een vooraf vastgesteld bedrag dat via verkoop van vastgoed binnen moet komen.
- Een bedrag dat voor woningen is gemaximeerd op 49 miljoen voor 2018. In de praktijk komt dit neer op ca. 230 woningen. Als het andere onroerend goed (dus niet woningen) meer oplevert dan de vastgestelde 10 miljoen dan worden er minder woningen verkocht.

Voordelen:

- Makkelijk te realiseren in de huidige markt
- Mogelijkheden voor gemengde wijken
- Beter draagvlak voor voorzieningen in buurten

- Voldoende geld voor andere plannen

Nadelen

- Minder sociale huurwoningen in de stad
- Een verkochte woning krijg je nooit meer terug.

Aan u de keuze.

Zo eenvoudig ligt het natuurlijk niet helemaal. U kunt bij Huurgenoot aangeven wat u het belangrijkste vindt. Moet Huurgenoot inzetten op meer inzet voor duurzaamheid? Of moet er juist meer gedaan worden om de huren laag te houden?

Is bouwen het belangrijkste, of vind u juist dat er meer verkocht moet worden teneinde de andere zaken te financieren?

U gaat eerst met elkaar in gesprek, dan vult u samen een top 5 in. Aan het eind van de avond zien we dan snel waar de prioriteiten van Huurgenoot gezamenlijk liggen.

Kortom, u stuurt Huurgenoot aan en die zal alles doen wat zij kan om de doelen die u stelt erdoor te krijgen.