

Advies Meerjarenplan 2020-2025 (Pizza 8)

Stadgenoot wordt de komende jaren geconfronteerd met nieuwe financiële uitdagingen. Dit heeft mede als oorzaak dat er veel heffing over de sociale huur en vennootschapsbelasting moet worden afgedragen. Ook wordt er een andere systematiek gehanteerd in de toedeling van de kosten van onderhoud en verduurzaming door de toezichthouders. Er wordt een groter deel toegedeeld aan onderhoudskosten, en dat drukt op de kasstroom. Hierdoor zijn meer bezuinigingen noodzakelijk.

Huurgenoot heeft er begrip voor dat Stadgenoot geen directe invloed heeft op deze ontwikkelingen en daarom moet kijken naar wegen om toch financieel gezond te blijven.

De keuzes waar ingegrepen wordt in de uitgaven moeten grotendeels nog gemaakt worden. Daarbij heeft Stadgenoot zichzelf de volgende parameters opgelegd:

De meerjarenplanning moet financieel in balans zijn. Alleen dan kan Stadgenoot meer lenen om investeringen te doen.

Er is door de corporaties een bod gedaan in het kader van de te maken prestatieafspraken.

Stadgenoot wil deze voorstellen kunnen nakomen.

Overwegingen Huurgenoot

In de afgelopen jaren heeft Stadgenoot nooit voldoende geld gehad om alle wensen waar te kunnen maken en heeft dus elk jaar keuzes moeten maken. Telkens is gekozen om meer te doen voor de starters en nieuwe huurders, de stad moet toegankelijk blijven. Er zijn woningen bijgebouwd, er is geïnvesteerd. Voor nieuwe huurders werd de huurstijging beperkt gehouden door een strak streefhuurbeleid.

De zittende huurders werden geconfronteerd met een jaarlijkse huurverhoging boven inflatie, met uitzondering van 2018 toen de gemiddelde huurverhoging op inflatie lag. Als de huurder iets meer verdiende kreeg hij een extra huurverhoging ruim boven inflatie, waardoor de huur kon stijgen naar ruim boven de liberalisatiegrens. Investerings in de bestaande voorraad bleven gering, er is niet veel meer geld gestoken in labelstappen (achter op het geplande doel) en groot onderhoud.

Ook in het huidige voorstel wordt deze trend vervolgd.

In plaats van de in het sociaal huurakkoord afgesproken inflatievolgende huurverhoging wordt er (in alle gevallen) gerekend met een extra huurverhoging van 1% boven inflatie. Dit om de investeringen te kunnen betalen die noodzakelijk zijn om de duurzaamheidsdoelstellingen te halen.

Aedes en de Woonbond verklaren keer op keer dat de huurders niet mogen betalen voor de verduurzaming, huurders hebben daarvoor niet de middelen. Via deze extra huurverhogingen betalen de huurders dit dus al vooruit, en niet pas als er verduurzaming plaats heeft.

In de plannen wordt gesteld dat de eenvoudigste bezuiniging die op het planmatig onderhoud is. Gelukkig ziet Stadgenoot zelf ook meteen dat deze bezuiniging leidt tot extra uitgaven voor dagelijks en mutatieonderhoud. Wel is de kans groot dat het versneld vervangen van keukens en sanitair zal sneuvelen. Huurgenoot vindt deze keus ongelukkig. Het was een kleine tegemoetkoming aan de zittende huurders, een verbetering van de keukens en sanitaire voorzieningen.

Stadgenoot was voornemens om te versnellen in de bouw van (laag) middensegmentwoningen. Deze versnelling wordt losgelaten. Er zullen dus minder middensegmentwoningen bijgebouwd worden. Als die gebouwd worden zal dat zijn door private partijen aan wie Stadgenoot de concessies om te bouwen verkoopt. Dat betekent dat elke controle over deze woningen en de huren ervan verdwijnt. De huren zullen op zijn best slechts tijdelijk in het middensegment blijven, hetgeen over een aantal jaren (10, 15 of 20) dezelfde knelpunten zal opleveren als nu op Java-eiland zijn ontstaan door de

enorme huurstijgingen van de voormalige middensegment huurwoningen daar. De doorstroming vanuit de sociale huur zal daardoor nog meer vertragen.

Wel zal er geleend worden om meer sociale huur nieuw te bouwen opdat er meer starters kunnen worden gehuisvest.

Advies Huurgenoot

Huurgenoot is van mening dat vanaf 2019 sprake dient te zijn van meer evenwicht tussen de wensen van de zittende huurders en die van de toekomstige huurders.

De tijd dat de zittende huurders de rekening oppakken om de toekomstige huurders een plek te bieden moet voorbij zijn. De nood is zodanig hoog dat de zittende huurders daar de middelen niet meer voor hebben. Zij zijn de afgelopen jaren meer dan voldoende (door-) belast. Dat blijkt al 20 jaar het beleid van de overheid. Huurgenoot vindt dat het niet kan en mag dat dit het beleid van de sociale verhuurder als Stadgenoot is.

Huurgenoot adviseert Stadgenoot zich hier rekenschap van te geven en tot een andere vorm van uitvoering over te gaan.