

Advies met betrekking tot de meerjarenplanning

Stadgenoot heeft Huurgenoot heeft in diverse overleggen informatie verstrekt over de richting van de nieuwe Meerjarenplanning van Stadgenoot.

Het doel van deze overleggen was om in een vroeg stadium keuzes te bespreken en reacties van Huurgenoot mee te nemen voordat de definitieve Meerjarenplanning vastgesteld wordt door het bestuur.

Deze Meerjarenplanning is voor 5 jaar, met een doorkijk naar 10 jaar. De planning en schetst wat de mogelijkheden zijn om de voorraad uit te breiden en om de bestaande voorraad te onderhouden, verbeteren en te verduurzamen. Daarbij worden ook de inkomsten en uitgaven zoals ze op dit moment ingerekend kunnen worden, weergegeven.

Daarnaast laat deze Meerjarenplanning ook zien wat de plannen zijn voor sloop en uitbreiding van het bezit.

Omdat de rente-ontwikkeling erg onduidelijk is, bestaat er de mogelijkheid dat de ramingen zoals ze nu gemaakt zijn, niet kloppen. Er zal tussentijds gekeken moeten worden wat de gevolgen zijn van de eventueel veranderende rente.

In de laatste concept versie worden meerdere keuzes gemaakt.

Huurgenoot is positief over een aantal keuzes, maar heeft nog vragen en opmerkingen over andere keuzes.

Huurgenoot ervaart als positief dat er ruimte in de begroting is gemaakt voor verduurzaming en om het onderhoudsniveau te verhogen van de bestaande voorraad. Vooral woningen met een E,F en G-label hebben prioriteit. Onlangs is in een complex tijdens het ontwikkelen van een aanpak gebleken dat de energielabels die aan de woningen waren toegekend, niet correct waren. De gevel isolatie was minder effectief dan ingeschat. Daardoor was een steviger ingreep noodzakelijk. De correctheid van de labels, zeker ook in relatie tot de vernieuwing van de labelsystematiek is een punt van zorg.

De keuze van Stadgenoot om pas in 2028 alle E, F en G-labels weg gewerkt te hebben is voor Huurgenoot een punt van aandacht. Dit betekent dat nog veel huurders de komende jaren met hoge energiekosten geconfronteerd worden. In deze huidige tijd is dat niet gewenst. Deze huurders zullen hard in hun portemonnee geraakt worden.

Advies: benut alle extra inkomsten om zo snel mogelijk de E,F en G-labels te elimineren en kijk bij de huuraanpassing of deze huurders, zolang zij nog een slecht energielabel hebben, ontzien kunnen worden bij een huurverhoging.

Check waar nodig ook de wat minder slechte labels op correctheid.

Huurgenoot is blij te lezen dat er in principe gebouwd wordt tussen 45 m² en 85 m². Huurgenoot is van mening dat woningen voor meerdere doelgroepen bestemd moeten zijn en dat ook voor de meeste alleenstaanden een woning van 45 m² minimaal is.

Huurgenoot vindt het ook positief dat Stadgenoot de komende jaren woningen voor de vrije sector wil bouwen. Dit zal hopelijk de doorstroming bevorderen.

Daarnaast is het bouwen van tijdelijke woningen een onderdeel van de plannen.

Advies: Huurgenoot adviseert de nieuw te bouwen vrije sector woningen in het lage midden segment te verhuren.

Daarnaast adviseren wij om zo weinig mogelijk sociale woningen te liberaliseren. Sociale huurwoningen zijn schaars en steeds meer huurders zullen aangewezen zijn op een sociale huurwoning.

Zodra de plannen iets duidelijker worden over het bouwen van tijdelijke woningen wil Huurgenoot betrokken worden bij deze vorm van nieuwbouw.

Stadgenoot heeft woningen voor woningdelers. Op dit moment worden er geen nieuwe contracten voor woningdelers afgesloten.

Huurgenoot heeft hierover een uitvoerige discussie gevoerd met Stadgenoot. Huurgenoot is bepaald niet ontevreden met de huidige regels ten aanzien van woningdelen vanuit de Gemeente Amsterdam. De rechtspositie van de huurders is daardoor beter geregeld en wordt er recht gedaan aan de beperkingen die de omgeving deze woonvorm oplegt.

Daarnaast is Huurgenoot van mening dat deze gelabelde woningen ook voor gezinnen aantrekkelijk kunnen zijn en daarom niet specifiek voor woningdelers in de markt gezet moeten worden. Er zijn op dit moment, vanwege de enorme schaarste, misschien gezinnen die de hoge huur kunnen en willen betalen.

Advies: De positie van elke huurder moet gelijk zijn bij het aanbieden van een dure woning. Biedt de gelabelde woningen ook aan voor gezinnen.

Huurgenoot wil samen met Stadgenoot de ontwikkelingen volgen op het gebied van woningdelen.

Er zijn verschillende projecten in bestaand bezit genoemd in de stukken. Huurgenoot zou graag ook de grote verduurzamingsprojecten benoemd willen zien. Dan kan er tijdig met bewoners gekeken worden of er organisatie mogelijk is zodat Stadgenoot bij aanvang van het ontwikkelen van het traject al een gesprekspartner heeft bij de bewoners.

Stadgenoot blijft ook in de toekomst woningen verkopen. Huurgenoot blijft daar op tegen.

Bovendien heeft Stadgenoot de systematiek veranderd. In het verleden werd er begroot wat de benodigde opbrengst in dat jaar van verkoop van huurwoningen zou moeten zijn. Als deze doelstelling voor het eind van het jaar behaald was, werd de verkoop gestopt.

Stadgenoot wil dit principe loslaten. In het plan wordt een absoluut getal van het aantal te verkopen woningen genoemd, ongeacht de opbrengst.

Advies: verkoop geen woningen.

Als er toch woningen verkocht moeten worden spreek dan, zoals in het verleden, een maximaal bedrag af en stop de verkoop als dit bedrag bereikt is. Bovendien is er in de jaren 2020 en 2021 twee miljoen meer verkocht dan er afgesproken was. Deze twee miljoen wil Huurgenoot in mindering zien op de verkopen voor 2022 of 2023.

De gehele Meerjarenplanning is afhankelijk van huur inkomsten, de hoogte van rente, bouwkosten enz. Huurgenoot begrijpt dat Stadgenoot het geld maar één keer uit kan geven maar wil toch het volgende adviseren:

Gebruik bij een rente daling de vrijgekomen gelden voor het versnellen van het afbouwen van de E,F en G-labels en het op peil brengen van de kwaliteit van het huidige bezit.

Ook de huurinkomsten zijn belangrijk voor het halen van de planning. Huurgenoot wil benadrukken dat, gezien de huidige situatie, wij een huuraanpassing zoals afgelopen jaar niet goedkeuren. Een zeer gematigd huurbeleid, de komende jaren, zou op zijn plaats zijn.