

Advies Strategische koers Stadgenoot 2022-2030

Stadgenoot heeft een nieuwe koers uitgezet voor de komende jaren. Deze koers is tot stand gekomen na gesprekken met huurders, medewerkers van Stadgenoot en andere belanghebbenden. Ook Huurgenoot heeft een aantal bijeenkomsten bijgewoond. Daarnaast is Huurgenoot tussentijds geïnformeerd over de voortgang en denkrichtingen. Dat laatste ook gekoppeld aan het adviestraject voor de meerjarenplanning, die vooruitlopend op de koers is vastgesteld.

Huurgenoot heeft waardering voor de gemaakte keuzes voor een koers op drie hoofdlijnen:

1. Inzetten op een duurzame, goed en efficiënt onderhouden voorraad, waardoor huurders lagere energiekosten hebben en waardoor de onderhoudskosten op lange termijn lager kunnen zijn.
2. Inzet op herstructurering van bestaande wijken en minder op acquisitie van nieuwe projecten. Nieuwbouw waar het moet, behoud waar het kan.
3. Inzet om het contact met bewoners te verbeteren. Stadgenoot wil daar veel initiatieven voor ontplooiën.

Huurgenoot heeft wel een paar adviezen, aandachtspunten voor Stadgenoot:

- Wees ambitieus bij een labelaanpak. Nu van een G of F label naar een D label lijkt wat zuinig. Er wordt gestreefd naar CO₂-neutraal in 2050, daarvoor zijn betere labels nodig dan D. Zet in één keer in op een zo hoog mogelijk label.
- Luister bij grote ingrepen en herstructurering naar de wensen en ideeën van de bewoners. Huurgenoot ziet hierbij een grote rol voor de afdeling Gebiedsbeheer. Zorg dat deze afdeling voldoende capaciteit heeft.
- Verzamel, voordat een renovatie of groot onderhoud begint, de klachten die regelmatig terugkomen in het complex.
- Luister ook naar bewoners uit complexen met een goed energielabel als zij vragen hebben over energiebesparende maatregelen.
- Vertrouwen van huurders is essentieel bij een goede relatie. Investeer in dat vertrouwen, in die relatie.
- Zorg dat de basis zaken op orde. Goede bereikbaarheid, goede opvolging. Goed kennissysteem.
- Communiceer duidelijk en op tijd.

Er zijn aanzetten in de koers waarover Huurgenoot het gesprek met Stadgenoot wil aangaan voordat er een uitwerkingsrichting wordt gekozen.

Woningdelen:

Huurgenoot vindt dat voordat een woning gedeeld wordt er eerst gekeken moet worden of een woning ook geschikt is voor een gezin. De wachtlijsten voor gezinnen zijn notoir lang in Amsterdam. Het lijkt dan wel een erg vreemde inzet om voor gezinnen geschikte woningen niet voor die doelgroep in te zetten.

Tijdelijke verhuur:

Dit blijkt nu alleen sneller een woning op te leveren voor bepaalde groepen, maar leidt ook tot knelpunten na afloop van het contract. Voor wie en op welke wijze kan dit instrument wel een goede bijdrage leveren aan het woningprobleem?

Voorrang voor zittende huurders bij doorstroming naar middenhuurwoningen of koopwoningen:

Voor wie biedt je dat aan, ook voor thuiswonende starters (kinderen van huurders die willen uitvliegen)?

Inkomensafhankelijke huurverhoging:

Hier is al een keuze gemaakt voor de toekomst. Huurgenoot wil het gesprek voeren tijdens de jaarlijkse gesprekken over de huurverhoging.

Vragen waar Huurgenoot graag verduidelijking over krijgt (of aanvullende informatie):

- Inzetten van toewijzing als instrument: hoe krijgt dat vorm en waar wordt dat ingezet? Is het inzetten van een ander huurbeleid hier ook van toepassing?
- Samenwerking met andere partijen: hoe en met wie?

Er worden in deze koers keuzes gemaakt die ervoor moeten zorgen dat de woningen van Stadgenoot op niveau worden gebracht of blijven en dat de dienstverlening op orde is. Daarnaast is het belangrijk dat Stadgenoot financieel gezond blijft.

Huurgenoot en Stadgenoot gaan in de toekomst samen kijken hoe zij huurders goed uit kunnen leggen waarom bepaalde keuzes gemaakt worden.