

Huurgenoot
t.a.v. de heer Erwin Vleerlaag
Nieuwezijds Voorburgwal 32
1012 RZ AMSTERDAM

Bezoekadres **Sarphatistraat 370**
1018 GW, Amsterdam
Post **Postbus 700, 1000 AS Amsterdam**
Website www.stadgenoot.nl

Afdeling **Strategie & Portefeuille**
Contactpersoon **Willy de Looper**
E-mail wdelooper@stadgenoot.nl

Datum **27-9-2022**
Ons kenmerk

Betreft **reactie Stadgenoot op advies Huurgenoot meerjarenbegroting 2023**

Beste leden van Huurgenoot,

Dank voor het uitgebreide advies dat jullie hebben uitgebracht op de uitgangspunten voor de begroting 2023 en een nieuwe meerjarenplanning (vanaf nu samen de Meerjarenbegroting, MJB, genoemd). Op maandag 19 september hebben we hier tijdens het bestuurlijk overleg al over van gedachten gewisseld. Hieronder volgt onze formele reactie op de gemaakte opmerkingen en adviezen, gebundeld per onderwerp:

E,F en G-labels

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.

Reactie: Stadgenoot is blij te horen dat Huurgenoot positief is over de keuze om extra in te zetten op de kwaliteit van ons bezit en op de aanpak van de EFG-labels. Er ligt een grote opgave om alle slechte labels te elimineren. We geven hier prioriteit aan en doen dit zoveel mogelijk op natuurlijke en daarmee efficiënte momenten (oftewel rondom het moment waarop er al noodzakelijk onderhoud gepland staat). Dit betekent concreet dat we het opnemen in de planning van vastgoedverbetering en dat we bij of via planmatig onderhoud energetische verbeteringen uit voeren. Huurgenoot vraagt of we in deze aanpak nog verder kunnen versnellen. Gezien de nog aanzienlijke hoeveelheid aan E,F en G-labels in onze voorraad en de bijbehorende procedures voorzien we dat dit helaas niet mogelijk is en dat we zowel qua uitvoerings- als investeringscapaciteit de tijd tot en met 2028 echt nodig hebben. We maken binnenkort een afspraak om Huurgenoot meer te vertellen over de aanpak van de EFG-labels en de volgorde die wij willen hanteren. We nemen het voorstel van Huurgenoot mee om hierbij ook rekening te houden met het energieverbruik.

Huurgenoot heeft de vraag bij ons neergelegd om de huurders met een woning met een slecht label te ontzien bij de huurverhoging als daar financieel ruimte voor ontstaat. Zoals ook tijdens het bestuurlijk overleg besproken gaan we dit vanuit Stadgenoot verder onderzoeken en nemen we dit mee in onze gesprekken over de huuraanpassing 2023 die we eind dit jaar met elkaar opstarten.

Stadgenoot

Dilemma dat Stadgenoot hierbij ziet is de vraag tot welk niveau corporaties verantwoordelijkheid moeten nemen rond energiearmoede. Vanuit Den-Haag zijn inmiddels de nodige maatregelen aangekondigd. Laten we hier gezamenlijk in aanloop naar de nieuwe ronde huuraanpassing goed en open met elkaar over doorpraten.

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

Reactie: Eens dat het van belang is dat de energielabels correct zijn. Wij werken continue aan de registratie van de juiste energielabels, daarvoor moeten woningen opgenomen worden door een EPA-adviseur. Dat kost veel tijd en het aantal van dergelijke adviseurs in Nederland is kleiner dan de opgave voor (her)labeling. Desalniettemin lukt het Stadgenoot om steeds veel labels 'af te melden' en te zorgen dat ze correct in onze administratie staan. Daarbij is het een complicerende factor dat de definitie van de labels vanuit overheidsregels aan verandering onderhevig zijn. Zowel in 2015 als 2022 is er een grote wijziging in de meetsystematiek doorgevoerd. Daar waar wij omissies in de vastlegging van de labels tegenkomen verbeteren we die uiteraard.

Nieuwbouw/liberaliseren

Advies: Huurgenoot adviseert de nieuw te bouwen vrije sector woningen in het lage middensegment 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.

Reactie: We delen de mening van Huurgenoot dat juist ook een aantrekkelijk aanbod in het middensegment kan zorgen voor doorstroombmogelijkheden vanuit de sociale huur. Alle nieuwbouw in de vrije sector wordt gerealiseerd in het middensegment, met een gemiddelde huur van 125% van de liberalisatiegrens (€ 954,33) en dus met de nodige spreiding in huurprijzen. Liberalisaties van woningen uit de bestaande voorraad blijft noodzakelijk omdat we hier ook een deel van de vastgoedverbetering in de DAEB-tak mee financieren en zorgen voor extra aanbod in het middensegment, maar dit gebeurt maar mondjesmaat. Er staan jaarlijks ca 30 liberalisaties geprogrammeerd in het MJP, een aantal dat we vaak (netto) niet halen door de lage mutatiegraad in deze woningen en doordat er ook elk jaar woningen teruggaan naar sociaal (van niet-DAEB naar DAEB gaan).

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

Reactie: Zodra er meer bekend is over plannen voor tijdelijke huisvesting zullen we Huurgenoot hierover informeren. In de definitieve MJB gaan we één project met tijdelijke huisvesting als stelpost opnemen (45 eenheden). Uitgangspunt van Stadgenoot hierbij is dat dit niet ten koste mag gaan van kansen om permanente woningen te realiseren.

Aanbieden dure woningen

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

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

Reactie: Zoals Huurgenoot aangeeft komen er op dit moment geen nieuwe friends-verhuringen bij. Onze dure vrije sectorhuurwoningen worden nu dan ook aangeboden aan woningzoekenden met een passend inkomen (niet zijnde friends). Bij grote woningen krijgen gezinnen voorrang, zowel in het middensegment als in de dure huur.

Stadgenoot

Mochten de voorwaarden rond woningdelen voor corporaties vanuit de gemeente worden aangepast dan wil Stadgenoot opnieuw overwegen of het zinvol is om weer in te zetten op woningdelen. Op dit moment wordt een stedelijke evaluatie vanuit de gemeente opgestart. Mochten er vorderingen zijn in die discussie zullen we dit ook tijdig agenderen om met Huurgenoot te bespreken. Dan kunnen we ook bespreken hoe de toewijzingsvolgorde eruit kan komen te zien door de dure grote woningen open te stellen voor iedereen, gezinnen en friends.

Verkoop woningen

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.

Reactie: We hebben het vaker met elkaar over dit lastige onderwerp, ook stedelijk. Wij hebben de inkomsten van verkopen nodig om onze ambities te realiseren en daarom is stoppen met verkoop voor ons geen realistische optie. We blijven hierbij uiteraard altijd binnen de aantallen zoals afgesproken in de samenwerkingsafspraken. Door de intensivering van het vastgoedverbeterprogramma (zie relatie met de aanpak van de EFG-labels) stijgt onze financieringsbehoefte zover dat de verkoopopbrengst eerder omhoog dan omlaag moet om de wenselijke investeringen te kunnen doen. We begrijpen heel goed dat dit een ingewikkeld onderwerp is voor Huurgenoot, ook richting achterban. We stellen daarom voor om samen nog een keer uitgebreid stil te staan bij het huishoudboekje, in het bijzonder in relatie tot de opbrengsten uit verkoop. Ook vragen over wat je zou moeten laten als we verkoop verminderen kunnen we hierin meenemen. Dit geeft ook meer inzicht in wat er gebeurt als er meer inkomsten uit verkoop zijn dan begroot zoals Huurgenoot aangeeft. Heel in het kort hoeft Stadgenoot hierdoor minder bij te lenen, maar we gaan hier graag samen wat meer uitgebreid op in.

Huurbeleid/parameters

Advies: Gebruik bij een rentedaling 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.

Reactie: Zoals we hiervoor hebben aangegeven zetten we vanuit Stadgenoot met onze nieuwe strategische Koers en in het nieuwe MJB nadrukkelijk in op een versnelde aanpak van de kwaliteit van het bestaand bezit. Indien er (onverhoopt) gelden vrijkomen dan heeft het ook onze voorkeur om dit te gebruiken voor het nog verder versnellen van de kwaliteit van ons bestaand bezit (inclusief EFG-labels). Echter het nog verder versnellen in de huidige marktomstandigheden zal een enorme uitdaging worden en om die reden zijn wij voorzichtig in het doen van te harde toezeggingen.

Voor de huuraanpassing 2023 gaan wij in het MJB uit van een gemiddelde huurverhoging van de gemiddelde CAO-loonstijging minus een 0,5% en een eenmalige huurverlaging in 2023 voor de mensen tot 120% van het sociaal minimum. Huurgenoot geeft aan als er ruimte ontstaat graag te zien dat de huurders met een EFG-label worden ontzien bij de huuraanpassing. Zoals gezegd gaan we dit onderzoeken en spreken we elkaar hier nog over. Uiteraard zijn we hierbij ook afhankelijk van wet- en regelgeving rond dit onderwerp en hopen we niet dat alle ruimte die er is helemaal wordt dichtgetimmerd. We willen rond dit onderwerp ook alvast de disclaimer meegeven dat het ook zo kan zijn dat er niet meer, maar minder ruimte zal zijn. We hebben namelijk met een aantal grote onzekere factoren te maken, denk aan de rente en prijsstijging.

Stadgenoot

Als dit zo mocht zijn zullen we in het nieuwe MJB bijsturen op uitbreidingsnieuwbouw en dus niet op de aanpak bestaande voorraad.

We hopen Huurgenoot met deze reactie voldoende geïnformeerd te hebben en bedanken Huurgenoot voor het prettige gesprek over deze onderwerpen tijdens het laatste bestuurlijk overleg. Dit heeft onze blik op een aantal punten aangescherpt. We kijken uit naar de vervolgesprekken.

Met vriendelijke groet,

Anne Wilbers
Bestuursvoorzitter