

Stadgenoot

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 **07-11-2022**
Ons kenmerk

Betreft **reactie Stadgenoot op advies Huurgenoot strategische koers**

Beste leden van Huurgenoot,

Allereerst dank voor de goede gesprekken met Huurgenoot in het traject om tot een nieuwe strategische koers te komen en de deelname vanuit Huurgenoot aan de diverse gesprekken intern en in de buurten. We zijn blij om te horen dat Huurgenoot waardering heeft voor de gemaakte keuzes. In deze reactie gaan we in op de adviezen en aandachtspunten die Huurgenoot ons meegeeft. We hebben elkaar hier ook over gesproken op 3 oktober, voor een aantal onderwerpen hebben we vervolgspraken gemaakt en gaan we de komende tijd verder met elkaar over in gesprek.

Aanpak labels

Huurgenoot vraagt Stadgenoot ambitieus te zijn in de aanpak van slechte labels.

Ook rond het traject om tot een nieuwe Meerjarenbegroting (MJB) te komen hebben we het hier met elkaar over gehad. Zie ook onze eerdere reactie op dit advies van Huurgenoot. Er ligt een grote opgave om alle slechte labels in relatief korte tijd 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 graag een afspraak om Huurgenoot meer te vertellen over de aanpak van de EFG-labels en de volgorde die wij willen hanteren en om ook input van Huurgenoot hierin mee te nemen. We kunnen dan ook stil staan bij het advies van Huurgenoot om ook goed te luisteren naar bewoners met een goed energielabel als zij vragen hebben over energiebesparende maatregelen.

Luisteren naar wensen en ideeën van bewoners

Huurgenoot doet de oproep om bij grote ingrepen en herstructurering naar de wensen en ideeën van de bewoners te luisteren en ziet hierbij een grote rol voor de afdeling Gebiedsbeheer. Zorg dat deze afdeling voldoende capaciteit heeft.

Stadgenoot

We zijn het vanuit Stadgenoot helemaal eens dat dit van groot belang is. Zoals met Huurgenoot gedeeld op 3 oktober wordt de afdeling Gebiedsbeheer binnen Stadgenoot ondergebracht bij de nieuwe bedrijfseenheid Strategie en Wijken, nu nog Strategie en Portefeuille. Hiermee wordt het integrale gebiedsgerichte werken op één plek in de organisatie ondergebracht. We komen zeker terug bij Huurgenoot om verder te praten over hoe het gebiedsgericht werken er uit komt te zien en wat de rol van Gebiedsbeheer daarin zal zijn. Gezien de grote opgave rond kwaliteit, verduurzaming en herstructurering zal het ophalen van de stem van bewoners hier expliciet onderdeel van uitmaken.

Vertrouwen

Huurgenoot geeft ons mee dat het vertrouwen van huurders essentieel is bij een goede relatie en roept Stadgenoot op om te investeren in dat vertrouwen, in die relatie. Dat betekent ook dat Stadgenoot moet zorgen voor goede bereikbaarheid, opvolging en goed werkende informatiesystemen.

We zijn het daar helemaal mee eens, en realiseren ons ook dat we op dit vlak beslist stappen te maken hebben. We werken hard aan de bereikbaarheid en de opvolging. Juist als het niet lukt om zaken tijdig op te pakken is het van belang om tussentijds te communiceren naar huurders. We nemen de input van Huurgenoot in dit traject graag mee, de onderwerpen dienstverlening en bereikbaarheid komen daarom met regelmaat terug op de agenda met Huurgenoot.

In gesprek met Huurgenoot

Huurgenoot heeft aangegeven over woningdelen, tijdelijke verhuur, voorrang zittende huurders en inkomensafhankelijke huurverhoging het gesprek met Stadgenoot aan te willen gaan voordat er een uitwerkingsrichting wordt gekozen. Dat doen we ook vanuit Stadgenoot graag.

Woningdelen: Zoals ook in onze reactie op de adviezen vanuit Huurgenoot rond de portefeuillestrategie en het nieuwe MJB hebben aangegeven komen we zeker bij Huurgenoot terug als er vanuit de gemeente opening is om het gesprek over woningdelen weer op te pakken. Het is dus op dit moment nog niet van toepassing om dit onderwerp te agenderen.

Tijdelijke verhuur: Wat betreft de tijdelijke verhuur lopen er nu ook stedelijk gesprekken rond de evaluatie van het vijfjarencontract en in aanloop naar de nieuwe samenwerkingsafspraken. Goed om ook vanuit Stadgenoot en Huurgenoot hier het gesprek verder over aan te gaan. Hier hebben we voor de zomer een start mee gemaakt en het onderwerp komt de komende maanden terug op de agenda met Huurgenoot.

Voorrang zittende huurders: Huurgenoot heeft Stadgenoot gevraagd nog een keer naar de voorrangs- doorstroomregels voor zittende huurders naar koop en middensegment te kijken. We komen hier nog op terug bij Huurgenoot, in ieder geval rond ons jaarlijkse gesprek over verkoop.

Inkomensafhankelijke huurverhoging: Voor Stadgenoot geldt als algemeen uitgangspunt dat de sterkste schouders de zwaarste lasten kunnen dragen, maar uiteraard zijn we bij de jaarlijkse huurverhoging in de eerste plaats afhankelijk van wet- en regelgeving rond dit onderwerp. Daarnaast maken we zelf ook jaarlijks een afweging rond dit onderwerp en gaan hier uiteraard met Huurgenoot ook het gesprek over aan. De gesprekken rond de huuraanpassing 2023 starten we eind dit jaar met elkaar op.

Stadgenoot

Vragen

Huurgenoot heeft aangegeven graag verduidelijking of aanvullende informatie te ontvangen over de volgende vragen:

- 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?

Het meer gericht inzetten van toewijzing op wijk en complexniveau is wel onderwerp van gesprek, maar is nog geen beleid. Als dit wordt voorgesteld komen we uiteraard bij Huurgenoot terug. Dit zal altijd binnen de samenwerkingsafspraken met gemeente en huurders zijn.

- Samenwerking met andere partijen: hoe en met wie?

Dit is van tevoren niet exact aan te geven. Dit wordt op wijkniveau bekeken en verschilt daarmee ook per wijk. Denk hierbij aan zorg- en welzijnspartijen maar ook aan informele (bewoners)organisaties.

Tot slot

Tot slot gaan wij graag samen met Huurgenoot de uitdaging aan om onze huurders goed mee te nemen in de koers die we varen en de keuzes die we gaandeweg maken. Laten we elkaar hier scherp in houden.

Met vriendelijke groet,

Anne Wilbers
Bestuursvoorzitter