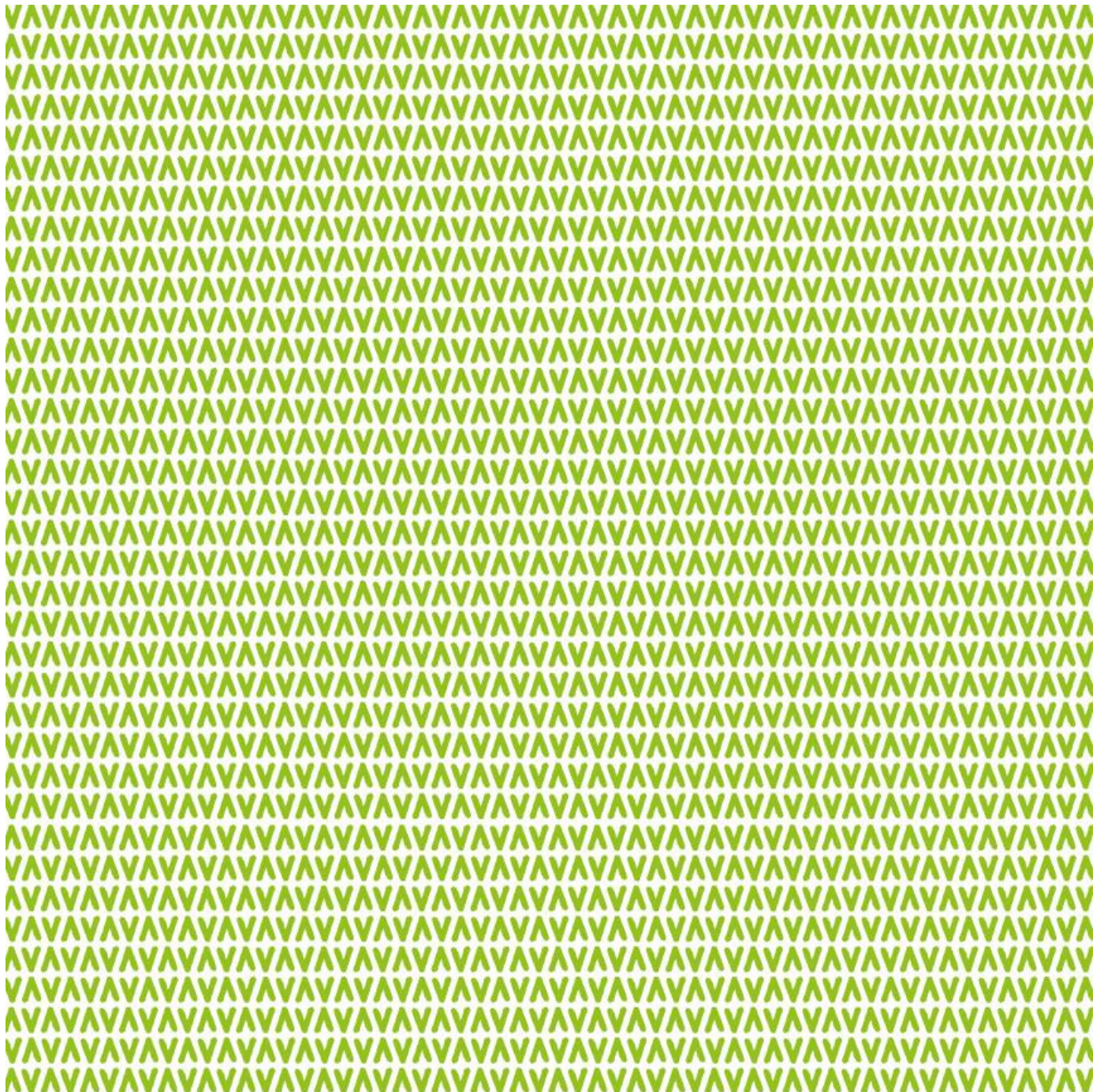


BAG: BEGROTING 2015





1 Advies in hoofdlijnen

Hoofdvraag

- A.1 Blijf bij de rand weg, maar zoek een beter balans in die veiligheid en te hoge lastenstijging voor huurders

Deelvragen

- B.1 Huren laag houden. Dan de komende jaren maar minder investeren. Maar blijf de zorg houden voor goed onderhoudsbeleid, veiligheid en een goed contact met huurders.
- B.2 Breed aanbod houden en verkoop richten op duurdere huurwoningen, niet DAEB en bedrijfsonroerend goed.
- B.3 De BAG kiest voor vrije keuze, maar vraagt wel extra aandacht voor specifieke doelgroepen.
- B.4 Hou vast aan het niet doorvoeren van inkomensafhankelijke huren.
- B.5 Goedkoopste woningen niet alleen toewijzen aan de laagste inkomensgroepen.
- B.6 Eengezinswoningen niet vrijhouden voor alleen gezinnen. Als er een tekort aan eengezinswoningen is, moeten deze worden gebouwd.
- B.7 Bij energiebesparing het beleid richten op zoveel mogelijk huurders helpen in plaats van Nul op de Meter.



2 Inleiding en adviesvragen

De Bewoners Advies Groep (BAG) is gevraagd om een advies uit te brengen aan de ParticipatieRaad en Nijestee over de begroting van Nijestee voor het jaar 2015. De vraag om advies is in een informatiebrief aan de BAG voorgelegd met de volgende hoofd- en deelvragen:

A. Hoofdvragen:

A-1 Maakt Nijestee in de begroting de juiste keuzes?

A-2 En “Wat zou u doen als u de baas van Nijestee was?”

B. Deelvragen:

B-1 Huren laag houden of juist hoger om te kunnen investeren?

B-2 Breed woningaanbod of juist meer verkopen?

B-3 Vrije keuze voor woningzoekende of minder keuze?

B-4 Inkomensafhankelijk huren of niet?

B-5 Goedkoopste woningen voor de laagste inkomensgroepen?

B-6 Eengezinswoningen alleen aan gezinnen toewijzen?

B-7 Energiebesparing “Nul op de meter of minder”?

Deze BAG bestaat uit zeven personen en is in een drietal bijeenkomsten tot het advies gekomen.

De BAG-leden hebben vooraf de begroting 2015 en de informatiebrief toegestuurd gekregen. Later is hieraan nog een aanvullende notitie toegevoegd met wat meer uitgesplitste huurgegevens en “*het verhaal van Nijestee*”.

De eerste bijeenkomst is door Jan Gerrit Houtsma, directeur financiën van Nijestee, een toelichting gegeven op de begroting 2015 en is de vraag waarover advies wordt gevraagd aan de BAG voorgelegd. In de tweede bijeenkomst vond de eerste discussieronde plaats in de vorm van een brainstorm. Deze discussie leverde voldoende aanknopingspunten op om tot een eerste aanzet van een advies te komen. Dit is in de derde ronde in de BAG verder besproken, uitgediept en vervolgens is het advies door de BAG vastgesteld. Na een levendige discussie is de BAG toch in staat geweest een eensluidend advies aan de ParticipatieRaad en Nijestee aan te bieden.



3 Het advies

A. Hoofdvragen

A-1 Maakt Nijestee in de begroting de juiste keuzes?

De BAG begrijpt de keuzes van Nijestee waar het gaat om meer vet op de botten en bij de rand weg, zeker in tijden waarin externe factoren van grote invloed zijn op het functioneren van corporatie. Een gezonde financiële positie is een belangrijke voorwaarde om de taken als sociale verhuurder goed te kunnen uitvoeren. Naast begrip heeft de BAG ook waardering over de wijze waarop Nijestee de financiële positie veilig stelt en de keuzes die Nijestee maakt in de begroting. Maar de BAG is verder wel van mening dat Nijestee nogal rigide kiest voor het veilig stellen van de financiële positie. De BAG is van mening dat de voorgestelde huurstijging tot in 2017 met 25% teveel is. Het lijkt op een soort van paniekvoetbal om bij de rand weg te komen.

Advies: ***Blijf bij die rand weg, maar zoek een beter balans in die veiligheid en de te hoge lastenstijging voor huurders.***

Nijestee meer bij de rand weg, huurders komen steeds dichterbij de rand. Ook door andere externe factoren, het huidige regeringsbeleid, komt de financiële positie van huurders meer onder druk te staan. Met name de lagere inkomensgroepen gaan dit voelen. Er wordt getornd aan de huurtoeslag en besteedbaar inkomen, terwijl de lasten stijgen. Door huren extra te verhogen komen deze huurders financieel steeds meer onder druk te staan. De verhouding tussen draagkracht en draaglast is zoek.

Meer vet op de botten geeft minister Blok meer ruimte of wellicht een gevoel dat hij nog meer geld bij corporaties kan wegplukken. Dat moet natuurlijk voorkomen worden.

Advies : ***Zoek een goede balans in voldoende veilige financiële positie en extra huurverhoging die leiden tot zwaardere woonlasten voor huurders.***

A-2 Wat zou u doen als u baas van Nijestee was?

Op deze vraag is door de BAG-leden zeer divers gereageerd. Het betreft een eerste reactie die niet verder is uitgediept en onderbouwd. Een greep uit de reacties:

- Nijestee moet meer het sociale gezicht laten zien. Niet alleen op de werkvloer, maar ook door de top van het bedrijf.
- Behoud en bewaak de menselijke maat en hou aansluiting bij de huurder.
- De heffingen drukken zwaar op de begroting van Nijestee en daarmee op de woonlasten. Nijestee moet blijven protesteren tegen de maatregelen van mister B in Den

Haag, met de vuist op tafel.

B. Deelvragen

- B-1 Huren laag houden of juist hoger om te kunnen investeren?**
De BAG is van mening dat de huren te veel en te snel stijgen. Niet passend bij een corporatie met een primaire sociale taakstelling. Dit kan leiden tot onvrede bij huurders.
Over bezuinigingen op onderhoud is de BAG kritisch. Dit kan leiden tot verslechtering van de kwaliteit van de woningen. Nijestee moet deze kwaliteit nadrukkelijk bewaken. Goed contact met bewoners, door bijvoorbeeld een jaarlijkse controlebeurt, kan hieraan bijdragen. Dan weet je immers hoe de woning en er bij staat en hoe de huurder dit ervaart.
Advies: *Huren laag houden. Dan de komende jaren maar minder investeren. Maar blijf de zorg houden voor goed onderhoudsbeleid, veiligheid en een goed contact met huurders.*
- B-2 Breed woningaanbod of juist meer verkopen?**
De BAG kiest nadrukkelijk voor een breed aanbod. Verkoop van woningen draagt bij aan de financiële positie van Nijestee. Maar dat mag niet ten koste gaan van woningen waar veel vraag naar is en mag met name niet ten koste gaan van woningen die ook voor de laagste inkomensgroepen belangrijk zijn.
De BAG is blij met de keuze van Nijestee om een woningvoorraad te willen behouden met een omvang van zo'n 13.000 woningen. Daarmee blijft Nijestee een corporatie van formaat en kan daarmee een belangrijke rol blijven vervullen op de Groningse woningmarkt.
Verkoop van niet-DAEB woningen en bedrijfsonroerendgoed krijgt dan ook nadrukkelijk de voorkeur boven het verkopen van sociale huurwoningen.
Advies: *Breed aanbod houden en verkoop vooral richten op duurdere huurwoningen, niet-DAEB en bedrijfsonroerend.*
- B-3 Vrije keuze voor woningzoekende of minder keuze?**
De BAG hecht veel waarde aan vrije keuze voor woningzoekenden. Daarbij spreekt de BAG wel de zorg uit voor specifieke doelgroepen. De BAG vindt het belangrijk dat Nijestee zich blijft inzetten voor sociale woningbouw. Juist de specifieke doelgroepen behoeven extra aandacht. Ook de wachttijd voor een eengezinswoning is lang, daarom adviseert de BAG aan deze wachttijd meer aandacht te besteden door meer nieuwbouw en wellicht een gerichte toewijzing.
Advies: *De BAG kiest voor vrije keuze, maar vraagt wel extra aandacht voor specifieke doelgroepen.*

B-4 Inkomens afhankelijk huren of niet?

De BAG is nadrukkelijk tegen inkomensafhankelijke huren en is dan ook blij met het duidelijk standpunt dat Nijestee hierin neemt. Daarbij bemoeit Nijestee zich niet met inkomenspolitiek. Dat is goed, dit moet worden overgelaten aan de politiek.

Advies: *Hou vast aan het niet doorvoeren van inkomensafhankelijk huren.*

B-5 Goedkoopste woningen voor de laagste inkomensgroepen?

Een wijk met alleen goedkope woningen en huurders met de laagste inkomens, loopt het gevaar af te glijden naar achterstandsbuurt. Dat moet te allen tijde voorkomen worden. Daarom is de BAG tegen het toewijzen van goedkope woningen aan de laagste inkomensgroepen.

Advies: *Goedkoopste woningen niet alleen toewijzen aan de laagste inkomensgroepen.*

B-6 Eengezinswoningen alleen aan gezinnen toewijzen?

Bij vraag B3 heeft de BAG zich al uitgesproken voor een vrije keuze van woningzoekende. Dat moet ook van toepassing zijn bij eengezinswoningen. Als blijkt dat de vraag echt groter is dan het aanbod, wordt meer nieuwbouw voor gezinnen bepleit.

Advies: *Eengezinswoningen niet vrijhouden voor alleen gezinnen. Als er een tekort aan eengezinswoningen is, moeten deze worden gebouwd.*

B-7 Energiebesparing “Nul op de meter of minder”?

Energiebesparing kan een grote bijdrage leveren aan de beperking van de woonlasten. Dat is zeker in het belang van huurders. Zie ook de zorg die de BAG heeft uitgesproken over de stijging van de huren en daarmee de woonlasten. De BAG is van mening dat de beperkte middelen efficiënt moeten worden ingezet, waarbij zoveel mogelijk huurders voordeel hebben. De BAG kiest dan ook duidelijk voor minder investeren en niet voor Nul op de Meter.

Advies: *Bij energiebesparing het beleid richten op zoveel mogelijk huurders te helpen in plaats van Nul op de Meter.*

Daarop volgend heeft de BAG aangegeven waardering te hebben voor de inzet van Nijestee bij het toepassen van energiebesparende maatregelen. Ook de huidige lopende actie voor zonnepanelen is goed. Maar de BAG is aarzelend en kritisch ten aanzien van verdergaande experimenten op dit gebied. Denk daarbij aan wko en gesloten ventilatiesystemen. Deze alleen toepassen als het voldoende is uitgedacht en dat het voor de huurders enkel voordelen oplevert. Het zelf kunnen regelen van warmte en ventilatie in de woning moet daarbij een voorwaarde zijn.

BAG: BEWONERS
ADVIESGROEP

