

Advies
Bewoners Advies Groep
Begroting 2014

November 2013

Het advies in hoofdlijn:

1. De ambitie van Nijestee moet vooral gericht zijn op de kerntaken, goede en betaalbare huisvesting voor de doelgroep en het zoveel mogelijk beperken van de woonlastenstijging. Dat weegt zwaarder dan te richten op een breed woningaanbod en een integrale wijkaanpak.
2. Beperk het bezuinigen op onderhoud. De kwaliteit van de woningen moet ook voor de langere termijn gegarandeerd blijven.
3. Nijestee moet vanwege financiële continuïteit doorgaan met de verkoop van huurwoningen. Met de verkoop van huurwoningen, die belangrijk zijn voor de groeiende lage inkomensgroep, dient met zorg te worden omgegaan en beperkt te worden ingezet.
4. Om de goedkope voorraad voor de lage inkomensgroep beschikbaar te houden, is het advies deze woningen ook alleen aan deze groep toe te wijzen.
5. Nijestee moet vooral doorgaan met het zoeken naar nieuwe kansen voor de verduurzaming van de voorraad.
6. Leefbaarheid blijft belangrijk voor de kwaliteit van het wonen in de wijken. Bezuinigingen op dit gebied mogen niet leiden tot achteruitgang van het woongenot.
7. Nijestee dient deelname aan VvE's aan te grijpen om het beheer van de complexen te optimaliseren en de beheerkosten te beheersen.
8. Nijestee moet zeker de komende 5 jaar doorgaan met de bouw van zelfstandige woningen voor jongeren en studenten.

Inleiding

De Bewoners Advies Groep (BAG) is in oktober van start gegaan met het doel half november een advies aan Nijestee uit te brengen over de begroting 2014. Het advies wordt voorgelegd aan de Raad van Commissarissen, die het advies betreft bij de besluitvorming over deze begroting.

De BAG bestaat uit een tiental huurders en relaties van Nijestee. De BAG werd begeleid door de coördinator participatie van Nijestee. Het advies is tot stand gekomen tijdens een viertal bijeenkomsten.

Tijdens de eerste bijeenkomst is door de heer Bregman, directeur/bestuurder van Nijestee, een toelichting gegeven op de ontwikkelingen in de volkshuisvesting, hoe Nijestee daarin staat, de ambities van Nijestee, waarna is ingegaan op de uitwerking van die ambities in de begroting. Voorts heeft de heer Bregman toegelicht waarom, in het kader van de Overlegwet, een advies van huurders wordt gevraagd. Hij sloot deze bijeenkomst af met de centrale vraag “Wat zou ú doen als u de baas van Nijestee was?”

Tijdens de tweede bijeenkomst is gebrainstormd over de begroting, waarbij veel vragen zijn geformuleerd met betrekking tot de strategische keuzes en van financieel bedrijfsmatige aard. De coördinator participatie heeft deze vragen uitgezet in de organisatie van Nijestee.

Tijdens een derde bijeenkomst is door de heer Bouma, portfoliomanager van Nijestee strategie en beleid, ingegaan op de deze vragen. Door een boeiend vragen-antwoordspel werd het de BAG helder dat bij een corporatie een begroting niet alleen bedrijfsmatig beoordeeld moet worden, maar juist meer op de volkshuisvestelijke doelstellingen. Waarbij een gezonde bedrijfsvoering uiteraard de basis is voor het behalen van die doelstellingen.

Na de uiteenzetting door de portfoliomanager hebben de deelnemers onderwerpen en thema's benoemd, die terug moeten komen in het advies. Alle deelnemers van de BAG hebben hierop schriftelijk standpunten ingediend bij de coördinator participatie en die heeft deze verwerkt in een concept advies.

In de vierde bijeenkomst is dit conceptadvies besproken en aangevuld. Het advies is daarna op 12 november aangeboden aan de heer Bregman.

De adviesvragen die vooraf aan de BAG zijn meegegeven

1. Gaat Nijestee goed met de centen om
2. Maakt Nijestee in tijden van bezuinigingen de goede keuzes
3. Sluit de begroting van Nijestee aan bij waar Nijestee voor staat
4. Biedt Nijestee voldoende ruimte om de tevredenheid van bewoners te verbeteren.

Ingaand op de vragen

Door de toelichting van de heer Bregman en de beantwoording van de vragen door de heer Bouma is de discussie over het advies een eigen leven gaan leiden en is de vraagstelling breder opgepakt dan was gevraagd. De strekking van de vragen komt

in het advies wel terug. Opgemerkt mag worden dat de BAG, op enkele nuances na, eensgezind tot het advies is gekomen.

Het advies

Door de ontwikkelingen in de woningmarkt, verscherpt toezicht en door het Rijk opgelegde heffingen, heeft Nijestee de koers drastisch moeten bijstellen. De BAG Begroting begrijpt dat dit van buitenaf is opgelegd en dat de koers dan ook drastisch gewijzigd moest worden. Omdat ook de toekomst voor Nijestee hierdoor onzeker is, vindt de BAG het logisch dat Nijestee haar financiële positie wil versterken, zodat zij ook voor de toekomst de broek goed kan ophouden. Door een sober en gezond financieel beleid ontstaat in de toekomst wellicht ruimte om weer te investeren. De BAG is dan ook van mening dat Nijestee in hoofdzaak goed met de centen omgaat, goede keuzes heeft gemaakt en dat de begroting aansluit bij waar Nijestee voor staat.

De bezuinigingen op onderhoud, kwaliteitsverbetering en leefbaarheid vragen om een uiterste inspanning, om voldoende ruimte te bieden om met bewoners de tevredenheid van bewoners te verbeteren.

De BAG is echter van mening dat een aantal onderwerpen en thema's om nuancering vraagt. Deze zijn verder uitgewerkt in:

1. De ambitie van Nijestee moet vooral gericht zijn op de kerntaken, goede en betaalbare huisvesting voor de doelgroep en het zoveel mogelijk beperken van de woonlastenstijging. Dat weegt zwaarder dan te richten op een breed woningaanbod en een integrale wijkaanpak.
De komende jaren geen geld uitgeven aan ambities die niet direct bijdragen aan het versterken van de positie van de sociale huurwoningen met betrekking tot betaalbaarheid en beschikbaarheid. Daarin past ook verkoop van het, niet bij de kerntaak passende voorraad, onroerend goed zoals garage, bedrijfsonroerend goed.
2. Beperk het bezuinigen op onderhoud. De kwaliteit van de woningen moet ook voor de langere termijn gegarandeerd blijven.
Ook al ligt de kwaliteit van de voorraad boven het landelijk gemiddelde, adviseert de BAG toch om niet of zo weinig mogelijk te bezuinigen op onderhoud. Dergelijke bezuinigingen kunnen later leiden tot extra hoge kosten en kunnen het woongenot van bewoners op termijn schaden. Daarbij mag het niveau niet onder het kwaliteitsniveau van collega-corporaties in de stad komen.
3. Nijestee moet vanwege financiële continuïteit doorgaan met de verkoop van huurwoningen. Met de verkoop van huurwoningen, die belangrijk zijn voor de groeiende lage inkomensgroep, dient met zorg te worden omgegaan en beperkt te worden ingezet.
Verkoop is een belangrijke inkomstenbron voor Nijestee. Opbrengsten van verkoop kunnen in belangrijke mate bijdragen aan de ambities die zijn neergelegd bij de kerntaken. De BAG realiseert zich dat verkoop van 150 huurwoningen op jaarbasis een heel klein deel is van de totale voorraad van Nijestee. Toch adviseert de BAG verkoop van huurwoningen die juist voor de

laagste inkomensgroepen van grote waarde zijn, buiten het verkoopprogramma te houden.

4. Om de goedkope voorraad voor de lage inkomensgroepen beschikbaar te houden, is het advies deze woningen ook alleen aan deze groep toe te wijzen. *Door inkomenseisen te stellen aan de toewijzing van de goedkopere voorraad, heeft Nijestee een sturingsinstrument om de lagere inkomensgroepen in deze woningen te huisvesten. Daarmee wordt tevens voorkomen dat mensen die meer kunnen betalen in de goedkope voorraad terechtkomen. Om gettovorming te voorkomen, dient dit instrument op kleine schaal of in kleinere clusters te worden uitgevoerd. In verband met de toenemende vraag naar goedkope woningen beveelt de BAG aan een buffer te creëren met woningen voor de lagere inkomensgroepen.*
5. Nijestee moet vooral doorgaan met het zoeken naar nieuwe kansen voor de verduurzaming van de voorraad. *De BAG is positief over de aansluiting van Nijestee bij de “Stroomversnelling”, waarbij de energierekening van de huurder op nul wordt gezet terwijl de woonkwaliteit verbetert. De uitkomsten van de diverse pilots dienen te worden afgewacht. Echter, de “Stroomversnelling” kent nog vele onzekerheden met betrekking tot de realiseerbaarheid. De BAG adviseert dan ook dat er tegelijk gekeken moet worden naar alternatieven. Zo kan voorkomen worden dat er gaten vallen in de aanpak van verduurzaming.*
6. Leefbaarheid blijft belangrijk voor de kwaliteit van het wonen in de wijken. Bezuinigingen op dit gebied mogen niet leiden tot achteruitgang van het woongenot. *Nijestee heeft altijd een belangrijke bijdrage geleverd aan de leefbaarheid in de wijken. Dat die bijdrage niet op dezelfde voet door kan gaan, realiseert ook de BAG zich. De openbare ruimte valt immers onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Echter, de trend is dat ook de overheid zich meer en meer terugtrekt uit de openbare ruimte. Leefbaarheid is overigens meer dan het beheer van de openbare ruimte en daarom is het van groot belang dat Nijestee samenwerkt met vooral de bewoners maar ook met andere partijen en gemeente. De BAG adviseert met bewoners te zoeken naar samenwerkingsverbanden en mogelijkheden die leiden tot zelfredzaam- en zelfwerkzaamheid van bewoners, die op een of andere wijze kan worden beloond.*
7. Nijestee dient deelname aan VvE's aan te grijpen om het beheer van de complexen te optimaliseren en de beheerkosten te beheersen. *Door deelname aan VvE's heeft Nijestee invloed op het beheer en daarmee de beheerkosten van de VvE en de onderhoudskosten van het complex. De BAG ziet in de kostenbeheersing een belangrijke rol weggelegd voor Nijestee. De BAG adviseert deelname aan VvE's, indien mogelijk, te beperken omdat VvE's minder efficiënt kunnen werken dan Nijestee kan bij de eigen huurvoorraad.*
8. Nijestee moet zeker de komende 5 jaar doorgaan met de bouw van zelfstandige woningen voor jongeren en studenten.

Jongeren en studenten blijven naar de stad trekken. Nijestee moet voor de kortere termijn de aandacht meer richten op de bouw van zelfstandige woningen en minder op onzelfstandige woonruimte. Voor de langere termijn, zeker als de financiële positie van studenten verder verslechterd, kan onzelfstandige woonruimte weer aantrekkelijk zijn.
