Stichting Huurdersalliantie De Brug

Meidoornveld 192
2906 AH CAPELLE AAN DEN IJSSEL
info@shadebrug.nl
www.shadebrug.nl

Geachte heer, beste,

Door Stichting Huurdersalliantie De Brug is middels 'Adviesaanvraag Actualisatie Portefeuillestrategie' d.d. 28 oktober 2022 de adviesaanvraag betreffende de portefeuillestrategie 2022-2030 ontvangen met het verzoek advies uit te brengen op inhoud en gemaakte overwegingen door Havensteder daarbij. Graag gaan we in op dat verzoek.

Overweging en advies
Mei 2022 zijn wij betrokken geweest bij de bijeenkomst over de actualisatie van de portefeuillestrategie. Na onze achterban raadpleging hebben we u meegegeven vanuit huurdersperspectief de prioriteiten betaalbaarheid en beschikbaarheid. We hebben kennisgenomen van de portefeuillestrategie 2022-2030 zoals die bij de adviesaanvraag is bijgevoegd.

In het algemeen adviseren wij positief op de portefeuillestrategie 2022-2030. Echter hebben wij nog diverse punten die we verduidelijkt willen zien of vragen waar we antwoord op willen hebben.

Algemeen

Thema betaalbaarheid

De nationale prestatieafspraken worden gevolgd. Daarnaast wijzigt u het aandeel boven de 2de aftoppingsgrens van 89% naar 75% in 2030. Havensteder blijft hiermee binnen de afspraken op regionaal niveau en zorgt voor een betere mix van de sociale voorraad met huurwoningen voor de middeninkomens.

Thema beschikbaarheid

Havensteder neemt van de beoogde totale groei sociale huurvoorraad (6.500 woningen) naar aandeel minimaal 1.100 woningen voor haar rekening plus een deel van de verdamping uit de sociale particuliere huur. Totale groei met ca. 2.000 woningen.
Op sheet 13 doelportefeuille is de stand per 1-1-2022 42.600 eenheden (sociale- plus vrijesector voorraad) in 2030 45.700, verschil 3.100 (zie ook vraag bij (des)investeringsprogramma zie MIDOB over herleidbaarheid van de aantallen.)

Voor beide deelportefeuilles sociaal of middenhuur is er een totale netto uitbreiding en die komt tot stand door sloop verkoop overheveling en nieuwbouw. Echter wat het aandeel van sociale huur en middenhuur is en wat er gebeurt met de voorraad is niet uit de tekst te halen.

Havensteder zou haar best moeten doen dit inzichtelijker en navolgbaarder in overzicht op te nemen.

Thema balans in sociale voorraad en specifieke doelgroepen
Hier wordt de afspraak volgens wijken in balans gerealiseerd. Specifieke woningen worden gelabeld voor aandachtsdoelgroepen (ouderen, extra zorg behoevenden, jongeren/starters, grote gezinnen) en er worden zo mogelijk flexwoningen toegevoegd (starters, economisch daklozen en spoedzoekers)
Wij kunnen ons vinden in deze invulling van Wijken in Balans. Betere spreiding van Sociale huur (voor lagere inkomens) en meer evenredig gespreid over de wijken van sociale huur voor lagere inkomens met bijpassende huur. Ons advies zou zijn om de sociale huur op wijkniveau maximaal 30% voor speciale doelgroepen, inclusief statushouders, mensen met een extra zorgvraag etc. te reserveren. Graag willen wij inzicht naar de uiteindelijke verhoudingen (percentages) sociale huurwoningen voor lagere inkomensgroepen in de genoemde wijken.

Aandachtspunten gerelateerd aan het (des)investeringsprogramma (MIDOB 2023-2027)
In tabel 26 (MIDOB 2023-2027) geeft u een overzicht van extra doelstellingen vanuit de geactualiseerde portefeuillestrategie. U gaat 500 woningen extra nieuw bouwen in sociale voorraad. Betreft dit sociale huur?
In paragraaf 4.4. (p.34) stelt u 900 extra nieuwbouw sociaal te bouwen, wij begrijpen dit niet in relatie tot de eerdergenoemde 500. Graag uitleg.
In uw portefeuillestrategie wordt de sociale huurvoorraad in 2030 42.600 woningen. Een netto toename van ca. 2.100. U stelt echter ook een netto toename van 345 per jaar te realiseren (sheet 14 van visiepresentatie) hetgeen in 8 jaar 2.760 sociale huurwoningen zou zijn. De verschillen zijn ons niet duidelijk. Ook is ons niet duidelijk hoe dit zichtbaar is in uw (des)investeringsbegroting 4.4 t/m 4.7. Graag toelichting.

Thema financieel
Volgens de portefeuillestrategie is de operationele kasstroom voldoende om na 2032 de vastgoedportefeuille in stand te houden. Uitbreidingsinvesteringen kunnen niet meer gepleegd worden na die periode. Naast eeuwigdurende exploitatie blijft er voldoende operationele kasstroom beschikbaar om iedere woning iedere 25 jaar te voorzien van een investering (bovenop onderhoud) van ongeveer EUR 20.000.
Waar en hoe is zichtbaar dat de verduurzaming als investering ook na 2032 is geborgd?

Verduidelijking en aandachtspunten
De prestatieafspraken, regionale afspraken worden nageleefd echter zien wij de relatie met de woonvisie niet terug in de portefeuillestrategie. Graag toelichting.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groeten,
Namens het bestuur van SHA De Brug,