



Terugkoppeling reactie DUWO op “Advies Meerjarenbegroting 2012-2016”

01-04-2012

Terugkoppeling reactie Advies naar aanleiding van MJB DUWO 2012-2016.

Geachte heer Benschop,

In reactie op uw verzoek om een eenduidig positief dan wel negatief oordeel te geven kan de Koepel u mededelen dat er op de beleidsvoorstellen als geheel, zoals beschreven in de oorspronkelijke adviesaanvraag en in uw reactie daterend 1 maart 2012, geen positief advies kan worden uitgebracht. Hieronder vindt u per onderwerp de reactie van de Koepel op uw schrijven van 1 maart jongstleden.

Kwaliteitsprestaties

De Koepel spreekt zich positief uit over het voornemen van DUWO om altijd een vorm van kwaliteitsmeting te blijven hanteren. Wel stellen wij hierbij als voorwaarde dat dit door een externe partij wordt uitgevoerd. Voor wat betreft de aard van de kwaliteitsmeting zijn voor de koepel de afhandeling van onderhoudsklachten, de telefonische bereikbaarheid, snelle en doeltreffende klantafhandeling door de baliemedewerkers, belangrijke indicatoren.

Energiebesparingsprogramma's

De Koepel is van mening dat woningen, zelfstandig en niet-zelfstandig, aan bepaalde eisen horen te voldoen, waaronder energiezuinigheid. DUWO vestiging Amsterdam bezit echter 162 verhuureenheden met het energielabel E, 60 verhuureenheden met de energielabel F en maar liefst 8 verhuureenheden met het energielabel G.

In het Convenant Energiebesparing Corporatiesector (energieconvenant), bekrachtigd door Aedes, de Woonbond en (voormalige) ministeries van VROM en WWI, staat een aantal ambitieuze doelstellingen voor energiebesparing in de sector.

Een van de ambities gesteld in dit convenant is een besparing van twintig procent op gasverbruik van de bestaande voorraad in 2018, ten opzichte van 2008. Een andere ambitie is de verbetering van woningen naar energielabel B of een verbetering van minimaal twee energielabels. Voor de bestaande bouw is het de bedoeling in de komende tien jaar twintig procent te besparen op het gasverbruik.

Een aanzienlijk aantal verhuureenheden is dermate niet-energiezuinig dat voor deze woningen volgens de Koepel wel degelijk een plan van aanpak vereist is. De Koepel is het dus oneens met het energiebesparingsbeleid van DUWO.

Onderzoek ontwikkeling van studenteninkomsten met betrekking tot huurprijzen

Het voornemen van DUWO om dit onderzoek uit te voeren en het stadium waarin DUWO zich al bevindt, draagt de steun van de Koepel. De Koepel benadrukt echter het belang van dit onderzoek en de mogelijke gevolgen voor onder andere het beleid omtrent huurprijsverhogingen. Het uit te voeren onderzoek dient daarom van hoge kwaliteit te zijn.

Het doorvoeren van de zogenaamde Donnerpunten in regio Amsterdam in combinatie met het maximaliseren van de huurprijzen de komende jaren zal leiden tot grote huurprijsstijgingen. De Koepel is hier ontstemd over. Ook gezien de goede financiële resultaten van DUWO wil de

Koepel in de komende tijd dan ook met DUWO de discussie aangaan in hoeverre het maatschappelijk, en ook macro-economisch verantwoord is om de huren zo op te trekken dat deze nog net binnen de subsidiabele grens vallen.

Leefbaarheidsbudgetten

In Amsterdam daalt het leefbaarheidsbudget naar minder dan €6 per verhuureenheid. De Koepel is geïnteresseerd in het beleid dat samenhangt met deze bestedingen. Volgens het CFV is de gemiddelde besteding per verhuureenheid bij DUWO €15, terwijl de referentiegroep een bedrag van €81 uitgeeft. De Koepel ontvangt graag op korte termijn gedetailleerde informatie over de uitgangspunten die DUWO hieromtrent hanteert. Dit onderwerp wil de Koepel op de eerstkomende overleg agenderen.

Onderhoudsnormering/Klachtenafhandeling

De koepel maakt zich zorgen over onderhoud en reparatiewerkzaamheden in Amsterdam. Het blijkt dat de service en kwaliteit ook na afgelopen KWHlabel-meting niet significant verbeterd is en er ook geen tekenen zijn dat dit snel gaat verbeteren. Wij vragen DUWO snel met een concreet plan te komen.

De Koepel blijft van mening dat de huidige lage uitgaven per verhuureenheid per jaar en de intentie om dit in de nabije toekomst verder te verlagen kunnen leiden tot een verslechtering van de afhandeling van klachten en/of uitvoering van planmatig onderhoud. De afschaffing van de mutatie-inspectie zou dit effect kunnen versterken. Klachten en planmatig onderhoud zouden door de lage budgetten mogelijk achterblijven bij een voor de huurder wenselijke norm.

Verhuur van parkeerplekken en collectieve ruimtes

De onderlinge leden van de Koepel zullen dit lokaal met de vestiging bespreken, nadat de Koepel met DUWO heeft gesproken over het landelijk beleid en visie van DUWO met betrekking tot parkeergelegenheden bij studentenwoningen. Dit is een onderwerp die de Koepel wil agenderen bij een volgend overleg.

Minimaliseer de leegstand in SSH

De Koepel kan instemmen met het beleid dat DUWO voert om leegstand onder SSH te minimaliseren c.q. te voorkomen.

Woningen voor studenten met een beperking

De Koepel is verheugd te horen dat DUWO, in tegenstelling tot wat er aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting voor hun rapportage van 2010 is opgegeven, wel degelijk woningen bezit voor studenten met een beperking. Dat er in Delft een urgentiecommissie bestaat die studenten met een beperking bij DUWO kan voordragen voor huisvesting, stemt de Koepel positief. Evenals het feit dat DUWO zo nodig aanpassingen aan de verhuureenheid uitvoert ten behoeve van de toegankelijkheid. Tot slot is de Koepel zeer te spreken over de mogelijkheden die DUWO vestiging Delft biedt aan studenten met autisme.

Met betrekking tot uw reacties op de vragen die gesteld werden in het advies, het volgende:

- In de scenarioberekeningen is bv. extra leegstand of hogere rente maar voor vijf jaar ingerekend. Wat zijn de risico's voor DUWO als dit langer aanhoudt?

Er wordt gerekend met een periode van vijf jaar, omdat verwacht mag worden dat binnen deze periode tegenmaatregelen genomen worden door de corporatie.

De Koepel adviseert DUWO om uit voorzichtigheidsbeginsel een langere periode in ogenschouw te nemen. De door DUWO gestelde tegenmaatregelen zullen bij een vijfjarige prognose ingrijpender van aard zijn dan bij een tienjarige prognose, omdat de tegenmaatregelen een sterkere bijsturende werking op een kortere termijn tot gevolg horen te hebben.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande brengt de Koepel een negatief advies uit op uw adviesaanvraag betreffende de meerjarenbegroting. De basis van dit negatief advies betreft het door u geformuleerde beleid met betrekking tot het energiebeleid en huurbeleid.

Namens WijWonen, Vereniging Bewoners Uilenstede en Duwoners, verenigd in de Huurderskoepel i.o.,

Hoogachtend,



Sjoerd Robertson
Voorzitter
Vereniging Bewoners Uilenstede



Rudolf van de Ven
Aspirant Penningmeester
Vereniging Bewoners Uilenstede