

## **Bijlage 1 Reactie Havenster op advies De Brug en reactie Huurdersraad West**

Op 30 november 2021 ontvingen we het gekwalificeerd advies op de MIDOB 2022-2026 van Stichting Huurdersalliantie De Brug. Daarnaast ontvingen we ook separaat een reactie van Huurdersraad West. De beantwoording van de Huurdersraad West nemen we in deze reactie richting De Brug mee.

We bedanken u voor de waardevolle adviezen, vragen en opmerkingen. Wij hebben deze adviezen, vragen en opmerkingen gebundeld in onderstaande lezing, zodat we in één keer kunnen reageren. Daarbij houden we hoofdstukindeling van de MIDOB 2022-2026 aan.

### **2. Onderhoudsprogramma 2022-2026**

We ervaren het positief dat actief de kwaliteit van de binnenkant van de woning geïnspecteerd wordt ten tijde van het aanbrengen van rookmelders. Immers u heeft onvoldoende zicht op de kwaliteit en ook u hebt signalen ontvangen, zo blijkt uit de toelichting MIDOB 2021, dat er sprake is van een gemiddelde sterke veroudering. Graag zien we te zijner tijd de resultaten van de inspectie door u gepresenteerd. En we zijn benieuwd tot welke urgenties en verbeteracties dit leidt om de veroudering op te heffen en onze huurders een woning te geven die volledig aan de Havenstederkwaliteit voldoet.

#### Reactie Havensteder:

Zodra wij de resultaten van de inspecties verwerkt en geanalyseerd hebben, delen we deze met De Brug.

Het valt ons op dat, zie 2.1.5, de meerjarenbegroting voor het jaar 2023 en verder bestaat uit een normatief bedrag, het zogenaamde financieel kader. Dit geeft geen inzicht in de werkelijke prognose van meerjarenuitgaven. Kunt u verklaren waarom u deze keuze van presenteren heeft gemaakt? Immers, de reële meerjarenprognose ontbreekt hierdoor. Terwijl u in de toelichting per bouwdeel laat zien deze prognose wel te hebben, echter niet op totaalniveau.

#### Reactie Havensteder:

Wat we presenteren is de daadwerkelijke meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) zoals we deze ook doorrekenen in de totale meerjaren begroting van Havensteder. De huidige MJOB baseren we nog op normbedragen waarbij we ons wel degelijk realiseren dat deze af kunnen wijken van de werkelijke onderhoudsprognose. Op dit moment hebben we nog niet het volledige inzicht in de kwaliteit van ons bezit om een volledige MJOB te maken passend bij de daadwerkelijke onderhoudsbehoefte. U ziet inderdaad dat we het voor een aantal bouwdelen wel hebben maar lang nog niet voor alle bouwdelen. Dit is de reden dat we zo actief zijn met het uitvoeren van conditiemetingen en inspecties in de woningen bij het plaatsen van rookmelders.

Ook zien we dat Havensteder meer budget beschikbaar stelt voor onderhoud dan uit voorgaande MIDOB's is gebleken. Eenmalig voor het jaar 2022, maar onze indruk is dat het algeheel financieel kader is verruimd. Kunt u dit verschil verklaren met het voorgaand jaar opgenomen kader?

#### Reactie Havensteder:

Het klopt dat het financieel onderhoudskader voor 2022 is verhoogd, alleen niet voor de jaren erna. We voorzien voor 2022 een piek omdat de onderhoudsbehoefte van de portefeuille hierom vraagt. Op basis van de begroting zakt de financiële ratio de Interest Coverage Ratio (ICR) door de toegelaten ondergrens. Zolang dit blijft bij een eenmalige verslechtering hoeft dit geen probleem te zijn. Hoe het er nu uitziet kunnen we een dergelijk onderhoudsbudget niet structureel de komende jaren begroten. We zetten dus enerzijds in op het verkrijgen van meer inzicht in de kwaliteit van ons bezit en dus de meerjarige

onderhoudsbehoefte. Anderzijds willen we door nu meer preventief onderhoud uit te voeren en meer te investeren, de onderhoudskosten op termijn te dempen.

Uit toelichting bij tabel 2 blijkt dat meer budget beschikbaar wordt gesteld:

- voor het reparatie-onderhoud is € 2 miljoen meer nodig. Ondanks dat u meer planbare reparaties onder het planmatig onderhoud brengt en onderhoud in projecten opneemt volgens de RTIV-criteria voorziet u deze toename. Op grond waarvan voorziet u de toename? Wij kunnen het ook niet terugzien als we tabel 10 bekijken.

Reactie Havensteder:

In januari 2021 hebben we het financieel kader voor het onderhoudsbudget 2022 bepaald middels de onderhoudsnormen uit de Vastgoed Taxatie Wijzer (VTW). Op basis van het type woning kennen we een onderhoudsbudget per verhuurbare eenheid (VHE) vast en de som van alle VHE's resulteert in een jaarbudget voor het totale onderhoud. Vervolgens verdelen we dit totaal onderhoudsbudget naar de verschillende onderhoudsvormen reparatie onderhoud (RO), mutatie onderhoud (MO) planmatig onderhoud (PO) en contract onderhoud (CO). Toen we later in mei 2021 de definitieve onderhoudsbegroting 2022 opstelden – o.b.v. de werkelijke onderhoudsbehoefte - keken we ook naar de prognoses van het huidige jaar. Hieruit bleek dat de verwachting van het eindresultaat 2021 voor RO rond de 19 miljoen lag. Hierdoor hebben we het RO-budget voor 2022 bijgesteld 19,5 miljoen.

U merkt terecht op dat we meer preventief onderhoud uitvoeren waardoor er minder reparaties zullen ontstaan. Echter heeft het effect van deze maatregelen tijd nodig waardoor dit zich niet direct terug vertaalt in lagere RO-kosten. We verwachten dat dit effect na 2 jaar zichtbaar wordt..

- voor het mutatie-onderhoud is € 1,7 miljoen meer nodig. Op grond waarvan voorziet u de toename? Ook deze kunnen we niet verklaren als we tabel 12 bekijken.

Reactie Havensteder:

Hierbij geldt grotendeels hetzelfde antwoord als op de vorige vraag. De prognose van 2021 heeft ervoor gezorgd dat de begroting 1,7 miljoen is verhoogd ten opzichte van het financieel kader.

In het planmatig onderhoud werden we in voorgaande jaren nog geconfronteerd met verschoven of niet uitgevoerde posten. Begrijpen we goed dat door het feit dat u uw voorbereidingswerkzaamheden en offerteaanvragen naar voren heeft getrokken u daarmee een grotendeels harde planmatige begroting heeft voor 2022? En dat u verschuiven en alsnog niet uitvoeren van werkzaamheden niet meer verwacht?

Reactie Havensteder:

Het klopt dat we door een betere sturing op de PO-projecten minder doorschuif hebben dan de afgelopen jaren. Het is niet zo dat we helemaal geen doorschuif meer hebben maar door een andere manier van begroten en budgetteren gaan deze projecten niet meer ten koste van de begroting 2022. Budget van projecten die niet gereed zijn, nemen we inclusief het niet gebruikte budget mee naar het nieuwe jaar.

### **3. Programma's 2022-2026**

#### **Asbest**

Wilt u uw inzicht delen uit de resultaten van de bezitsinventarisaties dat er geen zeer risicovolle toepassingen in asbest zijn die een urgente sanering vragen anders dan uw voorziene aanpak bij dak- en gevelonderhoud of bij mutatie?

Reactie Havensteder:

Tijdens de bezitsinventarisatie hebben de inspectiebureaus geen toepassingen met een hoog risico geconstateerd. Bij noodzakelijke risicovolle toepassingen hebben we beheersmaatregelen toegepast zoals duurzaam afschermen of saneren.

### **Brandveiligheid**

- Echter, het blijkt dat 175 complexen een hoogste risicoscore hebben.
- Welke zekerheid heeft u dat er niet meer complexen zijn waar een brandveiligheidskwesitie speelt?

#### Reactie Havensteder:

De methodiek achter de risicoscore is in samenspraak bedacht met brandveiligheidsexperts en vervolgens gevalideerd door de gezaghebbende instanties (Brandweer en Gemeente Rotterdam). Op basis van gebouwkenmerken en doelgroepen hebben alle complexen een risicoscore gekregen. Hiervan hebben 175 complexen een risicoscore gekregen waarbij de risico's bij eventuele brand dusdanig zijn dat we hier iets mee moeten. De afgelopen jaren hebben we een aantal keer een aanschrijving van de Brandweer ontvangen en gelukkig betrof dit in alle gevallen een complex uit de selectie van 175. We kunnen dus niet meer 100% zekerheid zeggen dat er naast de 175 complexen geen brandveiligheidsissues spelen bij andere complexen maar de kans daarop is wel klein.

- Wij zouden graag zien – omdat het hier over veiligheid voor onze huurders gaat – dat u meer prioriteit geeft en komt tot versnelling van dit veiligheidsprogramma.

#### Reactie Havensteder:

Het uitvoeren van brandveiligheidsprojecten vraagt naast de nodige voorbereidingstijd ook capaciteit bij onze 'brandpartners'. Het opschalen van capaciteit in de uitvoering is niet zo eenvoudig. Daarnaast gaat het vaak om specialistisch werk wat niet zomaar iedere aannemer kan uitvoeren. Dit is de reden dat we 2 vaste partners hebben gecontracteerd die ons brandveiligheidsprogramma uitvoeren. Ook zoeken we naar natuurlijke momenten waarbij we brandveiligheidswerkzaamheden combineren met een verbeteraanpak zodat we de overlast voor de huurder zoveel mogelijk beperken. Deze werkzaamheden zijn vaak specialistisch waardoor niet zomaar elke aannemer dit kan uitvoeren.. Uiteraard houden we in ons programma wel rekening met de prioritering in relatie tot de complexen met de slechtste risicoscores.

- Tabel 17: Zou u deze ook kunnen voorzien van aantal complexen? Het lijkt dat het programma eind 2026 is afgerond en niet pas in 2028. (175 +/- 40 inmiddels gereed, rest 135 in 5 jaar (2022-2026), is gemiddeld 27 complexen per jaar, komt bijna overeen met de aanpak van 25 complexen vanaf 2022.)

#### Reactie Havensteder:

Wij stellen voor dat we in de volgende MIDOB naast het aantal complexen ook het aantal woningen vermelden. Het aantal woningen in een complex kan erg uiteenlopen dus heeft het niet onze voorkeur om alleen het aantal complexen te vermelden..

Tot nu toe hebben we 30 complexen uitgevoerd en niet 40. Rest ons nog 145 complexen. Met een versnelling van gemiddeld 25 complexen vanaf 2022 hebben we nog 6 jaar nodig. Dat betekent dat we de 175 risico complexen uiterlijk in 2027 – en dus volgens plan voor 2028 – hebben aangepakt.

- Tabel 18: In rode vlak titel niet correct. Moet 'brandveiligheid in €' zijn.

#### Reactie Havensteder:

Dit passen we aan in de notitie.

### **Circulariteit**

- Wij onderschrijven uw start met dit thema. Graag laten we ons op de hoogte houden van het vervolg en welke consequenties dit heeft voor de huurders.

#### Reactie Havensteder:

We houden u op de hoogte van ons programma Circulariteit zodra deze bekend is.

### **Energietransitie**

- Gezien de toenemende woonlasten door energiegebruik verzoeken wij u te komen tot een versnelde aanpak om de warmtevraag te reduceren. Immers u stelt dat pas ongeveer de helft van de woningen voldoende geïsoleerd is. Uw uitvoeringsprogramma zou met 800 woningen per jaar nog zeker circa 20-25 jaar duren. Wij willen immers niet dat een deel van onze huurders gedurende die periode met onnodig hoge lasten geconfronteerd blijft worden. Ook u stelt immers betaalbaarheid als belangrijke doelstelling te hebben.

#### Reactie Havensteder. Tevens ook als reactie op de opmerkingen van de Huurdersraad West betreffende dit programma:

Qua investeringsruimte zoeken we de verantwoorde grens op van wat we als Havensteder kunnen en mogen, waardoor we nu niet nog een extra versnelde aanpak kunnen realiseren. Mochten we meer investeringsruimte krijgen, bijvoorbeeld door afschaffing van de verhuurdersheffing, dan bekijken we opnieuw waar we extra op inzetten. Eén van de opties daarbij is een versnelde isolatieaanpak. Maar ook andere opties zoals meer nieuwbouw, extra onderhoud of minder verkoop zullen daarbij op tafel liggen. De afwegingen en keuzes tussen de verschillende opties maken we bij een actualisatie van de portefeuillestrategie. Het isoleren van 800 woningen per jaar is overigens al een hele stevige ambitie. We pakken daarbij als eerste de woningen aan waarbij isoleren de grootste impact heeft op de woonlasten en het comfort van onze huurders.

### **Klimaatadaptatie , ook in reactie op West**

De kwetsbare doelgroepen van Havensteder hebben erg te lijden onder de hitte die zich opstapelt in de vaak slecht geïsoleerde woningen. Fijn dat Havensteder als semipublieke instelling wil bijdragen aan wetenschappelijk onderzoek en deelneemt aan een landelijk hitteonderzoek dat wordt uitgevoerd door de Hogeschool van Amsterdam. Wij willen vragen wat dit concreet betekent voor de bewoners. Wij menen dat met de huidige kennis en expertise in de onderhoudsbranche er voorzichtig een programma voor hittestress in gebouwen opgestart kan worden.

#### Reactie Havensteder:

Kwetsbare doelgroepen kunnen inderdaad te maken krijgen met hittestress in warme zomers. Dit geldt zowel in slecht als goed geïsoleerde woningen. Omdat een duurzame oplossing niet altijd (snel) te realiseren is, bieden we huurders die last hebben van hitte in hun woning sinds 2020 tijdelijke oplossingen aan. Dit noemen we het 'hitteplan'. In de zomer van 2021 gingen we in gesprek met elke huurder die een melding over hitte maakte. Dat continueren we in 2022. In het gesprek bespreken we de mogelijke oorzaken en oplossingen. Soms is een aanpassing aan de woning nodig, maar vaak ook niet. Als tips voor het buitenhouden van de hitte niet voldoende zijn, bieden we huurders tijdelijke maatregelen zoals ventilatoren en zonwerend raamfolie. Als ook dat geen comfortabele woning oplevert, bieden we huurders een koelingsapparaat in bruikleen. Bijvoorbeeld een mobiele airco of aircooler. De kosten voor de apparaten en eventuele installatie zijn voor Havensteder. De huurder betaalt voor het stroomverbruik.

Met deze aanpak leren we van gebruikerservaringen van huurders in de bestaande woningvoorraad en passen we jaarlijks onze dienstverlening aan. De doelstelling is om tot verbetering van het wooncomfort te komen zonder de stad vol te hangen met airconditioners en extra energiekosten voor huurders. Voor nieuwbouw en renovatie geldt dat maatregelen ter voorkoming van hitte in de woning standaard worden

meegenomen in het ontwerp. Bij onderhoud gebeurt dit nog niet standaard. Daar wordt wel aan gewerkt met de kennis en ervaringen die we opdoen in het dagelijks onderhoud (hitteplan).

De evaluatie van het hitteplan over de zomer van 2021 heeft op 28 oktober 2021 plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van De Brug. Naar aanleiding van dat gesprek zijn vervolgacties besproken. Die zijn niet letterlijk terug te vinden in de MIDOB notitie, maar vallen onder het punt 'Hitteplan zomer 2021 continueren we in 2022' (pagina 30) en wordt tevens vermeld in bijlage 7. De resultaten uit het landelijk hitte onderzoek van de HvA worden tevens gebruikt voor het toewerken naar een meerjarenprogramma ter voorkoming van hittestress. Op dit moment is er landelijk nog niet voldoende kennis over hitte. Zie ook de resultaten uit een recente enquête (Groene Huisvesters, 2021) onder een aantal verschillende corporaties.

#### **4. (Des)investeringsprogramma 2022-2026**

Fijn dat er een relatie gelegd wordt met de portefeuillestrategische doelstellingen in tabel 34. Voor het kunnen duiden van het uitvoeringprogramma zoals in het hoofdstuk is opgenomen bevelen we aan om de samenvatting van het uitvoeringsprogramma aan tabel 34 toe te voegen zodat we in één oogopslag lezen hoe Havensteder op koers is om zijn doelstellingen te realiseren.

#### Reactie Havensteder:

We nemen dit mee in de MIDOB 2023-2027.

#### **5. Verbetervoorstellen MIDOB 2023-2027**

- Wij staan positief ten aanzien van uw voorgenomen verbetering van de MIDOB.
- Bovenstaand blijken uit onze vragen en opmerkingen ook enkele mogelijke verbeteringen.
- Aanvullend op de tekstuele toelichting heeft het vooral betrekking op zaken die we met termen aangeven als: "herleidbaar, navolgbaar, gerelateerd aan langere termijn doelstellingen". En: Hoe ligt u op koers? Waar wijkt u af van vorige prognose of is sprake van beleidsverandering? Meer scherpheid in de tekst op deze zaken geeft beter inzicht in de samenhang van het meerjarig programma en past bij het karakter dat de MIDOB ook heeft als stuurinstrument.

#### Reactie Havensteder:

We nemen de verbetervoorstellen die u doet mee in ons verbeterplan voor komende 'MIDOB's'.