

Stichting Huurdersalliantie De Brug
Meidoornveld 192
2906 AH CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Geachte leden van de Stichting Huurdersalliantie De Brug,

Op 14 december 2022 ontving ik van u een reactie op de adviesaanvraag MIDOB 2023-2027. Dank voor dit advies. Uw kritische blik op onze plannen helpt ons uiteindelijk om de juiste dingen voor onze huurders te doen. Via deze brief geef ik een inhoudelijke reactie op de vragen en opmerkingen die u heeft gemaakt.

Verduidelijking en aandachtspunten

Positief is uw inzet om extra middelen beschikbaar te stellen voor het onderhoud in 2023. Echter ons is niet duidelijk waarom dit niet structureel is. U verhoogt immers eenmalig met 20% t.o.v. vorig jaar mede ter compensatie van 10% prijsverhoging om in 2024 ev. weer naar oude niveau plus 10% te gaan. Dit betekent dat er na prijsverhogingen geen extra bedrag voor onderhoud wordt gereserveerd. Ons is niet duidelijk hoe u dan toch tot een intensivering van het programma komt of doet u 2024 e.v. zaken niet die voorheen wel voorzien waren? Graag een toelichting hierop.

Dit hang nauw samen met het hebben van een mjob o.b.v. de onderhoudsbehoefte. Volgend jaar maken we opnieuw een afweging hoe we onze middelen inzetten om aan de verschillende opgaven te voldoen. Neemt niet weg dat we voor 2023 de extra financiële middelen door het wegvallen van de verhuurderheffing maximaal inzetten voor een kwaliteitsimpuls in ons bezit. We doen meer projecten en vervangen meer keukens, douches en toiletten.

Op pagina 2 spreekt u van het uitfaseren van EFG-labels t/m 2030. De nationale prestatieafspraken gaan uit van 2028. Hanteert Havensteder bewust een andere termijn of is zij ook voornemens uiterlijk 2028 de EFG-labels uit te faseren. Zo ja, leidt dat dan tot intensivering van het programma zoals nu opgenomen?

Het jaartal op pagina 2 moet 2028 zijn. Dit heeft verder geen gevolgen voor het programma omdat in het programma rekening is gehouden met 2028.

Op pagina 3 geeft u aan meer nieuwe woningen te bouwen en wel 500 extra nieuwe sociale woningen en 150 woningen middenhuur. Elders in de MIDOB spreekt u van 500 nieuwbouw middenhuur (pag. 33) en 300 woningen middenhuur (pag. 39). Op pagina 6 Inleiding heeft u het over uitbreiden sociale voorraad 1.400 woningen. Ook de door u gehouden toelichtende presentatie is hier niet concreet in.

o Graag vernemen we welke opgave u in welke periode gaat realiseren.

Vanuit de actualisatie van de portefeuillestrategie zetten we in op 500 extra nieuwbouw sociaal. De totale nieuwbouw productie sociaal komt voor de periode begin 2022 tot eind 2030 uit op 4.000 woningen.

Vanuit de actualisatie van de portefeuillestrategie zetten we in op 150 extra nieuwbouw middenhuur. De totale nieuwbouw productie middenhuur komt voor de periode 2022 tot eind 2030 uit op 650 woningen.

De sociale voorraad groeit van 40.600 begin 2022 tot 42.600 eind 2030. Een netto groei van 2.000 woningen. Dit komt door een combinatie van nieuwbouw, transformaties, sloop, verkoop en (de)liberalisaties. Zie voor toelichting p. 10 van de portefeuillestrategie.

o Zijn de aantallen bruto of netto toevoeging?

Zie bovenstaand antwoord.

o Hoe gaat u om tegenvallers tijdens de uitvoering zoals het stikstofbesluit.

We bespreken de risico's van de projecten continu en sturen waar nodig bij. De gevolgen van de stikstofuitspraak lijken voor ons mee te vallen. Dit is een belangrijk onderdeel van ons risicomanagement.

Onderhoud

U stelt pas volgend jaar tot een driejarige begroting te kunnen komen die aansluit op de feitelijke onderhoudsbehoefte. Net als voorgaande jaren gaat u uit van een normatief bedrag, het zogenaamde financieel kader. Is deze interpretatie correct? Zo ja dan zien wij toch zeker graag uiterlijk volgend jaar uw reële onderhoudsbegroting mede daar u nu via conditiemeting en binnenopname goed zicht heeft op de kwalitatieve staat t.o.v. de Havensteder kwaliteit.

Deze interpretatie is juist. Wij hebben onszelf ook het doel gesteld om de volgende mjob te maken die past bij de onderhoudsbehoefte van het bezit.

Reparatieonderhoud en mutatieonderhoud

Tabel 1 pag. 10 laat zien dat in 2023 5,5 miljoen minder wordt opgenomen en 2024 e.v. structureel 3,5 miljoen per jaar minder.

o U stelt in het reparatieonderhoud 1 miljoen te hebben bezuinigd, kunt u aangeven op wat u bezuinigt?

We kunnen efficiënter werken doordat we bepaalde activiteiten zoals KDT's in het planmatig onderhoud uitvoeren. Door het plannen en clusteren van deze activiteiten kunnen we kosten besparen. Het gaat hierbij alleen om activiteiten die niet acuut zijn.

o De overige verschillen begrijpen we zit in anders omgaan met KDT budget.

o Het mutatieonderhoud volgens pag. 15 bedraagt 20,3 miljoen (Mutatie plus KDT) dit is anders dan de optelling tabel 1 (21,25 miljoen). Heeft u hier verklaring voor?

In de tabel van de KDT's hebben we wel een zo goed mogelijke inschatting gemaakt van de vervangingen in het RO en het MO. Het is natuurlijk niet te voorspellen of we een KDT ook daadwerkelijk vervangen in het RO of MO. We hebben geld gereserveerd in het NPO en afhankelijk van de situatie vervangen we deze als reparatie of mutatie. Dit is de reden dat deze tabellen niet helemaal aansluiten.

Brandveiligheid

- In 2023 rond u de brandscans af. Uitvoering volgt binnen 5 jaar na de scan. Kunt u aangeven waarom er na 2025 geen werkzaamheden meer voorzien worden?

We voeren het brandprogramma versneld uit door meer woningen per jaar aan te pakken. Het gevolg is dat we in 2025 alle complexen uitgevoerd te hebben.

- Betekent het einde van de scans ook dat op andere dan de 175 complexen geen brandscans meer worden gehouden? En is de conclusie dan dat deze complexen allen brandveilig zijn?

Nee dat betekent niet dat we geen brandscans meer uitvoeren.

De uitgevoerde risico-inventarisatie dateert alweer uit 2017. Het komend jaar gaan we onderzoeken hoe en of we het brandprogramma verder uit moeten breiden t.o.v. de 175 geïdentificeerde complexen.

Duurzaamheid

- Circulariteit: Vorig jaar vroegen we u: "Graag laten we ons op de hoogte houden van het vervolg en welke consequenties circulariteit heeft voor de huurders". Gezien de nu opgenomen tekst heeft u op het thema circulariteit geen voortgang geboekt is dat correct?

We hebben we degelijk voortgang geboekt.

- We zijn voornemens om bij 4 nieuwbouwprojecten houten constructies toe te passen.*
- In het onderhoud voeren we een pilot uit met Bio based isoleren*
- Ook een pilot in een KDT-project waar we de toiletputten reviseren.*
- We hebben ons al doel gesteld dat onze Interne bedrijfsvoering eind 2025, 100% circulair is. Denk hierbij aan ons wagenpark, we hebben minder printers op kantoor en vervangen minder snel bedrijfsmiddelen.*

- Isolatie en aardgasvrij:

o Het programma voor isolatie en aardgasvrij maken sluit aan bij de nationale prestatieafspraken wordt gesteld. Het programma 800 woningen isolatie is vergelijkbaar met vorig jaar. Kunt u aangeven waar de versnelling van opgave is opgenomen in

periode vanaf nu tot 2030 zoals gesteld in de nationale prestatieafspraken.

De versnelling is met name in het wegwerken van de rode labels en dit zorgt ervoor dat we de komende jaren circa 1200 woningen per jaar isoleren, circa 400 woningen bovenop de portefeuillestrategie aantallen van 800 woningen per jaar.

o De opgave die u oppakt is dit een naar rato opgave van de landelijke doelstelling (675.000/totaal sector maal aantal Havensteder woningen)? Zo nee wat is uw afweging daarbij of komt u dan nog tot intensivering naar 2030? De huidige ontwikkelingen en toenemende energiearmoede vragen immers om een geïntensiveerde aanpak waar onze huurders snel mee geholpen zijn.

Onze afweging is nog meer nadruk gekomen op het wegwerken van de slechts geïsoleerde woningen. Het programma is een resultante van die opgave en wat er voor ons financieel mogelijk is en is niet alleen tot stand gekomen door de landelijke doelstellingen.

- Klimaatadaptatie:

Kunt u ons inzicht verstrekken van de resultaten uit de onderzoeken, uw meting en monitoring en de consequenties daarvan voor het programma en wat dit betekent voor de huurders.

De resultaten van het meten en monitoren van hitte in woningen zijn nog in ontwikkeling. Het landelijke hitteonderzoek van RAAK waar Havensteder deel aan neemt is meerjarenonderzoeksprogramma dat medio 2024 afgerond wordt. De zomer van 2022 vormde de eerste meetreeks. Het consortium is bezig de eerste metingen uit te lezen en te analyseren. Dit vormt input voor een aangescherpte onderzoeksopzet in de zomer van 2023. Ook de data uit de aanvullende hitte onderzoeken bij woningen van Havensteder wordt op dit moment uitgelezen en geanalyseerd. Zodra de inzichten van alle onderzoeken bij elkaar gekomen zijn, zullen we deze vertalen in eens eerste ambitieelijn hitte.

Programma (Des)-investering

- In tabel 26 geeft u een overzicht van extra doelstellingen vanuit de geactualiseerde portefeuillestrategie. U gaat 500 woningen extra nieuw bouwen in sociale voorraad.

o Betreft dit sociale huur?

Ja, dit betreft sociale huur

o In 4.4. stelt u 900 extra nieuwbouw sociaal te bouwen, wij begrijpen dit niet in relatie tot de eerder genoemde 500. Graag uitleg.

De 900 extra nieuwbouw heeft betrekking op de portefeuillestrategie die in 2020 is opgesteld. Het betreft hier een verouderde tekst. De 500 extra nieuwbouw volgt uit de actualisatie van de portefeuillestrategie in 2022. Dit aantal komt bovenop de 900 extra nieuwbouw.

o 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. *De sociale voorraad groeit met 2.000 woningen (van 40.600 naar 42.600). De vrije sector voorraad groeit met 1.100 woningen (van 2.000 naar 3.100 woningen). De groei van de totale woningvoorraad komt daarmee uit op 3.100 woningen. De portefeuillestrategie heeft betrekking op 9 jaar (begin 2022 tot eind 2030). $3.100 / 9 = 345$ gemiddeld per jaar.*

Verbetervoorstellen

Vorig jaar hebben we u een verbetervoorstel gedaan die vooral betrekking had op zaken die we met termen aangeven als: "herleidbaar, navolgbaar, gerelateerd aan langere termijn doelstellingen, hoe ligt u op koers, waar wijkt u af van vorige prognose of is sprake van beleidsverandering". Meer scherpte 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.

Ondanks uw toezegging hierop, hebben we dit in uw presentatie als toelichting op de MIDOB gemist en ook de MIDOB-notitie kan scherper waardoor het voor ons beter navolgbaar wordt wat u constateert, wat u wilt bereiken en hoe dat is verwerkt in het

meerjarenperspectief om inzicht te krijgen in het verloop van uw inspanning tot uw doel is bereikt.

Ook dit jaar hebben we weer verbeteringen doorgevoerd in het proces van de MIDOB. Soms zijn dit kleine verbeteringen en soms zijn deze verbeteringen aanzienlijk. Zo hebben we tijdens sessies met verschillende collega's de problematiek binnen ons bezit besproken en de onderhoudsbehoefte opgehaald. Hierdoor hebben we weer een slag gemaakt in het prioriteren van de projecten die het hardst nodig zijn. Het inhoudelijk verbeteren van onze MIDOB stellen we zelf ook als prioriteit. Continu voeren we verbeteringen door waarbij we streven naar een voorspelbare en beheersbare begroting. We hebben getracht de MIDOB op te hangen aan de portefeuilledoelstellingen vanuit de geactualiseerde portefeuillestrategie. Feitelijk is de MIDOB een uitwerking van de portefeuillestrategie. Eind vorig jaar werden we min of meer verrast door de mededeling dat de verhuurderheffing volledig afgeschaft zou worden. De hieraan gekoppelde nationale prestatieafspraken zijn lange tijd onderwerp van discussie geweest. Hierdoor was voor ons ook vrij laat onduidelijk waar we de extra middelen voor in konden zetten. Waar we in voorgaande jaren een heel duidelijk kader hadden, was dat dit jaar wel anders. Dit vroeg van ons de nodige flexibiliteit in het opstellen van de MIDOB.