

Rijnhart Wonen
t.a.v. Dhr. M. Feenstra, mw. J. van Veen, dhr. J. Bogerd,
Postbus 21
2350 AA Leiderdorp

Betreft: Advies op MJOB 2025-2034

Geachte heer Feenstra, mevrouw van Veen en de heer Bogerd,
beste Menno, Jenny en Jaap,

U heeft ons advies gevraagd op de Meerjaren Onderhoudsbegroting 2025-2034 voor het gehele bezit van Rijnhart Wonen. Wij willen u hier graag in adviseren. Hartelijk dank voor de wijkshow, informatieavond en beantwoording van vragen van afgelopen periode waarin we toelichting kregen op de MJOB.

Hieronder gaan we in op de verschillende onderdelen van het MJOB 2025-2034.

1) Uitgangspunten

Continuering van het advies van 2024: Voortzetting van het huidige proces en actieve terugkoppeling geven op de acties voortvloeiend uit de wijkshowen. Tevens periodiek tijdens vastgoed-overleggen aangeven wat gerealiseerd is van de MJOB versus planning, met name voor de RGS gestuurde projecten. Aangezien de onzekere tijden waarin we ons begeven op het gebied van wonen, duurzaamheid en wetgeving kunnen zorgen voor gewijzigde koers.

Oprichting kwaliteitsteam 2025:

We constateren in 2024 verbeteringen op de volgende punten:

- invoeren van periodieke zichtcontroles op kwaliteit door de contractpartners;
- inhuur van een externe opzichter;
- invoeren van een multidisciplinair kwaliteitsteam.

Ons advies voor 2025 is continuering van deze ingeslagen weg.

Adviespunten voor 2025:

- Invoeren van warme opnames bij alle projecten is een **noodzaak**, dus ook bij EVB-projecten en PO+ projecten.
- De huurdersorganisaties willen graag inzage hebben in de opnames.

- Hieraan gekoppeld: tijdige en volledige informatie aan de bewoners van de complexen waar projecten zijn gepland.
- Belonen van goed huurderschap. Wij onderschrijven deze benadering van huurders. We denken graag mee aan een passende beloningsstructuur.
- Bepalen normen voor basiskwaliteit. Wij onderschrijven het belang van duidelijke, eenduidig uitlegbare normen voor basiskwaliteit. Hieraan willen we graag meewerken om samen deze normen te gaan vaststellen. *Extra advies*: maak een leesbare versie van de resultaten van deze sessies zodat huurders dit zelf kunnen lezen op de website.

2) Reparatie onderhoud (Fonds 10)

Continuering van het advies uit 2023: U heeft vaste bedragen afgesproken met de partners. Voor de huurders is het van belang dat zij geen 'nee – het budget is op' te horen krijgen. Ons advies is de uitgaven die de fondsen belasten goed te blijven monitoren. Afwijkingen graag bespreken tijdens het vastgoedoverleg.

Advies voor 2025: Wij zien graag dat de afspraken die gemaakt zijn met de contractpartners niet gedeeld worden met het uitvoerend personeel. Het uitvoerend personeel moeten hun werk altijd uitvoeren.

U geeft aan dat er sprake is van toenemende schimmel- en vochtproblematiek. Deels is deze problematiek gerelateerd aan bewonersgedrag.

Continuering van advies uit 2023: Leidt vrijwilligers en interne mensen op om als 'woningcoach' aan het werk te gaan om bewoners voorlichting te geven en bewust te maken van hun woongedrag. Hierbij is goede communicatie en goede mondelinge toelichting van belang. Bijvoorbeeld: Hoe ga je om met 'slimme meters', mechanische ventilatie, woningen waar geen ramen van geopend mogen worden i.v.m. gesloten ventilatiesystemen, etc.

NB. Dit advies is vastgelegd in de meerjarige prestatieafspraken met de drie gemeenten! Graag afspraak met het kwaliteitsteam om dit samen in te regelen.

3) Mutatieonderhoud (Fonds 15)

Advies 2025: Neem in de vast mutatiebox op dat de woning zo veel mogelijk klaar gemaakt wordt om van het gas af te gaan. Welke werkzaamheden precies nodig zijn is per woning afhankelijk. Vandaar dit algemeen uitgangspunt.

4) Energieverbeteringen (EVB) (Fonds 20)

Advies 2021: U geeft aan gebruik te gaan maken van een kanskaart om woningen energetisch te verbeteren. Ons advies is om De Huurderij inzage te geven in de kanskaart, zodat er door ons beter inzicht verkregen wordt in de keuzes die Rijnhart Wonen maakt omtrent waar wel en waar niet geïnvesteerd wordt in energetische verbeteringen.

Bovenstaand advies heeft niet in kracht ingeboet en willen we laten voortbestaan. Daarnaast hoorden wij u zeggen dat u in het kader van de Nationale Prestatieafspraken ervoor kan gaan kiezen om de combinatie EVB en planmatig onderhoud (PO+) los te koppelen om zo aan de prestatieafspraken te voldoen.

Advies 2022: Ons advies is om daar waar het kan, deze koppeling in stand te houden. De redenen hiervan zijn vanuit het oogpunt van de huurders: extra kosten en overlast als 2 keer

je woning grondig onderhoud krijgt. Vanuit bedrijfsmatig oogpunt: dubbele kosten qua inhuur van de begeleiding van het onderhoud en EVB.

Ons advies is: Kies hierin je eigen koers i.p.v. 'blind opvolgen' van Nationale / Regionale Akkoorden.

Advies 2023: Bovenstaande adviezen uit 2021 en 2022 zijn nog steeds geldend. Aanvullend op deze adviezen is ons volgende advies.

De volgende zin geeft aan dat de huurders recht op transparantie omtrent hun maximaal te bereiken label: "Hierbij moet worden aangetekend dat de ambitie om naar de streefwaarde te isoleren al grotendeels is losgelaten wegens het kostenplaatje wat hieraan hangt. De ambitie hangt nu af van het mogelijke type warmtebron en de strategie behorende bij het complex."

Ons advies is deze maximaal te bereiken label-waarde te communiceren naar de bewoners.

Advies voor 2025: De adviezen uit 2021 t/m 2023 blijven voortduren. Aanvullend: In uw presentatie schrijft u op pagina 9, dat u zult voldoen aan de Nationale Prestatie Afspraken. Echter, als de NPA naar beneden worden bijgesteld qua EVB willen wij u eraan herinneren dat conform de Prestatieafspraken de labels E, F en G voor de complexen verdwenen zijn per eind 2028. Dit zien wij nu (nog) niet terug in de planning van de MJOB.

Elektrisch koken

In uw mail van 1 oktober 2024 geeft u aan dat iedere huurder via de website van Rijnhart Wonen elektrisch koken kan aanvragen.

Advies voor 2025: Maak iedere woning bij mutatie gereed om van het gas af te kunnen. Maak als uitgangspunt bij mutatie: aanleg van installatie voor elektrisch koken.

Zonnepanelen

In uw adviesaanvraag schrijft u dat u planningen maakt voor het voorzien van woningen van zonnepanelen als meerdere bewoners in een straat dit kenbaar maken. Hierbij houdt u tot nu toe geen rekening met straten waar al veel huizen verkocht zijn of relatief weinig vhe's van Rijnhart Wonen staan.

Advies voor 2025: Als mensen langer van 18 maanden na aanmelding op uw website wachten op het plaatsen van zonnepanelen, dan dient er van het uitgangspunt in de adviesaanvraag worden afgeweken en overgegaan worden tot plaatsing, ongeacht het aantal gegadigden in de straat.

5) Technische leefbaarheid (Fonds 35)

Advies voor 2025: Wij sluiten aan bij uw voornemen om jaarlijks de toegankelijkheid van minimaal 2 complexen te verbeteren via een fysiek sluitsysteem.

6) Planmatig onderhoud (PO) (Fonds 30)

Interieur - Badkamer/Keuken/Toiletten

2021: Het feit dat u de begroting heeft verhoogd naar een meer realistischer beeld voor de verwachte uitgaven aan BKT geeft voor ons aan dat u ons adagium 'Zorg goed voor de zittende huurders, zij zijn de trouwste klanten', serieus aan het nemen bent. Dit is ook wat wij bedoelen in de portefeuillestrategie als we het hebben over een 'gezonde woning', conform het gedachtengoed van Positieve gezondheid.

Advies 2021: Wij staan positief tegenover dit voornemen om complexgewijs en projectmatig het interieur te gaan verbeteren bij huidige huurders.

Tijdens de presentaties geeft u aan dat als een BKT functioneel voldoet, maar de technische levensduur voorbij is, u toch geen nieuwe BKT gaat plaatsen. Dit betekent dat zoals hierboven reeds beschreven 'trouwe, zuinige huurders' "bestraft" worden omdat ze 30-40 jaar of langer goed voor hun spullen hebben gezorgd.

Advies 2022: Ons advies is interieurs te gaan vervangen op basis van vraaggestuurd i.c.m. technische levensduur. Als deze levensduur (18 jaar bij keukens en 25 jaar bij toiletten/badkamers) voorbij is en huurders vragen een nieuw interieur dat dit gehonoreerd wordt.

Advies 2023: Wij continueren ons advies van 2022.

Advies voor 2025: Wij continueren onze voorgaande adviezen over dit punt. Graag lichten wij onze zienswijze toe tijdens de bijeenkomsten voor het vaststellen van basiskwaliteiten.

Contracten

CV-ketels

Advies 2023: Heroverweging om CV-ketels tijdig te vervangen door andere CV-ketels (met hybride aansluiting), vóór 1-1-2026, zodat kostprijs technisch voordeel behaald wordt. Hierbij is van belang een reële inschatting te maken welke wijken 'nog lang niet van het gas af gaan' en daar deze voor-investering te doen en af te wijken van vervanging alleen op basis van levensduur.

Advies voor 2025: Gezien de grote weerstanden van andere corporaties en huurdersbelangenverenigingen om versneld over te gaan op warmtebronnen die niet passend zijn voor het type woning, adviseren wij u te investeren in warmtebronnen en energetische verbeteringen zodat de energiebehoefte van de woning verlaagd wordt. Dit komt ten goede aan de huurders en aan de toekomstige generaties.

7) VVE beheer

Om ervoor te zorgen dat u als eigenaar binnen de VVE goed geïnformeerd blijft over het reilen en zeilen binnen het betreffende complexen hebben we het volgende advies aan u.

Advies 2022: Nodig de huurders die in een VVE complex van Rijnhart Wonen huren uit bij de VVE vergadering. Zo worden de huurders geïnformeerd, hoort u wat er leeft onder de bewoners en kunt gedragen besluiten nemen.

Advies voor 2025: Idem als in 2022 en 2023.

8) Planmatig Onderhoud Overig

In regel 120 van de Excel sheet 20240912_Concept MJOB 2025-2034 staat de post opgenomen "Instandhouding sloop- en nieuwbouw complexen".

Advies voor 2025: We zijn blij verrast deze post te zien in de begroting. Dit betekent dat de huurders van wie de woning in planvorming zit voor sloop- en nieuwbouw toch wooncomfort tegemoet kunnen zien.

In de prestatieafspraken is dit als volgt verwoord: "Corporaties verduurzamen conform NPA en borgen comfort. De corporaties verbeteren de energetische kwaliteit van hun woningvoorraad conform de Nationale Prestatieafspraken.

We vergeten niet de huurders van woningen die voorlopig nog niet wordt aangepakt, of die op

nominatie voor sloop staan. Uitgangspunt is dat de corporaties zorgen dat tot de aanpak plaatsvindt ook in deze woningen geen achterstallig onderhoud mag zijn, conform de definities van de huurcommissie. Geen enkel wooncomplex blijft op die manier buiten zicht.

De corporaties nemen dit uitgangspunt mee in hun project- en beheerplannen en bij voorziene vertraging kijken de corporaties naar oplossingen.”

Ons advies is deze gelden ook in te zetten voor woningen waarvan het EVB, PO+ project naar achteren in de tijd is geschoven.

NB. Deze gelden mogen niet gebruikt worden voor Vlietwijk, hiervoor is immers de post op regel 112 opgenomen: 'Vlietwijk maatregelen'.

9) Projecten

Separaat staan de uitgangspunten voor de gebiedsgerichte aanpak van Vlietwijk benoemd. Rondom dit project hebben we 3 adviespunten voor 2025:

- De HB's willen actief betrokken worden bij de gebiedsgerichte aanpak. De HB's spannen zich in om samen met het projectteam bewoners van de Vlietwijk te betrekken deze plannen.
- Als wij de MJOB en de planning van het project Vlietwijk goed lezen zullen de huurders in Voorschoten die wonen in woningen met geen of een laag energielabel langer dan 2029 moeten wachten op woningverbeteringen. Ons advies is dan ook om voor deze woningen een huurbetreezing toe te passen tot dat de woningen zijn aangepakt.
- De HB's willen samen met het projectteam Vlietwijk bepalen waar de gelden, die gereserveerd zijn in Planmatig Onderhoud Overig regel 112 'Vlietwijk maatregelen', aan besteed worden.

10) MJIB

Komend jaar gaat u voor het eerst 'grootschalig' leningen aan ten behoeve van 'Investeringsprojecten'. In uw mail d.d. 1 oktober 2024 geeft u aan dat dit de volgende

onderhoudswerkzaamheden zal betreffen: *het isoleren van ten minste een van de delen van de schil, dak/muur/vloer, het aanbrengen of verbeteren van installaties en mogelijk, maar afhankelijk per project en complex, het vernieuwen van de badkamer, keuken en toilet. Hierbij zullen inderdaad minimaal 2 label-stappen gemaakt worden. De criteria die wij hebben gehanteerd om te bepalen welke complexen in aanmerking komen voor een investeringsproject zijn: de aanwezigheid van voornamelijk E-labels of slechter, de aanwezigheid van mechanische ventilatie en wanneer aanwezig, het type hiervan en de wettelijke NEN 2567 keuringsrapporten.*

Advies voor 2025: Aanpassen van het uitgangspunt 'De aanwezigheid van E labels of slechter' naar: bij G labels of net daarboven. De werkzaamheden niet uitstellen tot 2028 maar zo snel mogelijk starten.

11) Tot slot

In 2024 is het klantenportaal in werking getreden. Volgens de HB's is het project nog niet afgerond.

Advies voor 2025: Inregelen van gereed meldingen van reparatieverzoeken in het klantenportaal, zodat hierop gemonitord kan worden en de klantenservice een actueel overzicht heeft als een klant met een klacht belt.

Met vriendelijk groeten van,

Voorzitter HBOL
Dhr. W. Pols

Voorzitter De Huurderij
Mw. J. Boere