

Rijnhart Wonen
t.a.v. de heer R. van der Veer
Postbus 21
2350 AA Leiderdorp

Datum
8 november 2021

Betreft: advies op MJOB 2022

Geachte heer van der Veer, beste Ruud,

Hartelijk dank voor uw adviesaanvraag en de uitgebreide beantwoording van onze vragen via de brief met datum 10 september jl.. In deze brief gaan we in op de gestelde uitgangspunten zoals die benoemd zijn in uw brief van d.d. 6 oktober jl.

Ad 1. Uitgangspunten MJOB 2022 e.v.

Voor alle werkzaamheden geldt dat wij u adviseren u regelmatig nacontroles te doen.

Indexatie

Wij sluiten ons aan bij uw voornemen om de BDB te indexeren op 2,8%, vanuit het perspectief: proberen zoveel mogelijk negatieve financiële gevolgen te voorkomen.

Ad 2. Toelichting Algemene posten Vastgoed

Wij blijven het initiatief ondersteunen om zoveel mogelijk wijkschouwen te organiseren met professionals en wijkbewoners samen. Ook de Huurderij wil hierbij betrokken worden.

Wij verbazen ons over de gemaakte keuze om de automatische toegangscontrole in elk appartementencomplex te gaan aanbrenge, terwijl veel complexen nog niet voorzien zijn van automatische deuropeners. Wat maakt dat deze keuze voorrang krijgt op andere voorzieningen? Tevens willen we inzicht in de planning welke complexen wanneer worden voorzien van automatische toegangscontrole.

Wij adviseren om eerst de (nieuwbouw)complexen te voorzien van automatische deuropeners op alle deuren, voordat andere complexen worden aangepakt met automatische toegangscontrole.

Ad 3. Toelichting Reparatieonderhoud

In reactie op uw antwoord op blz. 4 van de brief d.d. 10 september, dat huurders nooit de dupe zullen worden van prijsafspraken die u heeft gemaakt met de aannemers, geven wij aan dat wij uw vertrouwen in de relatie met de aannemers helaas niet kunnen onderschrijven. In werkelijkheid krijgen wij regelmatig van huurders te horen dat bepaalde reparaties niet gedaan worden i.v.m. kosten.

Ons advies is als wij dergelijke signalen ontvangen, deze naar u doorspelen, zodat u zelf hier actie op kunt ondernemen.

Ad 4. Toelichting op Mutatieonderhoud

Wij zijn benieuwd welke posten geboekt worden onder de post 'achterstallig reparatie-onderhoud'. Het verbaast ons namelijk dat deze post moet bestaan.

Daarnaast willen wij u adviseren om het opleverstaat van de woningen en de bijbehorende tuinen te herijken. Wij ontvangen veel klachten over de slechte onderhoud staat van de opgeleverde woningen. Daarnaast zijn veel tuinen begroeid met 'oude bomen'. We adviseren u om actief de nieuwe bewoner te attenderen op de onderhoudsplicht van deze bomen. Of om discussies op een later tijdstip te voorkomen, de tuinen 'netjes en onderhouden' op te leveren.

Ad 5. Toelichting Contractonderhoud Interieur

Asbest

Goed om te lezen dat u inventarisatie en sanering als twee gescheiden processen met twee aannemers heeft ingericht.

KDT

Wij blijven voorstander van het projectmatig inplannen van KDT renovaties. Wij adviseren u hierbij de vraag aan de zittende huurders te stellen: "Waar ziet u tegenop? Hoe kunnen we u helpen deze renovatie 'makkelijker' te maken?"

NB. Sommige huurders hebben namelijk maar één toilet en weten niet hoe ze dan die renovatieperiode moeten overbruggen.

Ad 6. Toelichting Contractonderhoud Installaties

Ventilatie

Een goede vooruitgang om te lezen dat twee nieuwe partners gevonden zijn voor het onderhoud van de ventilatiesystemen. Zoals COVID al liet blijken is een gezond binnenklimaat zeer belangrijk.

NB. Voor de Zwetkade in Zoeterwoude willen we benadrukken dat het onderhoud van de mechanische ventilatie, inclusief vervanging van de filters, verricht dient te worden door de aannemers. De reden hiervoor is dat de filtervervanging voor de zittende bewoners te zwaar is.

Brandveiligheid

Voor de egw die voorzien worden van 3 rookmelders is een kostenpost opgenomen van € 157 per stuk; dit is € 471 per woning. Wij vragen ons af waarom de kosten zo hoog zijn. Een alternatief dat wij gevonden hebben is € 192,50 per woning, inclusief batterijen en montage. Voor precieze berekening: vraag aan Willem Derogee.

Riolering en reiniging dakgoten

Wij vragen uw speciale aandacht voor woningen die in een rijtje liggen met verkochte woningen.

Zonnepanelen

Wordt er bij mutatie de achtergebleven woning direct van zonnepanelen voorzien?

Ad 7. Toelichting Tuinen en Opstallen

We zijn blij om te lezen dat het budget vergroot is voor groen-en grijsonderhoud. Met name de speciale aandacht voor de achterpaden, cq brandgangen is zeer nodig.

NB. Kijk nogmaals naar de oude huurovereenkomsten die geldig zijn in de Commandeurshof omdat hier een post in is opgenomen m.b.t. het extra onderhoud van de brandgangen.

Ad 8. Toelichting Leefbaarheid

Het is inderdaad zeer belangrijk dat scootmobiel-opstelplaatsen gecreëerd gaan worden, gezien de vergrijzing van onze huurders. Een nauwe samenwerking met de gemeenten juichen we hierin toe.

Wij adviseren u actief kenbaar te maken aan de bewoners dat u onderhoud en beheer van cameratoezicht en gemeenschappelijke schotelantennes gaat verrichten. Zo weten zij dat zij zich bij u kunnen melden bij problemen.

Ad 9. Toelichting Energetische verbetering

In het koersplan stond dat Rijnhart Wonen geen voorloper van testen wilde zijn, maar vooral wilde meeliften op gedane experimenten. Achter dat besluit staan wij nog steeds. Als je gaat experimenteren, zoek dan zoveel mogelijk de samenwerking op met andere corporaties in de regio, zodat de kosten verdeeld worden.

Ad 10. Toelichting Planmatig Onderhoud

Bijzonder vinden wij dat de belangrijkste post van MJOB achter aan het document staat 😊

Wij vinden het opvallend dat bijna alle geplande onderhoudsprojecten zijn doorgeschoven naar een jaar later. Wij begrijpen dat dit grotendeels te wijten is aan alle onderzoeken die er gedaan moeten worden voor de flora en fauna wet. Wij missen in deze uw evaluatie / lering hieruit. Hoe gaat u dit voor volgende projecten voorkomen?

We hebben van u vernomen dat u ideeënbusjes hebt opgehangen bij de te renoveren complexen. Graag heeft De Huurderij mede inzicht in de opgehaalde ideeën zodat we hiervan kunnen leren. Van bv de Langedijkdreef.

In de tabel op blz. 8 ontbreekt de geplande werkzaamheden voor de binnenschil. Klopt dat? Wordt er geen levensduur verlengend onderhoud gepleegd aan deze woningen?

Ad 11. Overzicht totalen financieel 2022-2031

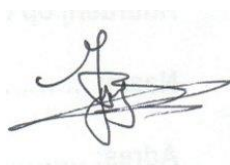
De tabel op blz. 9 is dermate afwijkend van de tabel MJOB 2021-2030 dat wij hier nadere uitleg over willen hebben. De posten zijn niet meer te verklaren door indexaties. Er is sprake van een trendbreuk, bijvoorbeeld bij levensduur verlengend onderhoud en bij reparatieonderhoud zit er een verschil van € 500.000 per jaar in. Als huurders hier vragen over zouden hebben, kunnen we die niet beantwoorden.

Conclusie;

De Huurderij is dankbaar voor de goede samenwerking op vastgoed, dit scheidt vertrouwen in beide standpunten. Buiten de punten waar bij de Huurderij nog wat vragen stelt, kunnen wij toch over het algemeen een gepast positief advies geven op uw vragen.

Wij vertrouwen er op u hiermee een helder advies te hebben gegeven op uw MJOB voor 2022

Met vriendelijk groeten namens de Huurderij,



Jacinta Boere,