

Rijnhart Wonen
t.a.v. Dhr. R. van der Veer, dhr. J. Bogerd,
Postbus 21
2350 AA Leiderdorp

Betreft: Advies op MJOB 2024-2033

Geachte heer van der Veer en de heer Bogerd,
beste Ruud en Jaap,

U heeft ons advies gevraagd op de Meerjaren Onderhoudsbegroting 2024-2033 voor zowel het bezit van Rijnhart Wonen, als voor het bezit dat Rijnhart Wonen beheerd voor Ons Doel. Wij willen u hier graag in adviseren. Hartelijk dank voor de wijkschouw, informatieavonden 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 2024-2033.

1) Uitgangspunten

Continuering van het advies van 2022: Voortzetting van het huidige proces en actieve terugkoppeling geven op de acties voortvloeiend uit de wijkschouwen. Tevens periodiek tijdens vastgoed-overleggen aangeven wat gerealiseerd is van de MJOB versus planning. Aangezien de onzekere tijden waarin we ons begeven op het gebied van wonen, duurzaamheid en wetgeving kunnen zorgen voor gewijzigde koers.

Advies 2023: U gaat uit van een indexering van 3,0%. Wij zijn pessimistischer en verwachten een hoger percentage aan inflatie. Ons advies is tijdig tijdens het vastgoedoverleg aan te geven als u ziet dat u vanwege gestegen prijzen bepaalde projecten moet doorschuiven.

2) Fonds 10 – reparatie onderhoud

Advies 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.

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

Advies 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.

3) Mutatieonderhoud (Fonds 15)

In uw adviesaanvraag maakt u de aannahme dat u tussentijds 22 woningen gaat verkopen. Deze zinssnede hoort niet thuis in de MJOB, omdat over de verkoop van woningen in de prestatieafspraken 2024-2027 nog een besluit moet worden genomen.

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 Huurdersorganisaties 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.

Zonnepanelen

Advies 2023: De communicatie (website, nieuwsbrief) verbeteren over hoe Rijnhart Wonen bepaalt waar zonnepanelen worden aangelegd. Of transparant communiceren welke buurten worden aangeschreven, zodat mensen elkaar hierop kunnen attenderen.

5) Technische leefbaarheid (Fonds 35)

Advies 2020: Wij adviseren u terugkerende posten voor toe- en doorgankelijkheid van complexen voortvloeiend uit technische leefbaarheid op te nemen in de MJOB.

We zien in de begroting 2023 dat u eenmalig een extern bedrijf 'Nederlands Instituut voor toegankelijkheid' inhuurt voor het in kaart brengen van toe- en doorgankelijkheid van gebouwen. Vanaf 2020 adviseren wij u om in uw begroting terugkerende posten op te nemen. Voor nieuwe digitale sluitsystemen heeft u dit gedaan, maar voor huurders die steeds ouder worden en moeite hebben moet toe- en doorgankelijkheid van uw woningen, neemt u tot nu toe geen bedragen op in uw begroting.

Advies 2022: 1) Wij adviseren u terugkerende posten voor toe- en doorgankelijkheid van complexen voortvloeiend uit technische leefbaarheid op te nemen in de MJOB.

2) Convenant afsluiten met de gemeenten/WMO afdelingen over collectieve aanpassingen van woningen.

Advies 2023: Bovenstaande adviezen zijn nog steeds van toepassing. Ons advies is deze posten op te nemen.

Tevens vragen wij ons af waarom een wijkscouw met bewoners, huurdersorganisaties en eigen personeel niet voldoende is om samen te bepalen wat nodig is in de fysieke leefomgeving om de kwaliteit van leven, woongenot, te borgen. Ons advies is daar meer gebruik van te maken i.p.v. 'weer een expertise bureau' in te huren. Bewoners wonen er 24/7; zij kunnen heel goed aangeven waar behoefte aan is.

6) Planmatig onderhoud (PO) (Fonds 30)

Interieur - Keuken/Badkamer/Toiletten

2021: Het feit dat u de begroting heeft verhoogd naar een meer realistischer beeld voor de verwachte uitgaven aan K/D/T 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 KBT functioneel voldoet, maar de technische levensduur voorbij is, u toch geen nieuwe KBT 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.

Contracten

U geeft aan 5 pilots met contractpartners te hebben voor Resultaat Gericht Sturen (RGS). Tijdens het Vastgoedoverleg willen de Huurdersbelangen organisaties meer kennis vergaren over deze nieuwe werkwijze.

Advies 2023: Organiseer een workshop / kennissessie over RGS.

Riool.nl zal in 2024 het rioleringsbeheer op zich nemen. Vanuit diverse huurders hebben we gehoord dat zij ontevreden zijn over de dienstverlening wat betreft de snelheid waarmee problemen worden opgelost.

Advies 2023: Nauwkeurig de dienstverlening monitoren en per kwartaal een terugkoppeling geven aan de contractpartner, zodat zij indien bij lage scores van klanttevredenheid, direct kunnen bijsturen.

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.

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 2023: Idem als in 2022.

8) MJOB ONS DOEL

De HBVV heeft een aparte reactie geformuleerd met aanvullende vragen voor MJOB van de woningen die in het bezit zijn van Ons Doel. Dit staat in een separaat document omwille van de leesbaarheid. Voordat een advies gegeven kan worden op de MJOB van Ons Doel, willen wij eerst antwoorden ontvangen op de gestelde vragen. We constateren namelijk zeer grote verschillen in de begroting tussen 2023 en 2024. We zien de antwoorden per ommekeer tegemoet.

Met vriendelijk groeten van,

Voorzitter HBOL
Dhr. W. Pols

Voorzitter HBVV
Mw. N. Botermans

Voorzitter De Huurderij
Mw. J. Boere

Bijlage:
Vragen over MJOB OD 2024.