



Aan mevrouw E. Borstlap, directeur bestuurder Woonborg

Roden, 31 mei 2017.

Onderwerp: reactie op de Kaderbrief meerjarenbegroting 2018-2027

Geachte mevrouw Borstlap, beste Esther,

Begin mei hebben we als bestuur van de Algemene Huurdersvereniging WOON (AH WOON) de kaderbrief meerjarenbegroting 2018 – 2017 gekregen. U heeft ons gevraagd hier een reactie op te geven. Uiteraard maken we gebruik van deze gelegenheid. We hebben de kaderbrief bestudeerd en besproken. Hieronder vindt u onze reactie. We houden in onze reactie de opbouw in de Kaderbrief aan, zodat het e.e.a. makkelijker te herleiden is.

Vooraf willen we aangeven dat we zeker content zijn met het betrekken van AH WOON ook bij deze zaken binnen Woonborg. Bovendien willen we u complimenteren met de uitgebreide kaderbrief. Echter we achten de tijdsperiode van 10 jaar aan de grote kant. We denken eerder aan 5 jaar min of meer concreet en 5 jaar als doorkijk/visie voor de kaderbrief. In een kaderbrief zijn zaken redelijk concreet benoemd en ook zaken wat vager omschreven. We komen daar hieronder op terug.

#### **Algemeen**

In de kaderbrief geeft u aan dat AH WOON nog geen reactie heeft gegeven. Onderaan de bladzijde staat 'def.versie'. De vraag doet dan op of onze reactie wel zin heeft. Wij denken van wel, omdat we een goede relatie met elkaar onderhouden en we elkaar scherp houden.

U geeft aan dat het huurbeleid in juni wordt afgerond. We beperken ons hier tot het proces. Als AH WOON zijn we daar beperkt bij betrokken en hebben we in februari een eerste gesprek gehad. Daarna is het niet meer 'aan de orde' geweest. Wij hebben reeds diverse keren verzocht om een planning voor dit proceshuurbeleid. Helaas hebben we planning nog niet ontvangen. We vragen ons dan ook af of juni haalbaar is.

Woonborg brengt dit jaar weer een bod uit op de woonvisie van de vier gemeenten. Elke gemeente heeft zijn eigen Woonvisie behalve de gemeente Tynaarlo. Daarom is het formeel zo dat Woonborg haar voorgenomen activiteitenplan alleen voorlegt aan de andere drie gemeenten en AH WOON. Het feit dat de gemeente Tynaarlo daarin meedoet is in het belang van de huurders. AH WOON zit hierboven op. Dus wat ons betreft is er geen sprake meer van een bod op de Woonagenda maar van vier voorgenomen activiteitenoverzichten per gemeente. U knipt het proces verder in drie fase. Fase een en drie snappen we helemaal. Echter fase twee kunnen we

niet plaatsen omdat we samen pragmatisch aan de slag zijn en gaan met prestatieafspraken. Waar we direct prestatieafspraken kunnen maken leggen we deze direct vast.

### **Financiële continuïteit**

U geeft aan dat de externe normen soms hetzelfde zijn als de interne normen en dat de interne norm soms strenger is om een veiligheidsmarge te hanteren. In het bijgevoegde kader geeft u aan wat de norm is echter niet of dit de externe of interne norm is. We hebben dit zelf opgezocht en op basis van de WSW-normen komen we tot de conclusie dat u de normen voor de ICR (kaststroom) met 0.2 aanscherpt en Loan to Value (balans) met 5 % naar beneden bijstelt. Laten we vooropstellen dat we blij zijn om te huren bij een corporatie met wat 'vet op de botten'. Echter dat moet niet leiden tot het oppotten van geld, dat door de huurders is opgebracht. U geeft aan dat dit nodig is om eventuele rentestijging en het toenemen van de lening portefeuille op te vangen (bron meerjarenbegroting 2017- 2027). Wij zijn voorstander van solide financieel beheer. Echter, op basis de gepresenteerde cijfers in de meerjarenbegroting 2017 – 2027 achten wij deze strengere interne norm (nog) niet op zijn plaats. We beseffen dat het voor nu ook geen kwaad kan en geen gevolgen heeft.

### **Vennootschapsbelasting**

We zijn als bestuur verheugd dat Woonborg een weg heeft gevonden zodat de vennootschapsbelasting en het fiscale resultaat later per saldo hetzelfde bedrijfsresultaat oplevert.

### **Vastgoedsturing**

Onder investeringen gaat u in op betaalbaarheid. Betaalbaarheid is meer dan alleen de woning onder de huurtoeslaggrenzen te houden. Graag hadden we hier een ambitieniveau teruggezien. We zien ook de genoemde percentage als uitgangspunt voor het nog met elkaar te bespreken huurbeleid. U geeft hierin verder niet aan hoe u de huursombenadering toepast terwijl dat juist een punt kan zijn bij vastgoedsturing (prijs-kwaliteit verhouding)

De kwaliteit relateert u aan het label. Wij hebben een breder spectrum voor ogen. Gemiddeld B voor het totale woningbezit is een goed uitgangspunt voor 2020. We vinden wel dat dit gemiddelde samen met de NOM Woningen wel makkelijker te halen is. Wij blijven extra aandacht vragen voor het streven naar minimaal C voor het totale woningbezit in 2025 zoals ook in de prestatieafspraken staat.

Aantallen: dat er een verschuiving plaatsvindt van de kleine naar de grote kernen lijkt logisch. Echter u heeft ook een maatschappelijke verantwoordelijkheid om juist in deze kernen de leefbaarheid op peil te houden en dit te bevorderen door het aantal huurwoningen op peil te houden. Wanneer bewoners wegtrekken, neemt het voorzieningenniveau af en wordt het minder aantrekkelijk om in de kleine kern te wonen. Wat we vrezen wordt dan vanzelf werkelijkheid.

U geeft in de tabel aan wat u gemiddeld doet in aantallen woningen. Opvallend is dat u vasthoudt aan gemiddeld 30 woningen verkoop wat per saldo een afname is 30 woningen per jaar. Uit de meerjarenbegroting blijkt dat dit niet de situatie is. Of uw ambitie van gemiddeld 30 woningen is te hoog en daarmee dus ook de opbrengst of u bouwt meer dan u daadwerkelijk sloopt. Graag zien we hier een nadere toelichting op. Ook graag nadere toelichting op dat NOM-renovatie beperkt is. Een NOM-renovatie is een behoorlijke investering per woning. Deze investering kan dus flinke impact hebben op de begroting.

### **Basiskwaliteit**

AH WOON is voor een goede basiskwaliteit. Hoewel we u daar formeel nog niet over hebben geïnformeerd, hebben we in nauwe samenwerking met onze achterban ideeën op papier gezet voor de basiskwaliteit. Graag gaan we nog voor de zomervakantie in overleg met Woonborg

hierover. We zijn in ieder geval blij dat Woonborg serieus werkt maakt van de schimmel problematiek.

#### **Acquisitie**

Als AH WOON vinden we dat uw budget voor het verwerven van grondposities of projecten wellicht aan de lage kant is. Liever goed en zorgvuldig onderzocht dan een gebouw wat leegstaat. We zijn content met uw zorgvuldige aanpak in deze.

#### **Desinvesteringen door verkoop**

Zoals hierboven reeds gemeld is het niet altijd handig om elke grondpositie ook te verwerven. We gaan er van uit dat u bij verkoop de afweging van de opbrengt en de kosten van niets doen maakt. Immers dat laatste kost ook geld. Wij zouden verheugd zijn wanneer de drie grondposities binnen nu en een jaar worden afgestoten en dat voor de andere twee grondposities projecten worden opgestart.

#### **Huuropbrengsten:**

Wat het huurbeleid betreft geeft u aan dat daar nog aan wordt gewerkt. U stelt al wel een huurverhoging voor na 2018 voor. Bovendien geeft u invulling aan de huursombenadering en de huidige contractuur t.o.v. de maximale huur. We vinden dit geen goed idee. Hoewel we voorstander zijn van doorstroming en tegen goedkope scheefheid zijn, kijken we daar wel anders naar. We zien namelijk een sterke afname van woningen in het goedkope segment. Het heeft onder meer te maken met verduurzamen en sloop/nieuwbouw. We willen hier pleiten voor een woonlastenbeleid dat de huurder meer helpt met betaalbaar wonen.

#### **Huurderving**

Het terugdringen van huurderving is altijd goed. Aansluitende verhuur is prima. We zijn dan ook nieuwsgierig naar het ambitieniveau in % en dagen.

#### **Incasso**

Huurachterstanden van huurders zijn zaken die altijd lastig zijn. Ook hier juichen we toe dat er iets aan gedaan wordt en dat ze worden teruggedrongen. We stellen als AH WOON voor om iets meer ambitie hierin te hebben.

#### **Mutatiegraad**

We kunnen ons dit prima voorstellen en lijkt ons zeer realistisch.

#### **Onderhoud**

We beperken ons tot klachtenonderhoud en contractonderhoud. Klachtenonderhoud zien we wat meer in relatie met FKO. Hoe verhouden deze twee tot elkaar?

Contractonderhoud is ook schoonmaak, tuinonderhoud etc. Veelal worden hier kosten voor in rekening gebracht bij de huurders.

Het klantgestuurd Binnenonderhoud loopt goed en is in die tijd een goede keus geweest om in te voeren.

#### **FKO**

Gezien onze advies daarover hebben we hier geen opmerkingen.

#### **Sociaalbeheer**

We zijn erg blij dat u uw huisvestingstaak zeer serieus neemt en streeft naar nul huisuitzettingen

Wij delen de zorgen over de decentralisatie van zorg en het langer thuis wonen. Dit vergt veel van de omgeving. U geeft aan dat het uw aandacht heeft in 2017 en 2018. Dat is terecht. Echter we

vinden ook dat de gemeenten hierin een grote rol moeten spelen. We kijken uit naar uw uitwerkingen in de begroting 2018. Mocht u willen sparren, dan zijn wij altijd bereid om als bestuur of in een nader te vormen werkgroep bijeen te komen.

De leefbaarheid staat onder druk. Niet alleen in buurten en wijken, maar ook financieel kan de corporatie niet alles meer conform Woningwet 2015. Wij gaan er van uit dat het leefbaarheidsbudget binnen de wettelijke kaders blijft.

### **Klanttevredenheid**

Een ambitie voor cijfer 8 is een hoge ambitie. Een ambitie die niet nieuw is. We zijn net als u dan ook nieuwsgierig naar de uitkomsten van de klanttevredenheidsmeting 2017. Als AH WOON zullen we de komende maanden scherper op klanttevredenheid gaan sturen. We merken dat er toch wel klachten zijn die niet altijd bij ons terecht komen en die we wel via via horen.

### **Servicekosten**

Deze kostenpost is altijd een lastige voor huurders en heeft wat ons betreft een relatie met contractonderhoud of er moet hier duidelijkheid in worden geschapen. We beperken ons verder tot de rioolheffing. We hebben samen met u ons hard gemaakt bij de gemeenten, die rioolheffing doorrekenen aan Woonborg. Wij achten dit onterecht als doorrekening en ook is het een afname van kwijtscheldingsmogelijkheden. In de prestatieafspraken hebben we hierover duidelijke afspraken gemaakt en ook om alternatieven voor kwijtschelding te onder zoeken. Dit kan u als Woonborg ook geld schelen.

### **Organisatie**

Als bestuur van AH WOON vinden we de verhuurdersheffing niet terecht, ook als dit inhoud dat de huurtoeslag hieruit wordt betaald. We zijn er voorstander van dat wanneer de verhuurder huurprijzen verlaagt dan ook de bijdrage aan de verhuurdersheffing naar beneden kan. De verhuurdersheffing is nu gerelateerd aan de woz waarde. Laten we het dan relateren aan de streefhuurverlagingen. Waar nodig zal AH WOON dit ook naar voren brengen.

We staan positief tegenover de formatie-uitbreiding.

Tevens vinden de bedrijfskosten enkele zaken opvallend. Echter dat gaat over 2016 en 2015 we kunnen hierover dus moeilijk iets nader zeggen in deze kaderbrief.

Wij hopen u zo enkele handvatten te hebben gegeven om de kaderbrief aan te scherpen om zodoende tot een verdere concretisering te komen voor de (meer)jarenbegroting.

Met vriendelijke groet,  
namens het bestuur van de Algemene Huurdersvereniging WOON,

Jelly van den Bosch, voorzitter