

WoonInvest

De heer P. van Heeswijk

Postbus 163

227 PD Voorburg

Voorburg, 9 maart 2024

Betreft: advies huurdersvereniging Respectus: WI begroting 2024 en MeerJarenBegroting 2025-2028

Geachte heer Van Heeswijk,

De begroting 2024 en de meerjarenbegroting 2025- 2028 gaf ons aanleiding tot de nodige verdiepende vragen. Wij stellen de wijze waarop onze vragen zijn beantwoord en van een toelichting voorzien bijzonder op prijs. Naar aanleiding van het bovenstaande ontvangt u hierbij ons advies:

Financiële positie

De in het verleden ingenomen derivatenpositie laat in de financiële positie van Wooninvest nog steeds haar sporen na. Immers:\

- Op nog circa 90 miljoen van de leningenportefeuille is nog een derivatenpositie ingenomen;
- De rentelast voor Wooninvest is hoger dan het marktgemiddelde.

Wij stellen met tevredenheid vast dat er vanuit Wooninvest een actief en kwalitatief hoogwaardig herstelbeleid wordt gevoerd. Desalniettemin heeft de financiële positie van Wooninvest een negatieve impact op de investeringsmogelijkheden en de ontwikkeling van de huren.

Investerings in sociale woningbouw

Wij onderschrijven het ingezette beleid om op dit moment geen investeringen in nieuwbouwprojecten te doen en actief te zoeken naar onderdelen van de portefeuille die afgestoten kunnen worden (zoals La Fluo). De investeringslasten zijn voor Wooninvest op dit moment te hoog om mee te kunnen doen met woningbouw en vrijkomende middelen kunnen goed worden gebruikt bij de sanering van financiële positie.

Verduurzaming en onderhoud

Zowel voor de huurders als voor Woninginvest zelf is het hoogst noodzakelijk om de beschikbare middelen met prioriteit in te zetten op verduurzaming en onderhoud. Met de verbetering van de kwaliteit van het woningbezit neemt ook de waarde van het onroerend goed bezit toe. Voor huurders is het van het grootste belang om de hoge energielasten die samenhangen met de lage energielabels actief te verlagen. Wij onderschrijven de in de meerjarenbegroting uitgewerkte hoofdlijn.

Bij de huurders (en de huurdersvereniging) bestaat een bijzonder grote behoefte aan inzicht in de planning van onderhouds- en verduurzamingsprojecten. In onze ogen hebben de huurders het recht om te kunnen overzien wanneer hun complex voor verbetering in aanmerking komt. Ook als daarmee soms zichtbaar wordt dat eerder gecommuniceerde planningen niet (kunnen) worden gerealiseerd. Een duidelijk communicatieplan is derhalve gewenst.

Met name voor de energielabels op E, F en G-niveau is het hoogst noodzakelijk dat expliciet zichtbaar wordt wanneer, waar, wat wordt uitgevoerd. De huurdersvereniging denkt graag met u mee over prioriteiten en aanpak van de problematiek.

Huurbeleid

Wij stellen vast dat de volledige huurruimte die wettelijk gezien voor de sociale woningbouw beschikbaar is gesteld (nagenoeg) wordt ingevuld. Uiteraard betreuren wij dit. Wel herkennen wij ook de beleidspogingen om enige nuances aan te brengen voor woningen van een mindere kwaliteit. Ervan uitgaande dat het financieel niet mogelijk is de huurverhoging verder te matigen verwachten wij wel een uiterst actief beleid ten aanzien van het doorvoeren van de verduurzaming en het onderhoud wat ook bij de huurders expliciet zichtbaar wordt gemaakt.

Emmastraat en kostenlast

De huurdersvereniging maakt zich zorgen over de consequenties van inflatie voor de kosten van materialen en arbeid. Wij vrezen dat de financiële projectie op grond daarvan negatief zal moeten worden bijgesteld. Met name de geconstateerde vloerzwam in de Emmastraat, de Prins Hendriksstraat en Oranje Nassaustraat en de daarmee gepaard gaande renovatiekosten zijn reden tot zorg.

We stellen echter wel vast dat hoe langer de beslissingen voor investeringen in renovatie, onderhoud en verduurzaming worden uitgesteld hoe groter de knelpunten zullen zijn. Zowel voor wat betreft de beschikbare capaciteit van bouwondernemingen als voor wat betreft de oplopende kostenlast als gevolg van inflatie. Wij adviseren u het voorgaande in ogenschouw te nemen.

Overig

Wij betreuren het dat dit jaar het uitgebrachte advies van Respectus niet meegenomen is in het oordeel van de Raad van Commissarissen.

Wel waarderen wij het zeer dat we als huurdersvereniging mee kunnen denken over de toekomstige ontwikkeling van Wooninvest. Graag ontvangen wij de nadere uitwerking van de

aangekondigde plannen met betrekking tot renovatie en verduurzaming en het toegezegde treasury plan, zodat we daaraan optimaal mee kunnen doen.

Met vriendelijke groet