



Respectus
Bruijnings Ingenhoeslaan 138
2273 KT Voorburg

WoonInvest
Charlotte van Pallandtlaan 2
Postbus 163
2270 AD Voorburg
070 301 11 00
www.wooninvest.nl
algemeen@wooninvest.nl

Datum 26 maart 2024
Contactnummer

Contactpersoon Marjon van Wijk
Telefoon 070 301 11 00

Onderwerp Reactie advies begroting

Beste bestuursleden,

Bedankt voor jullie positieve advies op onze (meerjaren)begroting. Hieronder onze reactie op jullie vragen, adviezen en tips op bepaalde onderdelen van onze begroting.

Planning en werkzaamheden verduurzaming communiceren naar bewoners

Jullie geven dat er een grote behoefte bestaat bij de huurders in de planning van onderhouds- en verduurzamingsprojecten. Jullie vinden dat huurders het recht hebben 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. Jullie wensen een duidelijk communicatieplan. Met name voor de energielabels op E, F en G-niveau is het noodzakelijk dat expliciet zichtbaar wordt wanneer, waar en wat wordt uitgevoerd. Jullie zijn bereid met ons mee te denken hierover.

Onze reactie

Wij willen de meerjarenplanning van verduurzaming en renovatie niet delen met bewoners, vanwege de volgende redenen:

1. Wij hebben jullie advies uitgebreid besproken met onze communicatieadviseur en projectleiders Vastgoed. Uit ervaring blijkt dat wij na het communiceren van de eerste planning en wij deze planning uit moeten stellen, de bewoners juist aangeven dat zij liever pas geïnformeerd hadden willen worden wanneer de planning vast staat. Zodat er geen verkeerde verwachtingen worden geschept.
2. Liever willen wij de bewoners informeren als wij daadwerkelijk gaan verduurzamen en/of renoveren. Uiterlijk een halfjaar voor verduurzamingsaanpak informeren wij de bewoners van dat complex. Wij doen dit dan pas omdat wij dan zeker weten wat we gaan doen, wie het gaat doen en wanneer we starten. Is er een bewonerscommissie informeren wij hen eerder dan de andere bewoners. Is er sprake van renovatie zoals NeVe? Dan informeren wij de bewoners ver daarvoor al. Bij de aanwezigheid van een bewonerscommissie betrekken wij hen bij de planning, de keuze voor een aannemer en welke werkzaamheden wij denken te gaan doen.

Daarnaast kunnen de bewoners onze onderhouds-, verduurzamings- en renovatieprojecten lezen op onze website <https://www.wooninvest.nl/over-wooninvest/onze-projecten> erbij. Aan het begin van het jaar worden de projecten van het komende jaar op deze site gezet.

Door geen matiging huurverhoging actief beleid van verduurzaming en onderhoud

Jullie betreuen dat de volledige huurruimte die wettelijk gezien voor de sociale woningbouw beschikbaar is gesteld (nagenoeg) wordt ingevuld. Wel herkennen jullie 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 jullie 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.

Onze reactie

Wij betreuen het eveneens, en zien dit als ondersteuning van onze inzet in de meerjarenplanning. Wij hebben namelijk speciaal een oud-medewerker met enorme ervaring teruggevraagd om alle verduurzaming en onderhoud in detail op te nemen in onze meerjarenplanning. Met een goede inschatting van de kosten.

Zorgen voor vlotte beslissingen voor investeringen zodat kosten niet oplopen

Jullie maken je zorgen over de consequenties van inflatie voor de kosten van materialen en arbeid. Jullie vrezen dat de financiële projectie op grond daarvan negatief zal moeten worden bijgesteld. Met name de geconstateerde vloerzwam in het Emmacomplex (Emmastraat, de Prins Hendriksstraat en Oranje Nassaustraat) en de daarmee gepaard gaande renovatiekosten zijn reden tot zorg. Jullie 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.

Onze reactie

Onze investeringen hebben geen effect op de ICR, de onderhoudslasten wel. Plus wij werken de meerjarenplanning nu bij op de verwachte kosten van onderhoud, renovatie en verduurzaming. Zodat wij sneller beslissingen kunnen nemen op investeringen. De uitvoering van het project Emma brengt de verduurzaming van het overige bezit niet in gevaar. De voorbereidingen voor de noodzakelijke renovatie van Emma gaan gewoon door.

Late adviesaanvraag terwijl beslissing RvC al genomen is

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

Onze reactie

Onze excuses hiervoor. Wij zorgen ervoor dat dit jaar jullie op tijd meegenomen worden. Wij hebben een voorzet gedaan voor een jaarplanning, zodat dit niet nog een keer gebeurt. Deze jaarplanning nemen wij op in de agenda van het Regulier Overleg.

Nadere uitwerking van plannen en treasury plan

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.

Onze reactie

Het treasury plan hebben jullie ontvangen. Op het volgende RO zullen wij de status met jullie delen van onze planning van de verduurzamings- en renovatieprojecten. Dit zal een vast agendapunt worden van ons overleg, zodat wij jullie ieder RO daar kort de updates van kunnen geven.

Met vriendelijke groet,

Peter van Heeswijk
Bestuurder