

Woon waard

verslag

Aanwezig

HBV

De heer Schulp

De heer Van der Eng

De heer Kruit

Aanwezig

Woonwaard

Mevrouw Van den Berg

Mevrouw Meereboer (verslag)

Mevrouw Riemers via Skype bij agendapunt
Huurbeleid

De heer Honout via Skype bij agendapunten
Huurbeleid en Begroting 2021

Afwezig

De heer De Koster

Betreft

CCO vergadering 05-10-2020

Overleg/vergadering van

5-10-2020

1 Opening

Mevrouw Van den Berg heet allen welkom.

Er zijn nieuwe werkafspraken gemaakt waardoor de HBV zich beter kan voorbereiden op de CCO vergadering. Vooraf zet Woonwaard zoveel mogelijk agendapunten op papier, die besproken worden tijdens de voorbespreking van de HBV. Op deze manier kunnen de agendapunten tijdens het gesprek met Woonwaard gericht en sneller afgehandeld worden. De HBV laat weten dat deze wijze van werken tot dusver goed bevalt.

We willen met de HBV vooruitkijken voordat de begroting rond is. Daarom bespreken we de begroting, inclusief het huurbeleid, in de CCO vergadering van september. In november wordt de begroting vastgesteld.

2 Verslag vorige vergadering 7 juli 2020

Naar aanleiding van:

Pagina 3: klankbordgroep duurzaamheid: de eerste bijeenkomst wordt gepland. Bob Oostenrijk, Maria Hoenderdaal en Albert Pruynt ontvangen graag de uitnodiging. Mevrouw Van den Berg vraagt de status na bij de collega die de bijeenkomst organiseert.

Naar aanleiding van:

Actiepunt over het Pact Wonen met begeleiding: Vanmorgen (5 oktober) was mevrouw Van den Berg aanwezig bij de evaluatie met de wethouder en de betrokken ambtenaar over de begeleiding binnen het Pact. Geconcludeerd kan worden dat er dynamiek is ontstaan, maar dat er nog de nodige stappen zijn te maken. Ook is er gezocht naar locaties. Er is met elkaar uitgesproken om het Pact te continueren en de externe begeleiding erbij in stand te houden.



Het verslag is vastgesteld met dank aan mevrouw Zwier.

3 Huurbeleid

Lot Riemers en Rogier Honout via Skype aanwezig

In bijgaande memo wordt ingegaan op de huurverhogingsscenario met gedifferentieerde huurverhoging, streefhuurpercentage en een vooruitblik op het huurbeleid in 2021.

Huurverhogingsscenario met gedifferentieerde huurverhoging

Vragen vanuit de HBV:

- De heer Schulp: hoe start een woningcorporatie met het proces van de huurverhoging? Mevrouw Riemers legt uit dat ze in een Excel bestand analyseert hoe de huurprijzen zich houden als ze de inflatie doorberekend. Ze ziet op deze manier wat is de ruimte is binnen de huursomverhoging en ze kan concluderen wat het beste beleid is voor iedereen.
- De heer Van der Eng: er zitten grote verschillen tussen de huurprijs van huurders van eenzelfde woning.
- De heer Schulp: Hoe wordt de maximale huur bepaald? Elk jaar in april lezen we de WOZ waarde bepaling in. De WOZ-waarde maakt voor een derde/een kwart onderdeel uit van het WWS systeem. Het aantal punten plus de prijs per WWS punt bepaalt de maximale huur.
- Variant 1 is volgens de HBV beter uitlegbaar: huurverhoging o.b.v. de afstand tot de streefhuur. Op termijn naar elkaar laten groeien heeft de voorkeur van de HBV.

Vragen in de bijlage en antwoorden:

- Hoe ervaart de HBV de uitkomsten van de scenario's? Worden deze voor het collectief en voor de individuele huurder als een verbetering gezien t.o.v. de huurverhoging waarbij voor elke huurder een gelijk percentage geldt? De HBV heeft voorkeur voor het eerste scenario: gedifferentieerd op basis van de afstand tot de streefhuur.
- Hoe beschouwt de HBV de huurverhoging boven inflatie, ervan uitgaande dat van de meeste huurders het inkomen niet meer dan inflatievolgend stijgt? Antwoord HBV: akkoord, dat is niet anders.
- De gedifferentieerde huurverhoging is in uitwerking en uitleg ingewikkelder dan een huurverhogingspercentage. In de laatste jaren is ons gebleken dat een eenvoudig uitlegbaar systeem tot duidelijkheid en begrip leidt. Hoe schat de HBV dit in? Antwoord HBV: De HBV kiest voor de gedifferentieerde huurverhoging. Woonwaard mag differentiëren, dat vindt de HBV acceptabel zodat de huren gemiddeld dichterbij de streefhuur uitkomen. De inhaalslag vindt de HBV verdedigbaar. Er mag variatie in zitten.
- Hoe weegt de HBV de grotere complexiteit van de systematiek en de hogere individuele huurstijging t.o.v. de wens om de huren via huurverhoging naar de streefhuur te laten groeien? De HBV vindt dat een goede uitleg nodig is.

De HBV concludeert dat een aantal bewoners een aantal jaren een te lage huur heeft betaald t.o.v. andere huurders in de wijk. Dit vinden zij uitlegbaar. De HBV is bereid via de nieuwsbrief hun achterban uitleg te geven over de systematiek. Zodra er een besluit is genomen en de HBV dit besluit heeft ontvangen zullen zij deze communicatie oppakken.



Streefhuurpercentage

In eerste instantie laat de heer Van der Eng weten dat een streefhuurpercentage van 73% de voorkeur heeft van de HBV. Mevrouw Van den Berg legt uit dat Woonwaard met een streefhuur van 75% tot 2026 alle afspraken over betaalbaarheid nakomt. Daarnaast betekent een lagere huur dat er minder inkomsten zijn. Dit gaat ten koste van de investeringsruimte die hard nodig is. Zij licht toe dat de investeringen in duurzaamheid ook bijdragen aan de verlaging van energielasten, waardoor de woonlasten minimaal gelijk blijven.

De heer Schulp wijst op andere belastingen, die door de overheid worden verhoogd. Woonwaard heeft echter geen invloed op belastingen. Woonwaard investeert in de voorraad waardoor de huren omhoog gaan en de woonlasten omlaag.

Het gemiddelde percentage van de maximale huur is op dit moment 70%, verlaging van het streefhuurpercentage brengt dit verder omlaag.

De heer Van der Eng stelt voor dat de streefhuurpercentage van 75% wordt aangehouden tot 2024 (termijn net als de prestatieafspraken). Met daarbij de wens om in de tussentijd te monitoren over de toename van de 70% en daarna kijken wat de situatie is. De HBV is zich ervan bewust dat het koffiedik kijken is.

Mevrouw Van den Berg benadrukt dat het belangrijk is dat onze woningvoorraad aansluit bij de vraag die er is. Dus laten we afstemmen op de vraag die er is en niet op het percentage van de streefhuur.

Woonwaard wil investeren de prijsklassen waarin woningen nodig zijn, waardoor we werken naar voldoende aanbod in de verschillende prijscategorieën (net zoals in de prestatieafspraken).

Conclusie

De HBV staat positief tegenover de uitgangspunten voor de begroting voor een inflatievolgend huurbeleid, maar wel gedifferentieerd.

De heer Kruit laat weten dat sommige huurders niet tevreden zijn over Woonwaard ten opzicht van het beleid van KennemerWonen. De huurverhoging van dit jaar voelde voor de huurders als een overval. En de huurders denken dat de corporatie rijk is. De heer Kruit adviseert om het tegendeel duidelijk te maken door de kasstromen van Woonwaard weer te geven de Thuis, zodat de financiële situatie van de corporatie duidelijk is. **Actie: Woonwaard**

De jaarlijkse gang van zaken van het huurbeleid is als volgt: in december/januari ontvangt Woonwaard de gegevens van het ministerie, waarna ze een besluit over de huuraanpassing opstelt en dit voorlegt aan de HBV. Nadat de HBV advies heeft gegeven wordt de huuraanpassing voorbereid. De communicatie start in april. Wellicht heeft de coronacrisis meegespeeld waardoor huurders ontevreden zijn over de huurverhoging van dit jaar.



4 Begroting 2021

Rogier Honout via Skype aanwezig

Mevrouw Van den Berg licht toe dat de doelen uit het ondernemingsplan en het jaarplan de inhoudelijke uitgangspunten zijn voor de begroting. Verder is de aangepaste LTV opgenomen en we zoomen in op de doelen uit de portefeuillestrategie: betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid. Ook de organisatiekosten worden meegenomen.

In de komende week bespreekt Woonwaard de concept begroting. Dit geeft de HBV de gelegenheid om zaken mee te geven.

Aanvulling door Rogier Honout:

De corporaties hebben te weinig geld om te kunnen investeren. De ophoging van de LTV zorgt ervoor dat zij eenmalig kunnen investeren.

(let op de: LTV blijft echter 85%.)

De LTV geeft aan het maximale aan leningen die Woonwaard kan aantrekken. Het was 75%, nu 85%. Woonwaard kan door de verhoging eenmalig meer uitgeven, maar als de leningportefeuille eenmaal is opgehoogd dan moet Woonwaard daarna investeringen uit de eigen kasstroom financieren. Woonwaard kan na die eenmalige investering dus minder investeren in nieuwbouw. Daarbij is de beleidswaarde, waar de LTV aan opgehangen is, onderwerp van gesprek binnen de sector, waarbij men zich afvraagt of de beleidswaarde een goede waarde is.

Vragen van de HBV:

- Pagina 3, over de zin 'Doordat deze waarden elk jaar opnieuw worden vastgesteld, kan de beleidswaarde fluctueren' vraagt de heer Van der Eng: deze waarden blijven toch de 85%? En die eigen norm solvabiliteit van 15% blijft gehandhaafd niet waar? Juist, die norm blijft gehandhaafd, de beleidswaarde fluctueert.
- De heer Kruit vraagt wat de betekenis is van klimaatadaptief (genoemd onder actuele ontwikkelingen). Mevrouw Van den Berg vertelt dat dit gaat over bouwen waarbij rekening wordt gehouden met perioden met veel en juist weinig regenval, warme zomers, etc.,. Dit stelt meer eisen over bijvoorbeeld het bergen van water, zondoorlating via de ramen (m.b.t. opwarming binnen), groen op het dak etc.
- Meer eisen leidt tot hogere prijzen. Hoe verklaart Woonwaard dit? Vanuit de diverse regelgeving moeten woningen energiezuinig zijn, goed toegankelijk, rolstoel doorgankelijk, hogere plafonds, de hoge parkeernorm en dergelijke. Het moment waarop innovaties gaan leiden tot een kostenreductie loopt niet gelijk op.
- De heer Van der Eng, pagina 4, bovenaan over de verbetering van de toegankelijkheid: In de tekst lijkt het nu alsof de stijging van het appartementen 5432 is. Dat is te veel, dat lukt ons niet in de periode. Het is het einddoel.
- Pagina 4 over beschikbaarheid: in het ondernemingsplan is gesteld dat de portefeuille gemiddeld met 130 woningen per jaar dient te groeien. Met het onderzoek van Companen komen we uit op 150 woningen. Klopt dat? Ja, we rekenen met 150 in de nieuwe begroting van 2020 tot 2029. Als we rekenen vanaf 2021 zijn het meer dan 150 woningen.
- Organisatiekosten: wat doet de uitbreiding van fte's op termijn? De verwachting is dat we gaan uitkomen op 105 tot 110 medewerkers. De uitbreiding zit bij vastgoedbeheer



(projecten), bewonersbegeleiding, team financiën en team communicatie. Ook is de groei nodig bij team verhuur aangezien er bijna 300 nieuwe opleveringen zijn volgend jaar. Bij medewerkers die met pensioen gaan, trekt Woonwaard al eerder mensen aan voor kennisoverdracht. Dat is op dat moment overcapaciteit.

Naar aanleiding van de organisatiekosten licht mevrouw Van den Berg toe dat de wet en regelgeving is aangepast. Woonwaard heeft een OOB status gekregen waardoor onze verantwoordingseisen zijn opgehoogd. De lastendruk neemt toe. Ook vertelt mevrouw Van den Berg dat er een nieuwe accountant is aangetrokken. We werkten al meer dan 10 jaar met PwC. Vanaf 2021 gaan we werken met BDO.

- Pagina 6, 3^e opsomming: mocht rente ongunstiger ontwikkelen. Vraag: wat gebeurt er als de rente omhoog gaat? De LTV is de beperkende factor bij Woonwaard. Vanuit de renteontwikkeling (dat relevant is voor het kengetal ICR) kunnen we opmaken dat we ruim in ons jasje zitten. We hebben genoeg in onze kasstromen om rentefluctuatie naar boven op te kunnen vangen. In de meerjarenbegroting zullen we scenario's opstellen om te zien wat een renteverhoging voor impact heeft.
- Tekstuele opmerking: pagina 5 onder organisatiekosten: menskracht i.p.v. mankracht.

De HBV heeft geen aanvullingen op de uitgangspunten. De HBV kan zich erin vinden.
De heer Honout verlaat de vergadering.

De heer Schulp brengt de kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Heerhugowaard ter sprake en vraagt of het bouwen voor Esdégé-Reigersdaal al is afgerond. Hij ziet liever toename in de sociale woningbouw in Heerhugowaard. De laatste projecten voor Esdégé-Reigersdaal wordt momenteel gebouwd.

Ook de plannen bij de Kanaalzone in Alkmaar komt naar voren. Tot in hoeverre is daar sociale huur toegevoegd? De voorbereiding neemt nog heel veel tijd in beslag. Woonwaard heeft aangegeven bij de gemeente dat er voldoende sociale huurwoningen moeten komen onder de aftoppingsgrenzen. Waar de gemeente invloed heeft, geeft zij dit door bij de ontwikkelaars. En dat doet Woonwaard zelf ook oa. bij de Woningmakers. De 30% sociale huur is op dit moment niet in alle gevallen door de gemeente op te leggen.

De heer Schulp brengt een artikel uit de krant ter sprake waarin staat dat de gemeente Alkmaar van de overheid 6,6 miljoen krijgt speciaal voor de sociale sector (uitkomst Prinsjesdag). Woonwaard kent het artikel niet, wel kent ze de woondeal waar Alkmaar ruim 6 miljoen ontvangt voor de woningbouwimpuls op Overstad. Deze is echter breder dan alleen sociale woningbouw.

5 Zonnepanelen

Op pagina 2 staat dat Woonwaard om een opbrengstgarantie heeft gevraagd bij de installateur. Dit betreft de technische opbrengstgarantie, geen financiële garantie.

Pagina 4, 2^e alinea: er wordt gesproken over het aantal panelen op het dak van een appartementencomplex en het aantal op een EGW. De huurders in De Rijp hebben aangegeven dat bij hen op de EGW geen 5 of 12 panelen worden aangeboden, maar 6, 8 of 10. Dit kan kloppen, omdat Woonwaard standaardpakketten aanbiedt.



Onderstaande twee vragen van de HBV zal mevrouw Van den Berg op een later moment beantwoorden, zodat ze het eerst intern kan navragen. **Actie: Woonwaard**

- De kosten voor de omvormer worden verrekend over 15 jaar. Zou dit niet over 25 jaar moeten zijn gezien de levensduur van de panelen?
- Klopt het dat de WWS punten voor zonnepanelen niet worden opgevoerd? M.a.w. punten voor zonnepanelen niet worden meegerekend in de huur?

6 Rondvraag

De HBV had een informeel gesprek met de RvC in september. Daarin is afgesproken dat de RvC alle verslagen van de CCO vergaderingen gaat ontvangen, zodat er korte lijnen ontstaan. Mevrouw Meereboer zal de verslagen van dit jaar toesturen naar de RvC, en zal in de toekomst de verslagen blijven toesturen. **Actie: Woonwaard**

De HBV wil graag 2x per jaar een informeel overleg met de RvC in plaats van 1x per jaar. De voorkeur gaat uit naar een moment in maart en in september.

De heer Van der Eng geeft aan dat de samenstelling van de CCO vergadering zoals vandaag goed bevalt. De heren Kruit en Van der Eng vormen de basis en de heer Schulp zal fungeren als 'vliegende keep', afhankelijk van de agenda.

Mevrouw Van den Berg vertelt dat de werving van twee nieuwe RvC leden goed verloopt. De termijnen van Olav Muurmans en Monique Groskamp lopen af. De verwachting is dat de twee nieuwe leden op 15 februari starten. Robert Kohsiek wordt na het aftreden van Monique Groskamp de nieuwe voorzitter van de Raad (bestaand lid van de Raad) en Tanja Ineke blijft de vicevoorzitter.

Mevrouw Van den Berg biedt aan dat Woonwaard met veel plezier een themabijeenkomst kan organiseren voor het voltallige bestuur van de HBV over bijvoorbeeld wonen en zorg. Dit houdt de HBV in gedachten en komt erop terug als er behoefte is.

De HBV heeft onderwerpen gekregen van de leden van afgevaardigden, maar vanwege de coronatijd kan de HBV hier nog niet op inspelen. Mevrouw Van den Berg ziet het lijstje graag tegemoet bij de volgende CCO vergadering, zodat zij kan zorgen dat de onderwerpen waarvoor belangstelling is op een andere manier aan de orde kunnen komen.

Het informele overleg van de HBV met Woonwaard op 19 oktober verschuift naar 26 oktober om 15.00 uur (aansluitende de CCO vergadering).

Mevrouw Van den Berg sluit, onder dankzegging, de vergadering om 11.20 uur.



Actielijst

Datum	Actie	Wie	Deadline
5-10-20	Woonwaard biedt aan om een themabijeenkomst te organiseren over een onderwerp waar de HBV behoefte aan heeft. De HBV maakt gebruik van dit aanbod, zodra zij daar een goed moment voor zien.	HBV	
5-10-20	Beantwoording vragen over de servicekosten zonnepanelen: 1) De kosten voor de omvormer worden verrekend over 15 jaar. Zou dit niet over 25 jaar moeten zijn gezien de levensduur van de panelen? Dit klopt een omvormer gaat ongeveer 25 jaar mee. Na vervanging kan het systeem nog 10 tot 15 jaar zonnestroom opwekken. Daarna bij een levensduur van 25 tot 30 jaar is het systeem afgeschreven en moet vervangen worden. Vandaar dat er ook geen reservering meer hoeft te worden gemaakt na jaar 15. 2) Klopt het dat de WWS punten voor zonnepanelen niet worden opgevoerd? M.a.w. punten voor zonnepanelen niet worden meegerekend in de huur? Klopt conform het plan en bestuursbesluit worden er enkel servicekosten voor de zonnepanelen gerekend. Hiermee wordt het systeem terugverdiend. Het aanvullend meerekenen van de zonnepanelen in de huur zouden er gevallen kunnen ontstaan waarbij er dubbel betaald wordt. Vandaar dat de zonnepanelen niet worden meegerekend in de huur.	Woonwaard	Afgehandeld
5-10-20	Lijstje onderwerpen vanuit afgevaardigden bijeenkomst voorleggen aan Woonwaard.	HBV	26-10-20
5-10-20	Aanpassing in de agenda: niet 1x per jaar, maar 2x per jaar een informeel overleg tussen de HBV en de RvC.	Woonwaard	
5-10-20	De CCO verslagen worden voortaan gedeeld met de RvC met terugwerkende kracht vanaf 2020.	Woonwaard	Afgehandeld
5-10-20	Uitleg financiële situatie van Woonwaard uitleggen in de Thuis, om te laten zien dat de corporatie niet rijk is (deze opvatting leeft onder de huurders).	Woonwaard	