

# Woon waard

## verslag

### Aanwezig

HBV

De heer Van der Eng

De heer Kruit

De heer Houtkooper

De heer Schulp verhinderd

### Aanwezig

Woonwaard

Mevrouw Van den Berg

Mevrouw Metz

Mevrouw Douma

Mevrouw Meereboer (verslag)

Mevrouw Van Belle bij agendapunt 6

### Betreft

CCO vergadering 3 maart 2022 – 31 mei 2022 vastgesteld

### Locatie en tijden

Woonwaard, 9.30-12.00 uur

## 1 Opening

Mevrouw Van den Berg heet allen welkom. Een speciaal welkom voor nieuw bestuurslid de heer Houtkooper. Bij deze vergadering is mevrouw Douma ook aanwezig. Ze is bestuurssecretaris bij Woonwaard en houdt zich bezig met onder andere de governance stukken, de woningwet, interne besluitvormingsstukken en adviesstukken voor de HBV. De agenda is ongewijzigd vastgesteld.

## 2 Verslag vorige vergadering 7 december 2021

### Tekstueel:

Pagina 2, 2<sup>e</sup> bullet: 85% van (i.p.v. dan)

Pagina 2, 6<sup>e</sup> bullet: meegenomen i.p.v. meengenomen.

Pagina 2, 6<sup>e</sup> bullet, de laatste zin moet zijn: en stemmen de bestemming later in de tijd af.

Pagina 3, onder 5: het woordje 'te' toevoegen tussen bekend en maken.

Pagina 4, 2<sup>e</sup> alinea, 4<sup>e</sup> regel: warmteprijs i.p.v. warmte

Pagina 5 onder 12: tekst vervangen naar 'De HBV geeft aan dat ze voor de begroting prioriteit geven aan het isolatiespoor, nieuwbouwprogramma en betaalbaarheid.'

Pagina 6: onder 16: 2x bedreigt aanpassen naar bedreigd.

### Naar aanleiding van

Pagina 2, 5<sup>e</sup> bullet, de tekst eindigt met 'in data'. Wat wordt er bedoeld met data?

We halen data op uit ons systeem die we bewerken tot informatie waar we wat aan hebben.

Personeelskosten zijn gekoppeld aan het analyseren van gegevens. Denk aan

energieverbruik: we hebben een energiemonitor. We zien daarmee of maatregelen effect hebben. Het goed vastleggen van gegevens, wordt steeds belangrijker.

Afspraak: energiemonitor op CCO agenda voor meer achtergrond informatie.

Pagina 2 over jaarplan en begroting: de heer Van der Eng overhandigt een document met een vraag van de heer Deckwitz over de begroting. Mevrouw Van den Berg komt erop terug met de beantwoording.



Pagina 4, eerste zin. Wat is de status rondom de individuele compensatie voor blokverwarming? Mevrouw Van den Berg komt hierop terug.

Het verslag van 7 december 2021 is met de tekstuele aanpassingen vastgesteld.

### **3 Verkoopvijver**

De verkoopvijver is aangepast. Er zijn nu zo'n 300 woningen in de verkoopvijver opgenomen die niet meer passend zijn in de portefeuille van Woonwaard. Als de bewoner van de betreffende woning de huur opzegt gaat de woning in de verkoop.

De heer Van der Eng geeft mee als suggestie om een lift toe te voegen bij een complex. Dit is zeker een punt waarnaar gekeken wordt om de toegankelijkheid te verbeteren.

Vraag van de HBV: Om hoeveel woningen gaat het die een E, F en G label hebben en is het haalbaar om deze labels te laten verdwijnen 2028? Dit is haalbaar en het liefst eerder. Het aantal woningen met een E, F of G label in Alkmaar is 900. Het aantal in Heerhugowaard koppelt mevrouw Van den Berg terug.

De HBV adviseert om zittende huurders te informeren over de mogelijkheid om de woning te kopen. Mevrouw Van den Berg gaat dit intern bespreken.

Betekenis van veerkrachtige buurten: de mate waarin een buurt om kan gaan met veranderingen en dit kan opvangen. Veerkracht is abstract en indicatoren dragen daar aan bij. Als er in veerkracht nog veel te doen is in een buurt, dan behouden we de woning. Als verkoop helpt in de veerkracht, verkopen we wel de woning.

Op 6 april vertelt mevrouw Metz hier meer over en laat ze de veerkrachtk kaart zien.

### **4 Verhuurderheffing**

Het betreft 2,5 miljoen voor Woonwaard en landelijk 500 miljoen. Vanuit BZK en Aedes heeft Woonwaard richtlijnen gekregen over de besteding van dit geld. In de memo staat hoe Woonwaard dit geld wil besteden op korte termijn. Onder andere zetten we in op de aanpak van woningen met slechte labels, het versnelt aanbrengen van mechanische ventilatie, hybride warmtepompen en het veiligheidsprogramma. De invulling wordt besproken bij het opstellen van het bod voor de prestatieafspraken.

Reactie van de HBV:

De HBV staat achter het voorstel dat omschreven staat in de memo, maar vraagt aandacht voor de huurders die de verhuurderheffing hebben betaald. Daarom vraagt de HBV om een percentage aantoonbaar terug te laten gaan naar de zittende huurders. Als het geld naar nieuwbouw gaat, komt het niet terug naar de huurders die de heffing hebben betaald.

Mevrouw Van den Berg legt uit dat als Woonwaard in de huur een aanpassing doet, dit jaren doorzet en het Woonwaard beperkt in investeringsmogelijkheden. Nieuwbouw en verduurzaming zijn nodig voor huidige en toekomstige huurders. de heer Van der Eng



benadrukt de wens van de huurders om wat terug te zien voor de hogere huren waaruit de verhuurderheffing is opgebracht.

Woonwaard diept 3 basis scenario's verder uit voor de besteding van het bedrag, waarna de beste keuze met de HBV wordt besproken.

### **5 Beleid schoonmaak dakgoten**

In 2017 is er een memo vastgesteld over het schoonmaken van dakgoten. Het beleid dat toen is vastgesteld is niet tot uitvoering gebracht. Wat wel uitgevoerd wordt is schoonmaken van dakgoten bij gevelonderhoud 1x in de 7 jaar en op verzoek van de huurder. Inmiddels zijn de voorbereidingen getroffen om het planmatig schoonmaken van de dakgoten alsnog in te voeren.

Aanvulling vanuit de HBV n.a.v. de categorieën die staan vermeld in de bijlage: graag definiëren wat er wordt bedoeld met 'veel bomen' en welke wijken in aanmerking komen. Zoals de tekst er nu staat, is het discutabel wanneer Woonwaard wat gaat doen.

Na de aanbesteding komt het beleid terug op de CCO agenda.

### **6 Vooruitzicht Thuis met Anniek van Belle (communicatie adviseur)**

Mevrouw Van Belle presenteert de toekomstvisie van het bewonersblad Thuis. In oktober 2022 komt er een lezersonderzoek. Onderzoeksbureau KWH voert dit voor Woonwaard uit. Een digitale nieuwsbrief is in ontwikkeling. Heeft de HBV input voor de Thuis?

Ideeën van de HBV voor de Thuis:

- Publiceer artikelen over situaties die niet goed zijn verlopen en hoe deze zijn opgelost. Voorbeelden: defect aan verwarming bij huurders zoals in de krant heeft gestaan of de situatie in Oostwijk. Kortom: niet alleen maar positieve berichten in de Thuis.
- Ga naar de mensen toe, bel aan, biedt koffie met iets lekkers aan. Maak een praatje. Doe dit bijvoorbeeld in een wijk waar groot onderhoud wordt uitgevoerd. De heer Houtkooper biedt aan om mee te gaan in de wijk.
- Nodig huurders uit om deel te nemen aan de redactievergadering. Vraag bij de koffie of ze interesse hebben om een keertje aan te sluiten bij redactie.
- Laat een huurder een volgende huurder aanwijzen die een persoonlijk verhaal vertelt in de volgende Thuis editie.
- Communiceer in de Thuis over de verhoging van de energielasten. Leg de huurders uit hoe ze zelf hun vaste termijn bedrag moeten verhogen. En leg uit hoe ze dit met hun bank kunnen regelen: periodieke overboeking.

Acties:

- De HBV zal in hun eigen nieuwsbrief een oproep plaatsen over het lezersonderzoek.
- De ruimte die de HBV heeft in de Thuis willen ze invullen met berichtgeving over de werkgroepen die worden ingericht binnen de huurderskoepel.



## 7 Relatie met de brede achterban HBV

De HBV onderhoudt goed contact met de bewonerscommissies, maar wordt niet benaderd door andere huurders of andersom. De HBV stelt voor om in samenwerking met de Woonbond een enquête te doen, net als 7 jaar geleden. Daaruit zijn nuttige gegevens gekomen. Woonwaard vindt dit een goed idee.

Daarnaast is het nog steeds lastig om nieuwe bestuursleden te vinden voor het HBV bestuur. Hopelijk vindt de HBV nieuwe leden via de werkgroepen binnen de huurderskoepel. Vaak is de vergadercultuur iets dat mensen tegenhoudt.

Het zou fijn zijn als de HBV een brede achterban kan aanspreken om vraagstukken zoals de gedifferentieerde huurverhoging voor te leggen en andere belangrijke zaken die lopen. Tip voor de HBV: laat jongeren een app bouwen. Zodat deze app ingezet kan worden door de HBV naar de achterban voor vraagstukken. De jeugd, maar ook volwassenen doen tenslotte alles met de telefoon. Een app zou ook voor de koepel interessant kunnen zijn. De HBV vervult een belangrijke rol, denk aan de input bij de prestatieafspraken. Bij het zoeken van nieuwe leden is dit goed om te vermelden.

Ter informatie: op dinsdag 26 april om 19.30 uur organiseert de HBV de algemene ledenvergadering (ALV) in combinatie met de afgevaardigden vergadering in Wijkwaard in Alkmaar.

## 8 Actualiteiten

### Zonkantflat

Door het regelen van beveiliging is in de flat de veiligheid verbeterd. Mevrouw Metz heeft mevrouw Schaddelee gesproken. We zijn goed in gesprek met iedereen. Externe partijen vinden elkaar en versterken elkaar. We hebben goede hoop op een goede uitkomst. De bewonerscommissie wil graag dat er een huismeester komt en met de bewonerscommissie wordt samengewerkt om de 70% instemming te behalen voor het isolatiespoor.

Mevrouw Van den Berg licht de uitspraak van de rechter toe. In de beoordeling van de situatie ziet de rechter geen schuldige. De rechter vraagt om een oplossing te vinden voor het realiseren van goede verhoudingen.

### Oostwijk

Mevrouw Van den Berg licht de situatie toe over Oostwijk. De verkenning voor renovatie is afgerond en de resultaten zijn gepresenteerd. Conclusie: 100% renovatie is niet de beste keuze. Het kost veel geld om te renoveren naar label A. En het is moeilijk om de woningen naar een goede kwaliteit te krijgen. Een investering van € 120.000 per woning staat niet voldoende in verhouding met de kwaliteit die het oplevert. Dit is schriftelijk toegelicht. De bewonerscommissie heeft via een brief naar onze RvC gereageerd nog voordat we met de bewoners in gesprek konden gaan n.a.v. onze brief.

We wachten het adviesrecht af van de bewoners. We willen niet alleen met de commissie in gesprek, maar met alle bewoners van de buurt voor de beste oplossing. Tot nu toe komen we nog niet op één lijn voor een acceptabele aanpak.



De richting die Woonwaard op wil: de 8 woningen behouden die goed genoeg zijn. Voor de andere woningen willen we komen tot een goed plan via een combinatie van renovatie en sloop en nieuwbouw, waarbij we met een adviesbureau en de cultuurhistorische vereniging in overleg gaan over het behoud van belangrijke cultuurhistorische waarden. De inzet van Bouwhulp is goed verlopen. En zij zullen het traject blijven begeleiden.

De heer Van der Eng vertelt dat de bewoners een huurprijs van € 820,- hebben gehoord van Woonwaard, terwijl is beloofd door Woonwaard dat de nieuwe huurprijs niet boven de sociale huurgrens zal komen. Mevrouw Van den Berg licht toe dat dat bedrag geen huurvoorstel is geweest. Het is een kostendekkende huur die nodig zou zijn voor onze investering. Het bedrag is ter illustratie gedeeld. Woonwaard pakt de draad weer op met de commissie. De RvC heeft op de brief geantwoord naar de commissie toe.

De volgende stappen van Woonwaard door de heer Pinkhaar i.s.m. Bouwhulp:

- de commissie informeren over de vervolgstappen.
- bewoners individueel benaderen.

## **9 Klachten en geschillen**

Krantenartikel defecte verwarming: er is meteen contact gelegd met de huurder om de situatie op te lossen. Het betreft een warmtepomp installatie van een NOM woning. Vooral nog lijkt het een op zichzelf staande storing te zijn.

De jaarrapportage van de geschillencommissie wordt binnenkort verwacht.

## **10 Ingekomen stukken**

- Advies huuraanpassing 2022 (afgehandeld)
- Memo nieuwbouw- renovatieprojecten

Naar aanleiding van:

Met de ontwikkelaar van het gebied in Overdie zijn we in gesprek met de plannen aan de Kanaaloever: 320 huurwoningen. Vanuit de stedelijke ontwikkelingsvisie komen hier appartementen. Nu staat daar de betonfabriek aan het Zeglis. Samen met deze ontwikkelaar bereiden we een bieding voor, voor het verwerven van het Stadswerk072 terrein.

De heer Van der Eng zal de brief ontvangen die Woonwaard heeft verzonden naar de wethouders en raadsleden met daarin het verzoek om het aandeel sociale huurwoningen te verankeren in het beleid van de gemeente. Actie: mevrouw Meereboer

Naar aanleiding van:

Voor het HVC spoor zijn deze adressen bekend zoals in de memo omschreven. De adressen die volgen zijn nog niet bekend.

Voor het isolatiespoor doet de heer Pinkhaar de communicatie naar de bewoners. De HBV wordt geïnformeerd met de brieven die de bewoners krijgen.

Voor het isolatiespoor is 70% toestemming nodig van de bewoners voordat we starten.



## 11 Mededelingen

### Pilot circulaire mutatiewoning

Voor het bezoek aan de pilotwoning mogen mevrouw Kriesch, mevrouw Huijboom en mevrouw Nat uitgenodigd worden (zij zitten ook in de WAC).

### Huisvestingsverordening evaluatie 2022

Zodra Woonwaard het procesvoorstel heeft ontvangen, zal de HBV betrokken worden bij het evaluatieproces en daarvoor via de gemeente een uitnodiging ontvangen.

### Duurzaamheidsbeleid

Het duurzaamheidsbeleid is geëvalueerd en aangescherpt op een aantal punten. Binnenkort ontvangt de HBV het duurzaamheidsbeleid ter advisering.

Daarna zal het beleid worden vastgesteld.

Vanwege de snelle ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, gaat Woonwaard het beleid elk jaar opnieuw tegen het licht houden.

## 12 Personele wisselingen

Team Wonen en Wijken heeft veel uitbreiding in het team.

Er komt uitbreiding in het team van woonfraude in mei voor meer preventieve controle en vanaf april komt er versterking bij de overlastzaken: consulent maatschappij en zorg.

Ook start binnenkort een nieuwe leefbaarheidsconsulent: Jasmijn Pluister.

Mevrouw Metz stuurt een overzicht met de namen van de collega's die in de wijk werken.

Actie: mevrouw Metz.

In 2021 zijn 35 woningen aangepakt o.b.v. woonfraude. In andere jaren kwam dit aantal boven de 50.

De aanpak van woonfraude is de moeite waard om een keer meer over te vertellen binnen de CCO vergadering: **actie CCO agenda**.

## 13 Evaluatie en doorstroming

De HBV heeft een financiële berekening gemaakt die inzicht geeft in de financiële effecten van doorstroming, wanneer de corporatie huurgewenning zou hanteren. De HBV adviseert daarnaast om één op één gesprekken met huurders te voeren die willen doorstromen, om de belemmeringen op maat weg te kunnen nemen en inzicht te geven in de financiële kant. Bewoners kijken vaak naar de netto huur, maar kijk ook naar de woonlasten inclusief energierekening.

Het onderwerp doorstroming is geagendeerd voor het overleg tussen de huurderskoepel en de corporaties op 8 maart.

## 14 Diverse vragen

1. Zit er in het onderhoudscontract van Woonwaard een rendementmeting?

Antwoord: Eens in de drie jaar wordt bij de servicebeurt beoordeeld of de ketel nog voldoende rendement heeft. Indien dit niet het geval is, wordt deze vervangen. In de nieuwe contracten is de vervangingsleeftijd op 18 jaar gezet. Het rendement van de



nieuwere generatie ketels blijft in die periode gewaarborgd.

De heer Houtkooper geeft als tip mee aan Woonwaard: zet het rendement op een sticker op de ketel. Dit verhoogt de bewustwording bij de bewoner. Dit neemt Woonwaard mee naar onze partners.

2. Daar waar sprake is van HVC, dan gelijk van het gas af en ook voor koken?

Antwoord: Dit wordt standaard gedaan, zonder kosten voor de huurder.

3. Maandelijks gebruik volgen HVC.

Antwoord: De mogelijkheden hiertoe worden geagendeerd bij HVC.

4. Wat is het beleid rondom het schoonmaken van binnenplaatsen, goten, putten en stegen?

Antwoord: We hebben geen beleid, wel een werkwijze.

Voor binnenplaatsen geldt dat bewoners de schoonmaak en groenonderhoud zelf dienen te organiseren. Als dit niet mogelijk is, dan kan Woonwaard dit regelen via de servicekosten.

Voor het onderhoud/schoonmaak van stegen is er onderscheid tussen het groen en verzakkingen in een steeg. Het groen is voor de bewoner om te organiseren. Als het gaat om verzakkingen dan kan er een melding gedaan worden en zal Woonwaard de melding oppakken. Op dit moment is het onderhoud van stegen nog niet in een planmatige aanpak georganiseerd.

Voor de schoonmaak van (dak)goten: al besproken tijdens deze vergadering.

Voor de schoonmaak van putten geldt dat de oppervlakte onderhouden mag worden door de bewoners. Op het moment dat er sprake is van verstoppingen, kan er een melding gemaakt worden en zal Woonwaard de melding oppakken.

Twee aanvullende vragen over vraag 4:

- 1) Wordt er naar de stegen en putten gekeken bij groot onderhoud? Dit vraagt mevrouw Metz na.
- 2) Hoe is de werkwijze bij grote waterval? Wanneer valt het onder de verantwoordelijkheid van Woonwaard en wanneer bij de gemeente? Antwoord: bij openbare ruimte is het voor de gemeente. Stegen zijn vaak van Woonwaard en dan is Woonwaard verantwoordelijk. Woonwaard kan in alle gevallen gebeld worden. Wij kunnen bekijken voor wie het onderhoud is en helpen met doorverwijzen.

## 15 Beleidskwaliteit

De opmerkingen van de HBV neemt Woonwaard over in het beleidskwaliteit.

## 16 De Weidjes: vocht en schimmel

De heer Kruit laat weten dat het goed gaat bij de bewoonster in de Weidjes. Dennis Voerman heeft het opgepakt en op 25 maart gaan ze beginnen bij de mevrouw thuis. De inspanningen van Dennis Voerman zijn gewaardeerd.

## 17 Rondvraag en sluiting

Er wordt geen gebruik gemaakt van de reservedatum. De CCO vergadering van dinsdag 19 april gaat daarom uit de agenda. De volgende vergadering is op 31 mei.



De heer Van der Eng adviseert om de jaarlijkse bewonerscommissies bijeenkomst niet in mei te laten plaatsvinden. De meeste ouderen zijn namelijk met vakantie in mei/juni. Liever de bijeenkomst eind april of in september.

De heer Van der Eng vraagt hoe het is geregeld met naamplaatjes bij appartementencomplexen. Naambordjes voor het bellenpaneel en/of brievenbus zijn te bestellen via de website van Helder Vastgoed Alkmaar en de kosten zijn € 25,-. Het is niet de bedoeling dat bewoners zelf een naambordje plaatsen.

Mevrouw Van den Berg geeft als tip mee dat de website van Woonwaard een vraagbalk heeft, waar veel antwoorden in te vinden zijn.

Het eerste volgende informele overleg met de RvC kan gepland worden op woensdag 20 april om 8.30 uur bij het kantoor van de HBV. De heer Van der Eng stemt de datum af met mevrouw Zwier.

De heer Houtkooper vraagt of diversiteit op de agenda staat van Woonwaard met als voorbeeld de wijk Rochdale. Diversiteit heeft Woonwaard niet gekoppeld aan het huurprijsbeleid. Het staat wel op de agenda als we kijken naar veerkracht. Als de veerkracht niet goed is, dan zou het een item kunnen zijn om in te zetten. De huurprijs wordt bepaald door de kwaliteit van de woning. De heer Houtkooper wijst op het belang om preventief te werk te gaan en niet te wachten tot het mis loopt.

Mevrouw Van der Berg dankt allen voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering om 12.00 uur.

### Actielijst

Datum	Actie	Wie	Deadline
28-09-2021	Toelichting gebiedsvisies in november op kantoor HBV	Woonwaard	Zodra mogelijk
3-3-2022	Aantal woningen met E.F en G label: n.a.v. verkoopvijver m.b.t. duurzaamheid	Woonwaard	Ca 1100 woningen
3-3-2022	Energiemonitor op de volgende CCO agenda	Woonwaard	CCO 31 mei
3-3-2022	Begroting Woonwaard: beantwoording vraag dhr. Deckwitz	Woonwaard	Zie bijgevoegd
3-3-2022	Status individuele compensatie voor blokverwarming	Woonwaard	Zie bijgevoegd
3-3-2022	Actief kenbaar maken aan zittende huurders dat hun woning te koop is.	Woonwaard	Agenda prestatieafspraken
3-3-2-22	Beleid schoonmaak dakgoten (na aanbesteding terug op de CCO agenda)	Woonwaard	Najaar 2022
3-3-2022	Wordt er naar de stegen en putten gekeken bij groot onderhoud?	Woonwaard	z.s.m.
3-3-2022	Enquête onder huurders in samenwerking met de Woonbond	HBV	Najaar 2022
3-3-2022	Uitleg traject woonfraude door Maxime van Dijk: CCO agenda	Woonwaard	CCO 31 mei





3-3-2022	Overzicht namen collega's in de wijk	Woonwaard	z.s.m.
3-3-2022	Toesturen naar HBV: kopie brief van corporaties naar wethouders Wonen en raadsleden over aandeel sociale huurwoningen: verankeren in het beleid.	Woonwaard	afgehandeld

### Beantwoording vraag t.a.v. de begroting:

In de presentatie van de heer Honout is een verkorte versie van de resultatenrekening gepresenteerd. Onderstaand de versie waarin het bedrag van 25,7 mln herleidbaar is (zoals opgenomen in het jaarplan 2022) als het bedrag van min 17 mln (opgenomen in de presentatie).

#### Resultatenrekening Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland DAEB en niet-DAEB geconsolideerd

Enkelvoudig	Prognose	begroting 2022	meerjarenprognose			
	2021		2023	2024	2025	2026
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Bedrijfsopbrengsten	109.906	112.670	116.803	121.722	126.581	129.638
Bedrijfslasten	96.235	112.336	114.540	128.016	122.050	105.054
<b>Bedrijfsresultaat voor herwaardering en waardeveranderingen</b>	<b>13.671</b>	<b>334</b>	<b>2.263</b>	<b>-6.294</b>	<b>4.531</b>	<b>24.584</b>
(On)gerealiseerde herwaardering vastgoed	-60.798	37.992	32.320	33.259	34.378	35.511
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-47.127</b>	<b>38.326</b>	<b>34.583</b>	<b>26.965</b>	<b>38.909</b>	<b>60.095</b>
Financiële baten en lasten	-12.278	-10.871	-11.002	-11.594	-12.242	-12.653
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>-59.405</b>	<b>27.455</b>	<b>23.581</b>	<b>15.371</b>	<b>26.667</b>	<b>47.442</b>
Vennootschapsbelasting	-6.300	-6.493	-6.875	-7.243	-7.569	-8.258
Resultaat deelneming	0	0	0	0	0	0
<b>Jaarresultaat begroting 2022</b>	<b>-65.705</b>	<b>20.962</b>	<b>16.706</b>	<b>8.128</b>	<b>19.098</b>	<b>39.184</b>
<b>-/- Corr. (on)gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille</b>	<b>60.798</b>	<b>-37.992</b>	<b>-32.320</b>	<b>-33.259</b>	<b>-34.378</b>	<b>-35.511</b>
<b>Jaarresultaat excl. herwaardering vastgoedportefeuille</b>	<b>-4.907</b>	<b>-17.030</b>	<b>-15.614</b>	<b>-25.131</b>	<b>-15.280</b>	<b>3.673</b>
<b>+/+ Corr. Onrendabels investeringen (waardeverandering)</b>	<b>26.801</b>	<b>42.719</b>	<b>46.672</b>	<b>57.231</b>	<b>48.443</b>	<b>30.208</b>
<b>Jaarresultaat excl. waardeverandering en herwaardering</b>	<b>21.894</b>	<b>25.689</b>	<b>31.058</b>	<b>32.100</b>	<b>33.163</b>	<b>33.881</b>

### Beantwoording vraag blokverwarming:

De extra compensatie voor consumenten zal deels via een lagere belasting op elektriciteit en een extra heffingskorting op de energiebelasting verrekend worden. Bij flats met alleen collectieve blokverwarming zullen de huurders de compensatie ontvangen via hun



jaarafrekening voor elektriciteit. We hebben een paar complexen waar zowel gas als stroom collectief geleverd wordt (Bergerweg, Tesselschadestraat en Dorpsstraat: 97 verhuureenheden). Voor deze complexen moet Woonwaard zelf een aanvraag doen om de compensatie te mogen ontvangen. Deze wordt verrekend in de afrekening.