

Gekwalificeerd Advies Begroting 2018 en MJP 2018-2027

Inleiding

Het is voor de Bewonersraad en haar werkgroepen moeilijk om tot een gedegen advies te komen indien ons niet de tijd wordt gegund, zoals deze vermeld staat in het samenwerkingsconvenant en de Overlegwet. Wij begrijpen dat ZVH dit jaar hierover geen blaam treft, gelet op de laat verstrekte voorschriften vanuit de bevoegde instanties over de opstelling van de begroting(en).

Wij adviseren u om deze belemmering voor de Bewonersraad in deze te melden aan het bevoegd gezag, opdat dit volgend jaar niet opnieuw zal plaatsvinden.

Tevens adviseren wij om in het vervolg geen afkortingen meer te gebruiken of in elk geval de eerste keer een afkorting voluit te schrijven.

De toelichting op deze adviesaanvraag vinden wij helder en duidelijk geformuleerd.

Inrekening huurinkomsten

De Bewonersraad adviseert positief over het voornemen het huidige huuraanpassingsbeleid door te zetten.

Het bevriezen van de huren voor de doelgroep, met een inkomen onder de € 40.000,=, en de gepensioneerden en gezinnen van meer dan 4 personen is een voornemen waarvan de Bewonersraad adviseert deze ook daadwerkelijk uit te werken in het voorstel voor het huurbeleid van 2018 e.v.

Mocht de maximale huursom al eerder worden bereikt, bijvoorbeeld door de harmonisatie ineens, dan adviseren wij de inkomensafhankelijke huurverhoging te matigen.

Duurzaamheid

Er is extra geld ingerekend om in 2021 het ZVH-bezit gemiddeld op label B te krijgen, hetgeen ook onderdeel uitmaakt van de prestatieafspraken. Echter op pagina 3 van de adviesaanvraag (het eerste punt onder het kopje 'Duurzaamheid') staat dat de focus meer op de energietransitie dan op de labelstappen gericht wordt voor een doelmatiger inzet van het energie investeringsbudget. Dit roept bij ons de vraag op of hiermee het streven naar gemiddeld label B in 2021 ter discussie wordt gesteld. Energietransitie of niet; beperking van het energieverbruik vinden wij nog steeds het belangrijkste doel en zodra er vertraging in de planning optreedt dan vernemen wij dat zo spoedig mogelijk.

Wij adviseren om het volledige extra budget ad € 18 miljoen beschikbaar te houden voor energiebesparende maatregelen.

Flexibele inzet vernieuwing keukens en badkamers

Het vernieuwen van keukens en badkamers bij een complexmatige aanpak lijkt ons goedkoper dan incidentele vernieuwing.

Wij adviseren daarom vernieuwing van deze woningonderdelen bij een complexmatige aanpak pas achterwege te laten indien de huurder daarop aandringt.

Tevens adviseren wij om aanvragen van huurders ruimhartig te honoreren en vernieuwing zelfs tot een recht te maken na het verstrijken van een bepaalde levensduur.

Graag vernemen wij van u welke levensduren nu van toepassing zijn bij keukens en badkamers.

Vragen

1. Ten behoeve van de brandveiligheid is het budget met € 1 miljoen verhoogd, als gevolg waarvan dit budget in het meerjarenperspectief van de jaren 2019, 2020 en 2021 is verlaagd. Onze vragen zijn: hoe hoog is het budget nu precies en wat is de stand van zaken van de versnelling.
2. De kosten van mutatieonderhoud stijgen waardoor het budget in de begroting van 2018 verhoogd moet worden. Kunt u aangeven waar de trend uit bestaat die tot deze hogere kosten leiden en wat de oorzaken ervan zijn?

3. In de adviesaanvraag wordt geschreven over alternatieve vormen van woningtoewijzing en betere benutting van het bezit. Kunt u aangeven waar die alternatieven en betere benutting uit bestaan?

Scholing en verdieping

Veel leden van de Adviesraad (en de werkgroep die dit advies hebben voorbereid) zijn nieuw en nog redelijk onbekend met een groot aantal aspecten van het beleid van ZVH.

Om tot een beter advies voor de begroting in 2019 en andere aspecten te komen adviseren wij u om samen met de BBZ in 2018 een aantal kennissessies te houden.

Onze gedachten gaan daarbij in eerste instantie uit naar:

- a. Het ondernemersplan van ZVH
- b. De systematiek op grond waarvan wordt bepaald welke complexen in enig jaar worden opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting en hoe de zogenaamde conditiescore is samengesteld
- c. Hoe wordt de basiskwaliteit van woningen bepaald en welke criteria liggen aan die beoordeling ten grondslag
- d. Waar bestaat de aanpak van Woonfraude uit en om welke overtredingen gaat het dan. Hoe worden de aangevers beschermd tegen represailles
- e. Hoe krijgt een scherpere inkoop van servicekosten-onderdelen vorm en wat is de rol van de (complex)bewoners daarbij
- f. Hoe zijn nu de onderhoudskosten verdeeld tussen huurder en verhuurder en waar bestaat het grijze tussengebied uit (het zogenaamde ABC-onderhoud). Is het onderhoudsabonnement nog wel van deze tijd

In de verwachting dat dit advies, ondanks de beperkte tijd, nog een rol kan spelen bij de definitieve vaststelling van met name de begroting voor 2018, verblijven wij in afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,



Esengül Toprak-Deniz
Voorzitter Bewonersraad ZVH (BBZ)

Zaandam, 27 november 2017.