

Aan de Bewonersraad
Kepplerstraat 48
1501 XL Zaandam

uw ref.:

onze ref.:

Zaandam, 29 november 2017

Behandeld door: I.M.H. Kuik
doorkiesnr.: (075) 68 11 740

Betreft: Reactie op advies op begroting 2018 en MJP

Geachte leden van de Bewonersraad,

Allereerst hartelijk dank voor uw advies op de begroting 2018 en MJP 2018-2027.
Hieronder ga ik stapsgewijs in op de door u aangehaalde punten.

Inrekening huurinkomsten

Wij maken jaarlijks een inschatting wanneer en waarmee de maximale huursom bereikt zal worden en baseren daarop het huurverhogingsvoorstel. Het is goed om deze techniek nog eens goed met elkaar door te nemen.

Duurzaamheid

Het bereiken van gemiddeld label B is geen doel op zich. We focussen ons met name op de totale energietransitie waarbij verbetering van het label een resultaat kan zijn. Het gemiddeld label B eind 2021 blijven we nastreven en het beschikbaar gehouden budget wordt hiervoor aangewend.

Flexibele inzet vernieuwing keukens en badkamers

Verzoeken van huurders voor vernieuwing van keukens en badkamers beoordelen we serieus en willen dat in beginsel ook honoreren. De huidige levensduur die we hanteren is voor keukens 20 jaar en badkamers 25 jaar. Bij complexmatige aanpak wegen we de mening van de huurder goed en waar mogelijk vervangen we tenzij de huurder daar bezwaren tegen heeft.

Vragen:

Ad 1. Brandveiligheid

Er staan op de meerjaren onderhoudsbegroting bij diverse complexen nog maatregelen in de planning voor de verdere verbetering van de brandveiligheid, met name de beperking van de kans op brandoverslag. De uitvoering van deze maatregelen hebben we naar voren getrokken omdat de financiële ruimte er is en wij in de afweging van de prioriteiten de brandveiligheid zeer hoog hebben staan. Concreet betekent dit dat we € 1 miljoen naar voren hebben gehaald naar de jaarlagen 2018-2019. Deze kosten vallen hiermee vrij in de jaarlagen 2019, 2020 en 2021. Het totale budget planmatig onderhoud voor 2018 bedraagt € 4.674.000,-

Ad 2. Mutatieonderhoud

De kosten van mutatieonderhoud stijgen doordat het aandeel woningen dat vrij komt na langdurige bewoning het afgelopen jaar is toegenomen. Deze ontwikkeling hangt samen met het feit dat huurders lang op een plek wonen, pas als het absoluut noodzakelijk is of bij overlijden de woning muteert. De kosten om deze woningen weer op het juiste niveau te krijgen zijn aanzienlijk. Hierdoor stijgen de gemiddelde kosten bij mutatie. Deze kosten zijn uiteraard voor ZVH en komen niet ten laste bij de vertrekkende huurder.

Ad 3. Alternatieve vormen van woningtoewijzing

De uitwerking van alternatieve vormen van woningtoewijzing en betere benutting van het bezit komt tot uitdrukking in de daaronder aangegeven bullets:

- Pilot op alternatieve toewijzing kleurenflats;
- Participatie in toewijzingsexperiment in Poelenburg;
- ZVH ontwikkelt in 2018 nieuwe verhuurcontracten voor 'Friends' (woningdelen in vrije sector) en 5-jaarscontracten (voor jongeren). ZVH zet de aanpak voort voor doorstroming van met name senioren door inzet van een speciale medewerker;
- ZVH is ook deelnemer van HuisjeHuisje, waarbij huurders in onze regio maar ook daarbuiten hun woning kunnen aanbieden in een app ten behoeve van woningruil.

Ik stel voor dat ik dit voor zover nodig verder mondeling toelicht in de eerstkomende vergadering.

Scholing en verdieping

De suggesties die u doet om 2018 kennissessies voor BR en Adviesraad te houden juich ik van harte toe. Naast de door u aangegeven onderwerpen stel ik voor om hier nog de aanpak van klantonderzoeken en het klantportal/digitale dienstverlening aan toe te voegen.

Met vriendelijke groet,
Woningcorporatie ZVH


F.A.M. van Dooren
Directeur-bestuurder