

Aan ZVH
t.a.v. dhr. F. van Dooren
Peperstraat 86
1502 AK Zaandam

Zaandam, 7 december 2018

Betreft: Advies Portefeuilleplan ZVH 2019-2023 en Begroting ZVH 2019-2028

Geachte heer Van Dooren,

Met deze brief geeft het Bestuur van de Bewonersraad ZVH advies over het Portefeuilleplan ZVH 2019-2023 en de Begroting ZVH 2019-2028.

Dit advies sluit aan op het advies over het Ondernemingsplan ZVH 2019-2023.

Het Bestuur van de Bewonersraad heeft dit advies in overleg met de Adviesraad tot stand gebracht. In november zijn het Bestuur en de Adviesraad met ZVH in overleg gegaan over het voorgestelde portefeuilleplan en de begroting.

In overleg met de Adviesraad brengt de Bewonersraad een positief advies uit en hebben bij een aantal punten opmerkingen geplaatst. In deze brief lichten we ons advies verder toe.

Portefeuilleontwikkeling:

In het portefeuilleplan geeft ZVH aan dat de vraag naar sociale huurwoningen gaat toenemen en maakt de ambities uit het ondernemingsplan concreet. ZVH stuurt op groei van de DAEB-portefeuille van 4720 naar 5020 woningen in 2023. ZVH gaat circa 300 sociale nieuwbouwappartementen realiseren. Dit vindt BBZ een hele goede ontwikkeling. Voor het eerst sinds jaren zien we de post nieuwbouw terugkomen op de begroting van ZVH, dat doet ons goed.

De totale voorraadontwikkeling is ook afhankelijk van het verkoopbeleid van de niet-DAEB-portefeuille. Het verkoopbeleid kan tussentijds aangepast worden door ZVH. BBZ adviseert ook bij te sturen in de niet-DAEB-portefeuille om de voorraadontwikkeling op peil te houden. Mocht bijsturing nodig zijn dan zal ZVH met BBZ hierover in gesprek moeten gaan.

Een portefeuilleplan afgestemd op verschillende doelgroepen:

Niet alleen groeit de vraag naar sociale huurwoning, de vraag verandert ook. Er is sprake van vergrijzing en ZVH heeft te maken met 'lege nesters'. Het aandeel kleine huishoudens groeit en huurders stellen andere eisen aan goed en betaalbaar wonen.

We zien een groeiende groep kwetsbare mensen, vanuit de psychiatrie, mensen met een beperking en senioren. Deze kwetsbare mensen moeten zelfstandig wonen en dat brengt veel uitdagingen met zich mee. Voor de kwetsbare mensen zelf, maar ook voor hun omgeving. Deze groep huurders hebben behoefte aan geclusterde woonvormen, waarbinnen zorg kan worden georganiseerd en een beschermde omgeving. ZVH stelt dat nieuwbouwwoningen levensloopbestendig moeten zijn en geschikt moeten zijn voor zowel zelfredzame als kwetsbare huurders. ZVH wil nieuwbouwwoningen clusteren naar maximaal 8 woningen per galerij/ontsluiting. BBZ vraagt zich af of dat voldoende is voor kwetsbare huurders en hun omgeving en adviseert meer onderzoek te doen naar passende woonvormen voor kwetsbare groepen en ouderen. Hierbij is leefbaarheid voor de omwonenden een belangrijk punt om rekening mee te houden. We zien steeds vaker problemen ontstaan in complexen en buurten waar kwetsbare en niet-kwetsbare huurders naast elkaar wonen.

In het overleg met ZVH over het portefeuilleplan werd gesproken over het aanpassen van het label 55+-complexen. Dit vinden wij niet terug in het portefeuilleplan. Als ZVH het beleid over 55+-complexen / seniorencomplexen wilt aanpassen zal dit moeten worden voorgelegd aan BBZ. Bovendien is het in de prestatieafspraken afgesproken dat ZVH minder afhankelijk moet worden van de WMO en zelf ook aan een pilot gaan werken om wooncomplexen toegankelijker te maken.

Verder leest BBZ weinig over wat er met de bestaande voorraad moet gebeuren als het gaat om de veranderende vraag. ZVH wil voorzieningen treffen voor elektrisch koken bij seniorencomplexen vanwege het (brand)veiligheidsaspect. Maar er zijn veel meer aanpassingen nodig om woningen levensloopbestendig te krijgen. BBZ adviseert bij al het planmatig onderhoud mee te nemen welke maatregelen nodig zijn om ook de bestaande voorraad levensloopbestendiger te maken. Dit wil BBZ in 2019 meenemen in het advies over de specifieke onderhoudsbudgetten op complexniveau voor 2020 en daarna.

Betaalbaarheid met stip op nummer één, ook in het portefeuilleplan en begroting:

Met het Ondernemingsplan 2019-2023 staat betaalbaarheid met stip op nummer één. Dit zien we ook terug in het portefeuilleplan en de begroting. ZVH gaat uit van een huurverhoging van 1,5%. De huursom blijft onder de norm van inflatie +1%. In de niet-DAEB tak is een huurverhoging opgenomen volgens het huurbeleid vrije sector met prijsindex met een minimum van 3%. Binnen het bezit van ZVH bevinden zich 249 sociale huurwoning in de niet-DAEB tak. BBZ heeft gevraagd of ZVH voor deze woningen het huurbeleid toepast voor de sociale huursector en dat blijkt het geval. Het blijven sociale verhuurde woningen en vallen daarmee onder het huurbeleid voor sociale woningen.

Anderzijds wil ZVH duurzaamheidsinvesteringen doen in de DAEB-tak. Dit komt ten goede aan de woonlasten van huurders. Dit budget wordt ingezet om de slecht geïsoleerde woningen te isoleren. Die zitten voornamelijk in de DAEB-tak. De meeste niet-DAEB woningen hebben al een goed label en de meeste huurders hebben dus al lagere stookkosten dan de DAEB-woningen met slechte labels.

Een punt wat de betaalbaarheid onder druk kan zetten is huurharmonisatie. De mutatiegraad is sterk gestegen en dat betekent dat huren sneller worden geharmoniseerd. BBZ heeft bij ZVH kenbaar gemaakt dat wanneer huurharmonisatie sneller gaat, dit consequenties heeft voor de jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders. Binnen het huurbeleid hebben we immers te maken met de 'huursombenadering', waarbij de huursomstijging bestaat uit de jaarlijkse huurverhoging en de harmonisatie. Naarmate er meer mutaties zijn en dus meer via huurharmonisatie van de 1,4% wordt gebruikt, kan er minder in de jaarlijkse huurverhoging toegepast worden. Vanwege de toename in het aantal mutaties wil BBZ graag inzicht hoeveel ruimte er komend jaar nog is om de jaarlijkse huurverhoging toe te passen.

In het Ondernemingsplan 2019-2023 geeft ZVH aan nieuwbouw te willen realiseren met een gemiddeld huurniveau van €650 per maand. In de toelichting van de begroting is ZVH uitgegaan van een gemiddelde nieuwbouwprijs van €675. BBZ heeft deze fout in de begroting bij ZVH aangekaart en ZVH geeft aan dit aan te zullen passen.

BBZ wil het huurbeleid 2019 zorgvuldig behandelen met ZVH en vraagt dit adviestraject direct na het kerstreces te starten. Daarnaast wil ZVH in overleg met de BBZ een 'verhuur – en doorstromingsbeleid voor middeninkomens' vaststellen. Dit moet parallel lopen met de behandeling van het huurbeleid 2019.

Energieprestatie en duurzaamheid:

Om CO2 neutraal in 2050 te zijn gaat ZVH extra investeren. Deze extra investeringen zullen worden vastgelegd in de prestatieafspraken. ZVH kiest voor 'no regret maatregelen' op natuurlijke onderhoudsmomenten. Een belangrijk uitgangspunt is de gemiddelde totale woonlasten die na ingreep lager moeten zijn. Dit uitgangspunt vindt BBZ zeer positief.

BBZ adviseert een vergelijkbaar uitgangspunt ook te hanteren voor de EPV-vergoeding. Wettelijk gezien mogen de woonlasten van de huurder door de energieprestatievergoeding niet of nauwelijks stijgen en dat ligt niet in lijn met het eerder genoemde uitgangspunt over het verlagen van woonlasten. ZVH stelt dat de EPV over nieuwbouw gaat, maar dit mag ook worden gevraagd bij gerenoveerde woningen die zeer energiezuinig zijn geworden.

Komende periode gaat ZVH met andere corporaties in Zaanstad, de gemeente en Liander een 'Warmtetransitieplan' uitwerken. Dit Warmtetransitieplan vormt de basis voor de begroting 2020 en verder. Dan is de visie op alternatieve verwarmingsbronnen per wijk concreter en kan ZVH de route richting 2050 voor wat betreft warmtelevering in de complexen nader vormgeven. BBZ zal via het Huurdersoverleg Zaanstreek (HoZ) betrokken worden bij de warmte transitieplanvorming. Daarnaast gaat BBZ ervan uit dat wij dit onderwerp via het bestuurlijk overleg met ZVH kunnen bespreken.

Transformatie-opgave:

Over drie complexen moet ZVH nog een afweging maken tussen sloop/nieuwbouw en verduurzaming/renovatie. Dit betreft twee Kleurenflats en de P.L. Takbuurt. Het is een lastige afweging. De bewoners in de complexen en buurt moeten in een vroegtijdig stadium worden betrokken. Ook BBZ wil door ZVH op de hoogte worden gehouden over de Kleurenflats en P.L. Takbuurt. Het gaat niet alleen om de woningen van ZVH, ook om de omgeving, leefbaarheid, veiligheid en voorzieningen in de buurt. Een goede samenwerking tussen bewoners, ZVH, gemeente en andere belanghebbenden in de buurt is van groot belang. BBZ heeft eerder aangegeven dat de samenwerking en communicatie tussen de gemeente en ZVH over de woonomgeving voor verbetering vatbaar is. BBZ hoopt dat het 'Driekamermodel' het gesprek met alle betrokkenen ten goede komt.

Begroting 2019-2028

Naar aanleiding van het besluit van de RvC van 28 november jl. heeft ZVH in de begroting twee aanpassingen gedaan en daarmee voldoet ZVH aan alle normen van het WSW en Aw.

De laatste aanpassingen in de begroting betreft:

- 1) De nieuwbouw is 1 jaar doorgeschoven (start bouw in 2020 i.p.v. 2019).
- 2) Een commerciële lening aantrekken voor de niet-Daeb tak (over drie jaar 50 mln.)

ZVH geeft in de toelichting van 5 december jl. aan dat de begroting op maatschappelijk vlak ongewijzigd blijft. Daar plaatst BBZ vraagtekens bij, want het doorschuiven van nieuwbouw heeft wel maatschappelijke gevolgen. Er gelden prestatieafspraken binnen gemeente Zaanstad. In het kader van beschikbaarheid zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen. De Zaanse woningcorporaties zitten komend jaar dicht tegen de ondergrens. Het doorschuiven van nieuwbouw kan deze ondergrens wellicht in gevaar brengen. BBZ adviseert met andere corporaties het gesprek aan te gaan om de ontwikkeling op peil te houden.

ZVH stelt voor deze nieuwe begroting in te dienen. BBZ kan zich vinden in dit voorstel, mits ZVH de situatie op tafel legt bij het tripartite overleg van de prestatieafspraken Zaanstad.

Met vriendelijke groet,



Esengül Toprak-Deniz
Voorzitter Bewonersraad ZVH (BBZ)

