

Verslag overleg TBV Wonen - HBO-TBV Wonen/Samen

13 maart 2024

Opening en mededelingen:

De voorzitter opent de vergadering om 18.34 uur. A. wordt welkom geheten en stelt zichzelf voor.

Mededelingen:

P. vraagt aan het HBO of er gesprekpunten zijn voor de meeting van 26 maart a.s. met de Raad van Commissarissen. Gesprekspunten kunnen worden doorgegeven aan M. P. is op 14-03-2024 aanwezig bij de raadsontmoeting inzake de woonopgave in Oisterwijk, evenals de gebiedsontwikkelaar en een vertegenwoordiging van de HBO TBV Wonen/Samen. Op 18 maart sluit het HBO aan bij een bijeenkomst vanuit het SBO over ouder worden. In april wordt hierover speciaal een bijeenkomst gehouden in Oisterwijk: sociale dialoog over ouder worden in Oisterwijk. S. heeft reeds collega's gevraagd of ze belangstelling hebben daarbij aan te sluiten.

Voorstel wijziging percentages afrekening stadsverwarming

De verdeling is uitgezocht door een expert, daarbij is rekening gehouden met de vastgestelde norm. Dat is de Nen-norm die 2 jaar geleden is vastgesteld, daarbij is o.a. gekeken naar het technische gedeelte, goede isolatie en een 1 of 2 pijpsysteem. Het betekent voor sommige huurders wel een verschuiving van kosten. Er is ook gekeken of bewoners debiteur zijn. De afdeling incasso heeft daarnaar gekeken en zij voorzien geen problemen. Door de subsidieregeling pakt het voor huurders met een hoger verbruik gunstig uit. De verhoging valt voor deze huurders minder hoog uit

Het is nog niet gecommuniceerd met de bewoners, we willen dit communiceren tegelijkertijd met de jaarafrekening en na ontvangst van het advies van de HBO. Het eigen verbruik kan natuurlijk nog wel door de huurder zelf verlaagd worden, daarmee wordt de vaste kostenpost ook weer lager. We gaan het toepassen op de verrekening van 2023. Er zal een nieuwe verdeling zijn van vast en variabel. Er is een hoger vastrechtstarief maar de prijs voor de GJ is gedaald. P. wil goed kijken naar de communicatie. Hoe kunnen we dit zo makkelijk mogelijk uitleggen. De meerderheid van de huurders heeft een voordeel van deze wijziging. De woonlasten brengen we ook in kaart, aan welke knoppen kunnen we draaien om de kosten omlaag te brengen. De jaarlijkse kosten voor de afleverset neemt TBV Wonen al op zich. We willen kijken naar de mogelijkheden om een energiecoach op de complexen te zetten. HBO zal hier een schriftelijk advies over afgeven.

Notitie huurverhoging 2024

S. licht het voorstel van de huurverhoging toe: • Per 1 juli 2024 verhogen we de huren voor ons DAEB-bezit met 5,3%. • Per 1 juli 2024 verhogen we de huren van ons geliberaliseerde bezit volgens de landelijke richtlijnen. Dit percentage is tot 1 mei 2024 5,5 % en kan dus nog wijzigen. • Geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen bij de hoge middeninkomens. • Per 1 juli 2024 een inkomensafhankelijke huurverhoging van €50 toe te passen bij de hoge inkomens. Het voorstel om de huren voor ons DAEB-bezit per 1 juli 2024 te verhogen met 5,3% is in lijn met de Nationale Prestatieafspraken. A. licht het voorstel verder toe m.b.t. de huurverhoging voor de vrije sector. Dit omdat 1 dag voor de vergadering er meer bekend is geworden over de huurverhoging vrije sector en het wetsvoorstel over de voortzetting en aanpassing van de Wet maximering huurprijzen. Gaat het wetsvoorstel op tijd in dan is de maximale toegestane huurverhoging in de vrije sector 6,8%. Dit vinden wij te hoog. In het verleden zijn er voor de vrije sector huurovereenkomsten afgesloten waarin is vastgelegd dat de huurverhoging maximaal 5% mag bedragen. Dat gaat om ongeveer 80 woningen.

Ook zijn er een aantal vrije sector woningen met een clause in de huurovereenkomst waarbij de jaarlijkse huurverhoging is gekoppeld aan de CPI kalenderjaar + 1%, en dat is 4,8%. De overige vrije sector woningen krijgen een huurverhoging van 5,3%, althans dat is het voorgenomen besluit. HBO: informatie over de huurverhoging krijgen we onder andere van Aedes. De huurverhoging is hoger geworden dan de CPI door de gemiddelde CAO-erhoging. Aedes geeft aan dat de corporaties het geld nodig hebben om de ambities te behalen. Huurinkomsten zijn essentieel. Bovendien in 2023 een huurverlaging geweest, geldend in het geval van TBV Wonen voor 40% van de huurders; dat betreft jaarlijks 1,8 miljoen euro structureel minder huurinkomsten. HBO heeft bericht gehad van de Woonbond en deze zegt: ga niet akkoord met een huurverhoging van 5,8%. Het is netjes van TBV Wonen dat het 5,3 % wordt. De inkomensafhankelijke verhoging is netjes, tot 50 euro. Een staffel is niet mogelijk, dat is berekend door TBV Wonen en de HBO is het daarmee eens.

Bij de belastingdienst vraagt TBV Wonen de inkomens op. Dat doen we alleen als we de inkomensafhankelijke verhoging aan willen vragen. De streefhuur geldt voor de nieuwe huurders bij mutatie en dan kan de huur door ontwikkelen naar 100% van maximaal redelijk. Gemiddeld liggen de huidige streefhuren op 71,3%.

P: we voelen denk ik allemaal dat er een dilemma op tafel ligt, het beschrijft precies hoe het met de inflatie gaat en de gemiddelde loonontwikkeling gaat. Wat je nu kiest kan over een jaar helemaal anders zijn. 5,3% is hoog dat zien wij ook. We hebben 2 jaar een gematigde verhoging en zelfs een verlaging gehad. 40% kreeg vorig jaar nog een huurverlaging. We moeten ook kijken naar de meerjarige kosten. De kosten van TBV Wonen zijn in de afgelopen jaren gestegen met 10%. Wat we nu krijgen is de investering voor de komende tijd. Het zit hem voornamelijk zit in de verduurzaming. We zitten onder de gemiddelde loonstijging. De streefhuur was in 2023 71,3% van maximaal redelijk. Deze is gezakt van 75% in 2022. De complexen Paleisring en High Lane krijgen ook een verhoging. De contracten zijn vorig jaar afgesloten. Voor een groot deel van de huurders, met huurtoeslag, zal

het positief uitpakken. Voor de middenuur zal het minder goed uitpakken. HBO is gevraagd een advies te geven en zal dit schriftelijk doen. De voorzitter dankt HBO TBV Wonen/Samen voor het beschouwen van het voorstel vanuit alle invalshoeken en alle aanwezigen voor de constructieve gedachteswisseling. TBV Wonen ziet het advies met belangstelling tegemoet.

KWH label: stand van zaken

A. geeft aan dat KWH voor TBV Wonen op 5 onderdelen de kwaliteit meet. We zitten op alle onderdelen boven de norm. Dat is dus heel erg mooi en daar zijn we trots op. Het systeem werkt zo dat we kunnen doorklikken op een score. Dan kunnen we de antwoorden op de open vragen zien en zo krijgen we inzicht waarom we op onderdelen goed of minder goed scoren. HBO geeft aan in het verleden te zijn benaderd door het KWH en dat ze toen zijn geïnterviewd. A. geeft aan dat er regelmatig deelonderzoeken worden gehouden. Zo is er vorig jaar een participatieonderzoek gehouden. Het kan wellicht een special zijn geweest waarvoor het HBO in het verleden is geïnterviewd, maar het zegt TBV Wonen niets.

Woonlastentool

A. laat de woonlasten tool zien. Deze is speciaal voor TBV Wonen gemaakt, door een collega. Deze is uitgebreider dan de externe tool, waar we eerst mee werkten. Naar ons idee staan alle lasten in deze tool. De tool wordt gebruikt door de verhuurconsulenten. Het is altijd een advies wat gegeven wordt, we geven het niet op papier mee. We kijken alleen naar de woonlasten. We werken nu op complexniveau met gemiddeldes van de energie, wat de werkelijke energiekosten zijn, is ook afhankelijk van individueel gedrag. Voor de huurtoeslag maken we een proefberekening. Huurders waarderen dit enorm.

Rondvraag en sluiting

k. is eerder bij het HBO geweest voor de huurdersparticipatie en digitaal huurderspanel. Vraag is of het HBO op- en aanmerkingen heeft m.b.t. de enquête die we willen gaan versturen aan alle huurders, mede om te komen tot een huurderspanel. Het HBO zal hiernaar kijken. K. sluit bij de vergadering van 16 april aanstaande aan om dan de stand van zaken te vertellen. HBO: we hebben op verzoek het huidige ZAV-beleid ontvangen van TBV Wonen en willen dat graag volgende keer op de agenda van de HBO om gezamenlijk te evalueren. TBV Wonen heeft aangegeven dat ze graag een week voor de vergadering de eventuele vragen ontvangt over het ZAV-beleid, zodat een evaluatie zinvol is. Daarbij komt ongetwijfeld ook het laadpalenbeleid aan de orde, waarin de HBO niet is gekend. Alle leden van het HBO kijken de woningwaardering van de eigen woning na. Deze lijkt niet te kloppen.