

Verslag vergadering HBO-TBV Wonen/Samen

Datum 11-03-2025

De voorzitter opent de vergadering.

Vaststellen concept verslag 03-02-2025: Het verslag is vastgesteld. Opmerkingen naar aanleiding van het verslag: • Pagina 1: De omgangscodes zijn ondertekend • Pagina 2: De instemming over de servicekosten is ontvangen door TBV Wonen, waarvoor dank. • Brief Zwartsluishof: Er is onderzoek gedaan naar waar het extra verbruik vandaan is gekomen. Er is geen terugkoppeling geweest naar aanleiding van de vele gestelde vragen richting de huurders. De afschrijving heeft wel plaatsgevonden. Een deel van de huurders heeft het bedrag gestorneerd, terwijl anderen wel hebben betaald. Er moet een besluit genomen worden op basis van de informatie die nu beschikbaar is, en dit besluit moet gecommuniceerd worden naar de betrokkenen. VZ pakt dit op met de afdeling woonservice.

Portefeuille strategie 2025-2035: VZ presenteert de portefeuille strategie 2025 - 2035. In grote lijnen is deze portefeuillestrategie hetzelfde als die voor 2020 - 2030. In totaal moeten we in de periode 2025-2035 bruto 1.643 woningen bouwen om netto 1170 woningen te kunnen toevoegen. Het verschil tussen bruto en netto wordt veroorzaakt door o.a. sloop en verkoop. Daarnaast gaat TBV Wonen ook voor een deel kleinere woningen bouwen, omdat: - Er behoefte aan is, zeker bij jongeren en ouderen - Financiële haalbaarheid van projecten voor TBV Wonen. Er is aandacht voor circulair bouwen en hergebruik van materialen. Er wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie, door bijv. de aanleg van wadi's en groene daken. Verschillende opties voor vormen van woningdelen worden onderzocht. T.z.t. worden die opties met de HBO gedeeld. De nieuwbouwprojecten voor senioren worden verdeeld over vier projecten: twee in de eerste vijf jaar en de andere twee in de laatste vijf jaar. Financieel is het haalbaar, maar als de rentetarieven of de bouwrentes boven de geplande niveaus stijgen, moet de haalbaarheid opnieuw worden berekend. Er is besloten om de ambities niet vooraf te temperen, ondanks de mogelijke stijgingen van de rente en bouwkosten.

KWH, presentatie over KWH. Dit is een instantie die voor ons maandelijks enquêtes verstuurt over verschillende onderdelen in ons klantproces om de om de tevredenheid van huurders te meten. Ook geeft KWH elke twee jaar een keurmerk KWH huurlabel af. Dit label haalt en behoudt je als corporatie wanneer je op alle gemeten onderwerpen gemiddeld een 7 of hoger haalt en minimaal 85% tevreden huurders hebt (dit zijn huurders die de enquête met een voldoende beoordelen). Er wordt door de HBO benadrukt dat lang zittende huurders ook bevraagd zouden moeten worden in het kader van de metingen van de algemene tevredenheid, aangezien zij een belangrijke groep vormen, maar ook een zeer tevreden groep. TBV geeft aan dat zij het volledige klantenbestand 2x per jaar naar KWH versturen. Zij sturen vervolgens naar een deel van alle huurders de enquête algemene waardering. Duidelijk is dat onze huurders op alle onderdelen zeer tevreden zijn. TBV licht tevens kort de Aedes benchmark toe, die wordt gebruikt om de prestaties op het gebied van huurderstevredenheid te

vergelijken met andere woningcorporaties. Hierin is afgelopen jaar een kleine dip geweest bij het onderdeel vertrokken huurders en reparaties waardoor het Huurdersonderdeel wat minder heeft gescoord (een B i.p.v. een A). Inmiddels lijkt deze dip weer rechtgetrokken te zijn. TBV zal de presentatie delen met het HBO.

Huurverhoging 2025: TBV licht het voorstel toe en vraagt het advies van het HBO. Het voorstel betreft: • Per 1 juli 2025 verhoogt TBV Wonen de huren van het DAEB-bezit met 4,5% • Per 1 juli 2025 verhoogt TBV Wonen de huren van het bezit in het middensegment met 4,5 % • Per 1 juli 2025 verhoogt TBV Wonen de huren van het bezit in de vrije sector met 4,1% • Per 1 juli 2025 verhoogt TBV Wonen de huren van de zelfstandige woningen met een lage huur tot € 350,- ineens met € 25,- • Per 1 juli 2025 verhoogt TBV Wonen de huren van garages en parkeerplaatsen met 3,1% • Per 1 juli 2025 past TBV Wonen géén inkomensafhankelijke huurverhoging toe bij de hoge middeninkomens. • Per 1 juli 2025 past TBV Wonen een inkomensafhankelijke huurverhoging van €50 toe bij de hoge inkomens. Het HBO geeft een positief advies en zal dit schriftelijk bevestigen.

Indexering tarieven omgangscodes: TBV licht toe. In maart 2025 is de omgangscodes ondertekend. De in de code genoemde tarieven worden geïndexeerd, we willen de HBO via deze weg op de hoogte brengen.

Rondvraag en afsluiting: TBV bespreekt de voortgang van het project 'Sneller Wonen'. Sinds oktober is de Sneller Wonen-module van start gegaan, en na een half jaar zal er een evaluatie plaatsvinden. Het eerste overleg over de eerste resultaten vond gisteren plaats. De eerste reacties zijn positief. Er is echter minder raakvlak met collega's, wat reden is om het verder te onderzoeken. Er wordt beloofd om later een compleet beeld van de bevindingen te presenteren.