

Aan	HBV WijZijn
Onderwerp	Adviesaanvraag Portefeuillestrategie 2021-2030
Datum	19 mei 2020
Vorbereid door	Dennis 't Hoen
Verantwoordelijk MT-lid	Vincent van Oordt

Grondslag adviesaanvraag

Geef hier kort aan op basis waarvan (Overlegwet en samenwerkingsovereenkomst) advies gevraagd wordt

De adviesaanvraag is voor een onderwerp zoals bedoeld in art. 3 en 4 van de Overlegwet en art. 4.1 en bijlage 1 onderdeel A van de samenwerkingsovereenkomst.

Proces en adviesvraag

Jaarlijks wordt de Portefeuillestrategie herijkt. Het stuk dat voorligt is vastgesteld door de bestuurder en wordt conform de afspraken nu voorgelegd aan de huurdersvereniging en de raad van commissarissen. Met huurdersbelangenvereniging WijZijn zijn de belangrijkste wijzigingen voorgesproken in het overleg op 12 mei. In dit overleg is afgesproken dat WijZijn zich bij het opstellen van het advies richt op de koerswijziging en niet op de jaarlijkse bijstellingen van de parameters.

Toelichting

Geef een korte toelichting in dit veld (max. twee A4). Benoem in ieder geval de beweegreden (aanleiding) en de impact voor huurders

Koerswijziging

Dit jaar is de herijking gelijktijdig gedaan met de herijking van het Koersplan. Belangrijk hierin was de discussie of de Woonmensen actief wil zijn in het aanbieden van woningen in het middenhuur segment. Uiteindelijk is besloten om de bestaande koers voor het afbouwen van de middenhuur woningen te handhaven. Daarnaast is veel discussie gevoerd over de huuropbrengsten en hoe deze tot een betere prijs-kwaliteit verhouding leiden voor de sociale huurwoningen, zonder dat dit ten koste gaat van de financiële haalbaarheid. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat er is gekozen voor een bijstelling van de doelstelling om geen huurverhoging te vragen bij verduurzamingsprojecten. Hier staat tegenover dat er voor de jaarlijkse huurprijsaanpassing is gekozen uit te gaan van een gematigde verhoging (72% van inflatie). De keuze hiervoor wordt nader toegelicht in de managementsamenvatting en de toelichting onder doelstelling 4.

Jaarlijkse bijstellingen

Naast de hierboven omschreven koerswijziging zijn er geen grote wijzigingen aangebracht in de koers en doelstellingen. Hieronder volgt voor de volledigheid een opsomming van alle wijzigingen:

- Planperiode is aangepast van 2020-2029 naar 2021-2030;
- Doelstelling 2: risicoanalyse zorg is in het stuk verwerkt en tevens opgenomen in de portefeuillemeetlat;
- Doelstelling 4: wel een huurverhoging bij verduurzamingsprojecten;
- Doelstelling 5: correctie op de streefhuurpercentages a.g.v. sterke stijging van de markthuur. Doel van deze aanpassing is de streefhuren alleen met inflatie toe te laten nemen.
 - o Soc. huur < label C: 86% > 79% van de markthuur
 - o Soc. Huur > label B : 91% > 84% van de markthuur
 - o vrije sector woningen: 106 > 100% van de markthuur
- Doelstelling 8: Bijstelling rendement voor de totale vastgoedportefeuille naar 2,7% (was 2,4%) en minimaal rendement nieuwbouw op 2,4% (was 2,8%) en financieel resultaat van maximaal € 0 (was -/- 17.000);
- Financiële doorrekening (bijlage 2) is bijgesteld ten opzichte van de MJB 2020:
 - o Matiging jaarlijkse huurverhoging 2021-2030;
 - o Huurverhoging bij verduurzaming conform vergoedingentabel;
 - o Nieuw vastgesteld beleid zonnepanelen;
 - o Wijziging uitgangspunten nieuwbouw.

Bijlage(n)

Geef een omschrijving van de bijlage(n) door vermelding van datum (jaar/ maand/ dag) en titel

1

Portefeuillestrategie 2021-2030

Gevraagd advies

Geef concreet aan waar WijZijn over dient te adviseren of mee in te stemmen

Wij vragen HBV WijZijn om advies te geven over de in de toelichting benoemde wijzigingen in de Portefeuillestrategie 2021-2030. Volgens de Overlegwet heeft u gekwalificeerd adviesrecht. In verband met de RvC vergadering ontvangen wij graag uw advies voor 9 juni. Indien u hierdoor in de problemen komt, horen wij dat graag.

Ontvangen advies

Geef concreet aan wat het advies was van WijZijn

<invullen datum>