

RBRW  
Bandeloodijk 248  
3079 PC ROTTERDAM

Datum	ons kenmerk	kenmerk dossier	behandeld door	pagina
8 februari 2021	Aoe/KvD	jaarplan Woonbron	Arthur Oerlemans	1/3

*Onderwerp: reactie op tweede versie advies RBRW jaarplan 2021 Woonbron*

Geachte leden van de RBRW,

Dank voor uw advies op het jaarplan van Woonbron 2021, jammer dat het een negatief advies is. Uit uw brief concludeer ik dat uw negatieve advies vooral voortkomt uit onduidelijkheid over het jaarplan en de begroting. Ook begrijp ik dat de vorm waarin deze zijn gepresenteerd niet optimaal was. Ik kan me voorstellen dat een extra toelichting wenselijk is. Deze toelichting verzorgen we graag. Het helpt als u op voorhand kunt aangeven welke specifieke vragen er zijn, zodat we daar extra aandacht aan kunnen geven. We vinden het van belang dat we een ook door u gedragen jaarplan uitvoeren in 2021. Daarom nodigen we u binnenkort uit om het jaarplan en de begroting opnieuw te bespreken. Helaas is het niet gelukt een afspraak op korte termijn samen met de CPRW te maken.

In uw brief staat een aantal opmerkingen, waarbij ik bij sommige in deze brief stil wil staan.

U gaf aan dat er intern waarschijnlijk een miscommunicatie is ontstaan over het doel van de bijeenkomst op 16 december 2020. Echter, op 26 november gaf u via het secretariaat door een toelichting te willen voor elke begrotingspost, waar deze uit bestaat en hoe deze is ontstaan en berekend. En u kon de uitgaven van de huurdersparticipatie niet terugvinden in de begroting. Op basis van deze vragen hebben wij geconcludeerd dat de concerncontroller u het beste een nadere toelichting op de begroting kon geven.

### **Jaarplan 2021**

Woonbron gebruikt al enkele jaren het A3 jaarplan. Maar, gelet op de ontstane onduidelijkheid dit jaar, gaan wij voor volgend jaar nadenken over een vorm die meer toegankelijk is.

Uw opmerking over de relatie tussen het jaarplan en het koersdocument kan ik begrijpen. Het was ook de bedoeling allereerst het koersdocument te bespreken en vervolgens het jaarplan 2021. Echter in het maken van het koersdocument is vertraging ontstaan door de coronapandemie maar zeker ook doordat wij meer dan voorheen onze partners de mogelijkheid geven met ons mee te denken over de toekomst. Het koersdocument is nog in de maak en zal uiterlijk in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2021 zijn definitieve vorm krijgen waarop we u vragen een gekwalificeerd advies te geven. Echter de activiteiten moeten doorgaan en daarvoor is het nodig middelen te reserveren.



**Woonbron**  
088-966 00 00  
info@woonbron.nl  
www.woonbron.nl

**Postadres**  
Postbus 2346  
3000 CH ROTTERDAM

**KvK. nummer:** 24108291



Het spijt me te constateren dat u van mening bent dat wij de samenwerking met de huurdersraden in de wijk knap lastig maken om normaal te functioneren. Woonbron wil deze samenwerking juist versterken en zal zich de komende jaren hierop samen met u inzetten. U heeft ons uw visie op deze samenwerking gestuurd in de vorm van een eigen koersdocument RBRW, waarvoor dank. Het lijkt erop dat we het in grote lijnen eens zijn. Graag gaan we met u in gesprek over de verbetermogelijkheden die u ziet. Het is echter ook zaak om onze plannen ten uitvoer te brengen, aangezien dit onze bewoners ten goede komt.

Woonbron is van mening dat de financiële verbintenis tussen de huurdersraden en bewonerscommissies geen voorwaarde is voor goede samenwerking en het in verbinding blijven staan. Woonbron deelt niet de mening dat de begrotingen voor bewonersorganisaties en huurdersraden zijn uitgekleed. In 2020 bedroeg de totale begroting 2k euro. In 2021 bedraagt de aangepaste begroting zelfs ruim 3,3 k euro inclusief de RBRW begroting van 0,8 k euro. Zoals eerder gemeld moet deze aangepaste begroting nog wel vastgesteld worden. Maar Woonbron heeft vanaf het begin de begrotingsvoorstellen van de huurdersraden voor de bewonerscommissies 1 op 1 overgenomen voor de regio's. Dit is een bedrag van ruim 0,38 k euro.

Hieronder leest u onze reactie op uw vragen over de begroting 2021. De cijfermatige onderdelen lichtte de concerncontroller tijdens het gesprek op 16 december 2020 toe.

### **Begroting 2021**

U vraagt om een schriftelijke toelichting per begrotingspost. Ik zou u dit niet toewensen. De begroting bestaat uit vele regels. Mijn voorstel is daarom in de aangekondigde bespreking een toelichting te geven op de regels zodanig dat het voor u helder wordt. Wellicht ten overvloede wil ik u erop wijzen dat Woonbron volgens de Overlegwet alleen een advies vraagt op het jaarplan. De begroting dient als bijlage.

### *Huuropbrengsten*

De begroting huuropbrengsten 2021 nemen met € 6,9 mln. toe ten opzichte van de geprognostiseerde huuropbrengsten 2020 tot € 266 mln.

De belangrijkste mutaties betreffen:

- Aankoop Vestia bezit in Zuidplas € 3,5 mln. Vanaf 1 juli 2021 huuropbrengsten ingerekend, dus 6 mnd.;
- Huurverhoging 2021 € 2,4 mln. Huurverhoging is inflatievolgend en komt effectief neer op 1,1%;
- Oplevering diverse nieuwbouwprojecten onder meer eengezinswoningen Kreekhuzen en in Dordrecht € 1,4 mln.
- Huurharmonisatie € 0,7 mln. Huurharmonisatie bij mutatie van de woning
- Eenmalige huurverlaging -/- € 1,5 mln. Maatregel rijksoverheid huurverlaging voor dure scheefwoningers

**Totaal € 6,5 mln.**

In de afgelopen jaren zijn vertegenwoordigers van de huurders (CPRW) betrokken geweest bij de beleidsontwikkeling voor wat betreft de huurverhoging. Dat overleg heeft ook tot aanpassing van beleid geleid. Voor 2021 geldt onder meer de nu wettelijk vastgelegde mogelijkheid tot huurverlaging in situaties waarin dit nodig is. Daarnaast blijft Woonbron het in het Sociaal Huurakkoord afgesproken inflatievolgende huurbeleid volgen, waarbij de inflatie op dit moment erg laag is. Uw vrees dat wij de huurverlagingen zullen compenseren door de huur van andere huurders extra te verhogen, kunnen we direct wegnemen. De wet staat dit niet toe en ook vinden wij het onredelijk om dat in overweging te nemen. Wij zullen met u en de CPRW in overleg treden over het huurverhogingsbeleid. De afspraak hiervoor staat inmiddels gepland op 9 februari 2021.



### *Bedrijfslasten*

De automatiseringskosten stijgen in de begroting 2021 ten opzichte van de prognose 2020 met € 3 mln. (van € 6 mln. naar € 9 mln.). Echter in de € 6 mln. zitten vrijwel geen afschrijvingslasten, omdat de bestaande hard- en software zo goed als volledig zijn afgeschreven. Er is niet opnieuw fors geïnvesteerd in hard- en software vanwege de voorgenomen transitie die in 2020 op onze ICT-afdeling heeft plaatsgevonden (transitie van beheer- naar regieorganisatie). De jaarlijkse afschrijvingslast bedraagt circa € 2 mln. Daarbij is er in het begrote bedrag van 2021 een eenmalige kostenpost van € 1,5 mln. begroot in verband met de verdere implementatie van de transitie. Derhalve zijn de kosten met betrekking tot automatisering in lijn met wat Woonbron kwijt zou zijn als zij opnieuw de noodzakelijke investeringen zou moeten doen die een beheerorganisatie vraagt.

### *Overige apparaatskosten*

De post "overige apparaatskosten" is uitgelegd en de belangrijkste mutaties zijn toegelicht. De post overige apparaatskosten in de begroting 2021 stijgt met € 5 mln. naar € 18 mln. ten opzichte van de prognose 2020. De belangrijkste stijgingen betreffen de automatiseringskosten, stijging € 3 mln. hiervoor toegelicht, en € 1 mln. voor adviseurs en ondersteuning onder meer ontwikkeling voor datagedreven werken en compliance (plattegronden en EPA-labels).

Ik hoop dat de bovenstaande antwoorden en de nadere toelichting op het jaarplan en de begroting voldoende draagvlak van de RBRW bieden. Uiteraard zullen wij tijdens onze ontmoeting op 26 februari 2021 om 14.30 uur ingaan op uw nadere vragen.

Met vriendelijke groet,



Karin van Dreven  
lid Raad van Bestuur