



JAARVERSLAG
HUURDERSVERENIGING SCHIPLUIDEN-DEN HOORN
2022

Vastgesteld op 9 januari 2023

Inleiding

Achtergrond huurdersvereniging

HV Schiphoorn komt op voor de belangen van alle huurders van Wonen Midden-Delfland uit Schipluiden en Den Hoorn (onze kernen). Om deze belangen zo goed mogelijk te behartigen vertegenwoordigt HV Schiphoorn alle huurders van Wonen Midden-Delfland die in onze kernen wonen. De legitimiteit voor en de activiteiten van de huurdersvertegenwoordiging van HV Schiphoorn komen voort uit de Overlegwet en de Woningwet. Daarnaast heeft HV Schiphoorn samen met Huurdersvereniging Maasland een samenwerkingsovereenkomst met Wonen Midden-Delfland waarin HV Schiphoorn door de verhuurder wordt erkend.

Aandachtsgebieden van de vereniging

HV Schiphoorn houdt zich in het bijzonder bezig op beleidsniveau van de corporatie en de gemeente. Het beleid kan echter niet losgezien worden van de regionale samenwerking van de corporaties en de gemeenten op het gebied van de volkshuisvesting. In 2022 had de secretaris nog zitting in het bestuur van de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden. In het vierde kwartaal is hij afgetreden. Wel wordt de algemene vergadering van SHH door één of twee bestuursleden bijgewoond.

Landelijke betrokkenheid toont HV Schiphoorn door een actief lid van de Woonbond te zijn. De drie provinciale vergaderingen zijn door bestuursleden bijgewoond.

Bereiken van de achterban

Nieuwsbrief HV Schiphoorn

In 2022 zijn er drie nieuwsbrieven uitgegeven en naar de leden gestuurd:

12 januari 2022; 7 maart 2022 en 14 oktober 2022. De leden van wie het e-mailadres onbekend is, hebben van de eerste twee nummers een papieren versie gekregen. In elke nieuwsbrief stond de mogelijkheid om zich voor de digitale versie aan te melden.

Onderwerpen in de nieuwsbrieven waren onder andere:

- Informatie over het beleid van de verhuurder;
- Informatie over de prestatieafspraken;
- Informatie over de wijze waarop bij onze verhuurder de huurverhoging wordt bepaald;
- Informatie over de bestuursverkiezingen in 2023

Nieuwsbrief Wonen Midden-Delfland

In de nieuwsbrieven van Wonen Midden-Delfland van april 2022 (digitaal); juni 2022 (papier); oktober 2022 (digitaal) en december 2022 (papier) heeft HV Schiphoorn een bijdrage geleverd. Hierdoor zijn alle huurders op de hoogte van de activiteiten van de vereniging. Ook wordt steeds vermeld op welke wijze het bestuur bereikbaar is.

Website HV Schiphoorn

De website is vereenvoudigd. Op de homepage zijn de links duidelijk gemaakt naar de verschillende informatiebronnen, zoals de laatste drie nieuwsbrieven; artikelen en standpunten; jaarwerkplan; jaarverslag; samenstelling van het bestuur. Verder staat er op de homepage uitleg over de huurdersvereniging en de agenda.

Betrekken van de achterban

Algemene vergaderingen / huurdersbijeenkomsten

Op 21 maart 2022 is de Voorjaarsvergadering gehouden. Deze vergadering is uiteindelijk alleen fysiek gehouden, omdat voor het digitale deel geen animo was.

De Najaarsvergadering, ook alleen fysiek gehouden, is op 24 oktober 2022 gehouden. Naast een oproep in de nieuwsbrief is er via *free publicity* ook een oproep in De Schakel Midden-Delfland

gedaan. Deze vergadering werd ook bijgewoond door één van de huurderscommissarissen. Naar aanleiding van deze vergadering is er een advies over communicatie naar de verhuurder gestuurd.

Bereikbaarheid

Huurders / leden bereiken de vereniging vooral via de e-mail, al dan niet via de contactpagina op de website, en de telefoon. Daarnaast is de vereniging bereikbaar via SMS en Whatsapp.

Huurders hebben in 2022 van als deze mogelijkheden gebruik gemaakt om de vereniging te bereiken

Het bestuur

In 2022 bestond het bestuur uit vijf leden die bij de Kamer van Koophandel als bestuurslid ingeschreven stonden. Eén lid van de vereniging was betrokken bij het bestuur, maar kon vanwege werkzaamheden niet als volwaardig lid functioneren. Omdat het bestuur de inbreng van leden en overige huurders belangrijk vindt, is de huurder gevraagd om op afstand bij het bestuur betrokken te blijven. Dit lid had geen bestuurlijke verantwoordelijkheid.

Het bestuur bestond uit:

Peter Huster, voorzitter

Ed Krijtenberg, secretaris

De algemene bestuursleden Lenie Hartevelde-Colpa; Simon de Gier; Desiree Stork

Het bestuur heeft in 2022 tien keer vergaderd. Tijdens de vergadering van 16 mei waren de beide huurderscommissarissen gast bij de vergadering.

In december heeft het voltallige bestuur een studieavond over de nationale prestatieafspraken georganiseerd. Deze avond werd verzocht door de Nieuwe Wind. De voorzitter en secretaris van HVM woonden op uitnodiging van het bestuur deze studieavond ook bij.

Samenwerking met Huurdersvereniging Maasland

Het bestuur van HV Schiphoorn heeft het besluit genomen om met HVM strategisch samen te werken. Dit betekent dat de bij het overleg over het beleid van Wonen Midden-Delfland de besturen standpunten met elkaar bespreken en waar mogelijk tot een gezamenlijk standpunt komen en indien mogelijk een gezamenlijk advies uitbrengen.

Deze intentie tot samenwerking is door de najaarsvergadering bekrachtigd.

Overleg met de verhuurder

Ook in 2022 hebben de voorzitter en secretaris zes reguliere overlegvergaderingen bijgewoond. Er is geen bijeenkomst geweest van het hele bestuur met de Woningcorporatie. Wel heeft het volledige bestuur de eet-mee-en-praat-mee bijeenkomst van Wonen Midden-Delfland in Den Hoorn bijgewoond.

Verder heeft er een aantal keren een bewonersoverleg plaatsgevonden, waarin opmerkingen van huurders werden besproken.

Adviezen aan de Woningcorporatie

Koersplan: In 2021 heeft Wonen Midden-Delfland een koersplan opgesteld. Omdat het om een algemeen stuk gaat, konden we geen advies geven wel hebben wij onze visie gegeven en dat we in grote lijnen de koers kunnen volgen. Voor ons belangrijke punten hieruit waren onder meer:

- dat er geen verkoop en sloopplannen worden genoemd van sociale woningen en dat dit voor de vrije sector woningen beperkt blijft;

- Een optimale inzet van lokaal maatwerk;

- Goede klantcontacten: gestructureerd, maar niet bureaucratisch

- Gematigde huurbeleid op alle sociale huurwoningen

Huurbeleid: In een zienswijze hebben wij aangegeven dat met tegenzin een positief advies gegeven wordt. Het overleg over de huurprijsverhoging was op een andere aannames gestoeld dan voor de

brief van de Minister mogelijk was. Voor HV Schiphoorn was de huurdifferentiatie belangrijk, hetgeen van te voren afgesproken was, maar wat Wonen Midden-Delfland na de brief van de Minister niet meer volgde. De reden hiervoor was dat de maximale individuele huur gelijk was aan de maximale huursomverhoging. Hierdoor kregen alle huurders van een sociale woning de volledig toegestane huurverhoging van 2,1%

Communicatie: Veel opmerkingen van huurders, zowel die wij via de e-mail, telefonisch of whatsapp binnenkrijgen als de opmerkingen tijdens de najaarsvergadering, blijken te leiden tot een ruis in de communicatie. De woningcorporatie is hier door middel van een adviesbrief op de hoogte gesteld en we hebben aangegeven waar volgens de huurders verbeterpunten zitten.

Op onze vraag dat we in januari 2023 hier met de verhuurder in gesprek willen gaan, is door de verhuurder positief geantwoord.

Niet alle beleidsonderwerpen die tijdens het reguliere overleg besproken werden, hebben tot een advies of zienswijze geleid. Zo konden wij achter het beleid van de woningcorporatie over cameratoezicht staan, hetgeen ze daarna op de website gepubliceerd hebben. Hierin hebben ze ook de link naar de privacyregels van de autoriteit persoonsgegevens opgenomen, zoals wij tijdens het overleg om gevraagd hebben.

Lokale volkshuisvesting

In maart zijn er toch nog prestatieafspraken over 2022 gemaakt. Hiervoor heeft onder meer een uitgebreid gesprek tussen HV Schiphoorn met de gemeente (de wethouder en de ambtenaar) plaatsgevonden. Een belangrijke reden voor HV Schiphoorn om de prestatieafspraken te ondertekenen is om de vrije toewijzingsruimte te verhogen, waardoor 15% van woningen aan middeninkomens toegewezen kunnen worden.

Echter, ook voor 2023 is het er niet van gekomen om prestatieafspraken te maken. Dit heeft echte procesmatige redenen en niet een meningsverschil over de inhoud. Pas in januari 2023 zal hier inhoudelijk over gesproken worden.

In de wet op het overleg huurders verhuurder is sinds 1 januari de plicht geschrapt dat de verhuurder het bod met de huurdersorganisaties moet bespreken. Dit betekent dat de huurdersvertegenwoordiging zonder last van een, al dan niet positief, advies over het bod het driehoeksoverleg in kan gaan.

Voor de gemeenteraadsverkiezingen heeft HV Schiphoorn een brief naar alle politieke partijen die aan de verkiezingen deelnemen gestuurd met de visie van de vereniging over de lokale volkshuisvesting. Daarbij hebben we de partijen ook uitgenodigd om na de verkiezingen met ons in gesprek te gaan. Ondanks dat er partijen waren die hier positief op gereageerd hebben, is er geen partij op de definitieve uitnodiging in gegaan.

Wel zijn we uitgenodigd om actief deel te nemen aan bijeenkomsten over de volkshuisvesting van OPG en Mijn Partij. Op beide uitnodigingen zijn aanvaard en opgevolgd.

Voorbereidingen statutenwijziging

De voorbereidingen van de statutenwijziging is uitgesteld tot 2023. Hierdoor zal de wijziging niet in 2023 plaatsvinden.