

# HV Schiphoorn nieuwsbrief



**HV Schiphoorn**  
Huudersvertegenwoordiging

## Wat leest u in deze nieuwsbrief?

In deze nieuwsbrief leest u onder meer over

- \* Onze hybride huudersbijeenkomst
- \* Over de jaarlijkse huurverhoging
- \* Uw uitnodiging voor de voorjaarsvergadering
- \* De prestatieafspraken met Woningcorporatie; Gemeente en huudersverenigingen

HV Schiphoorn vertegenwoordigt de belangen van de huuders van Wonen Midden-Delfland uit Schipluiden en Den Hoorn

## Voorjaarsvergadering HV Schiphoorn

**Datum:** 21 maart 2022

**Lokatie:** Windrecht 10; Schipluiden en on-line via Online-ALV.nl

**Aanvang:** 19:30 uur

## Van de voorzitter

Beste huuder van Wonen Midden-Delfland en lid van HV Schiphoorn,

Op 21 maart 2022 houden wij onze hybride voorjaarsvergadering. Hopelijk kunnen we naast online deelnemers nu ook een aantal leden in de zaal ontvangen. In deze nieuwsbrief leest u hier meer over.

Jaarlijks bespreken wij met Wonen Midden-Delfland de huurverhoging, die wij meestal per 1 juli voor onze kiezen krijgen. De overheid stelt ieder jaar de regels hiervoor op, maar er is wel ruimte hoe dat ingevuld wordt. In deze brief willen wij u uitleggen hoe dat gaat en welke standpunten wij daarbij innemen. Wij hebben over de huurverhoging adviesrecht en die gebruiken wij elk jaar weer.

Verder gaan we het overleg voor de prestatieafspraken met Wonen Midden-Delfland en de gemeente Midden-Delfland weer oppakken. Ik heb hierover onlangs een goed gesprek met de wethouder en de betreffende gemeente ambtenaar gehad. In deze nieuwsbrief gaan wij u meer informatie geven over deze prestatieafspraken. De afspraken die gemaakt worden, zijn zeker ook voor u belangrijk.

Peter Huster, voorzitter

## De Voorjaarsvergadering: de hybride huudersbijeenkomst

Dit jaar houden wij voor het eerst een hybride huudersbijeenkomst. Dit houdt in dat u kiest of u naar de zaal komt, of dat u thuis achter uw computer, tablet of smartphone meedoet. Hoe zo'n bijeenkomst in de zaal eruit ziet dat weten we vaak wel, maar hoe gaat dat vanuit huis?

Om de voorjaarsvergadering digitaal bij te wonen heeft u geen speciale programma's zoals Teams of Zoom nodig. Onze digitale vergadering gaat via uw browser. Wel kunt u voor u smartphone een app downloaden maar dat hoeft niet.

Als u zich opgegeven heeft, krijgt u enkele dagen voor de vergadering een formele uitnodiging en wanneer u zich bij de vergadering meldt, krijgt u een SMS-code waarmee u toegang krijgt tot de bijeenkomst. Een ledenvergadering heeft immers een wettelijke status. Zo kunt u voorstellen doen, die gevolgen heeft voor het bestuur. Daarom moeten we goed weten wie er aan de bijeenkomst meedoet.

Tijdens de vergadering krijgt u het bestuurslid dat het woord voert in beeld. Met de chatfunctie kunt u opmerkingen plaatsen of vragen stellen. Het bestuur bespreekt of beantwoordt die dan. Mocht u een lange toelichting willen geven, dan kan de voorzitter u het woord geven en in beeld brengen. Dat is echter een uitzondering. Om deel te nemen heeft u dus alleen geluid en een toetsenbord nodig; een camera hoeft dus niet.

Voor de digitale bijeenkomst maken wij gebruik van Online-ALV.nl. Dit is een Nederlandse organisatie met wie wij een verwerkingsovereenkomst hebben. Doordat deelnemers zich aan moeten melden met hun e-mailadres en daarna een sms-code in moeten voeren (een zogenaamde two-factor authentication) weten wij en u zeker dat alleen huuders die wij uitgenodigd hebben, meedoen aan de bijeenkomst.

### Hoe doet u mee?

U meldt zich uiterlijk 14 maart 2022 via de e-mail aan, waarbij u uw naam, adres en mobiele telefoonnummer opgeeft. Deze gegevens gebruiken wij alleen voor de voorjaarsvergadering. Nadat wij uw gegevens gecontroleerd hebben, krijgt u van Online-ALV.nl een uitnodiging. Bij aanvang van de bijeenkomst meldt u zich aan, voert u de SMS-code in en doet u mee aan de voorjaarsvergadering.

U stuurt uw e-mail met de gegevens naar [bestuur@hvschiphooorn.nl](mailto:bestuur@hvschiphooorn.nl).

### Meedoen in de zaal

Ook als u liever in de zaal meedoet, zien we graag dat u zich vooraf aanmeldt. Dit doet u door een e-mail te sturen naar [bestuur@hvschiphooorn.nl](mailto:bestuur@hvschiphooorn.nl) of de voice mail in te spreken 06-33447148. Geef uw naam, adres en telefoonnummer door. Het kan zijn dat we met u moeten overleggen, omdat maatregelen vanuit de overheid gevolgen voor de bijeenkomst in de zaal kunnen hebben. Regels voor toegang en aanwezigheid die op dat moment gelden, worden ook voor deze bijeenkomst opgevolgd.

De agenda en uitnodiging voor deze bijeenkomst vindt u verder in deze nieuwsbrief.

## De jaarlijkse huurverhoging. Hoe werkt dat?

Ieder jaar geeft de Minister van Volkshuisvesting een brief uit waarin hij de regels voor de huurverhoging vermeldt. Deze brief geeft het kader aan waarbinnen de verhuurder en de huudersorganisaties afspraken kunnen maken. Dat kader wordt verder bepaald door het sociaal huurakkoord dat Aedes (de bracheorganisatie van de sociale verhuuders), en de Woonbond (onze belangenbehartiger) afgesloten hebben. Ook hebben de gemeenten, woningcorporaties en huuders op regionaalniveau afspraken gemaakt die invloed hebben op de huurprijs en huurverhoging van de woningen. En lokaal zijn er weer nadere afspraken gemaakt over de betaalbaarheid in de prestatieafspraken die de gemeente, de woningcorporatie en huudersvereniging met elkaar maken. Met al deze regels en afspraken gaan wij met Wonen Midden-Delfland in gesprek.

### De gesprekken

Een werkgroep, die wordt gevormd door twee personen van Wonen Midden-Delfland en twee (bestuurs)leden van elke huudersvereniging, bespreekt al in december wat die regels en mogelijkheden allemaal inhouden voor de huurverhoging in juli, zo'n halfjaar later.

Het uitgangspunt is dat met een gematigde huurverhoging de woningcorporatie ruime krijgt haar volkshuisvestelijke opgave kan behalen. Deze opgave bestaat onder andere uit het onderhoud van de woningen, het bereiken van klimaatdoelstellingen, het zorg en voor een goede woonomgeving zoals leefbaarheid en veiligheid en de combinatie van de woning (het langer thuis wonen) en het beschikbaar hebben van woningen voor bijzondere doelgroepen en andere woningzoekenden. Het is dan ook logisch dat huuders ook over deze onderwerpen in verschillende overleggen mee mogen praten.

Een paar weken later, in januari, is er een tweede overleg waar al wat meer invulling gegeven wordt aan het huurprijsbeleid. Met de resultaten van dat overleg in de hand bepaalt Wonen Midden-Delfland uiteindelijk haar beleid en de huurverhoging. Het bestuur van HV Schiphoorn kijkt hier kritisch naar en geeft namens HV Schiphoorn een advies. Bij dit overleg laat het bestuur zich leiden door de standpunten die tijdens algemene vergaderingen en huudersbijeenkomsten de afgelopen jaren met haar achterban zijn besproken.

### Standpunten

Dat in het sociaal huurakkoord is afgesproken dat de woningcorporaties de huren van sociale woningen met gemiddeld de inflatie mogen verhogen, wil niet zeggen dat alle huren met hetzelfde percentage stijgen. Voor de ene huuder zal dat een lager percentage zijn, terwijl de huur van een ander met een hoger percentage stijgt. Dat mag echter niet meer dan 1%-punt boven de inflatie zijn. Dus als de inflatie 2,3% is dan mag Wonen Midden-Delfland uw huur met maximaal 3,3% verhogen, als zij er maar voor zorgt dat alle huren bij elkaar niet meer dan 2,3% stijgen. Dat heet de huursombenadering.

HV Schiphoorn vindt dat woningen van gelijke kwaliteit een gelijke huur moeten hebben, waarbij huuders afhankelijk van hun inkomen huurtoeslag kunnen krijgen. In de praktijk is dat niet het geval. Dit komt doordat er door de jaren heen steeds andere regels zijn voor de aanvangshuur. Zo kan een huuder 65% van de huur betalen die bij de kwaliteit van de woning hoort, terwijl iemand anders 85% van de huur betaalt die bij de kwaliteit van de woning hoort. Het puntensysteem, officieel het woningwaarderingstelsel, bepaalt de kwaliteit van de woning.

Wonen Midden-Delfland streeft er naar dat een sociale huurwoning van ouder dan 5 jaar een huur heeft van 75% van de maximale huur die bij de kwaliteit van de woning hoort. Dat is de streefhuur. Daarom nemen wij jaarlijks in ons advies mee dat huuders die minder dan de streefhuur betalen een hoger percentage huurverhoging krijgen en de huuders die meer dan de streefhuur betalen een lager percentage krijgen, zodat van beiden de huur wat meer richting de streefhuur gaat.

Naast de maximale huur van een woning die het puntenstelsel bepaalt en de streefhuur van een woning die de verhuurder bepaalt, is er ook een huurgrens voor sociale woningen. Deze huurgrens is in 2022 € 763,47. Huurwoningen die een hogere huur hebben, worden ook wel vrije sectorwoningen genoemd. Toch zijn er huuders van een sociale woning met een huur boven de huurgrens. Dat komt onder andere door de inkomensafhankelijke huurverhoging die Wonen Midden-Delfland in het verleden hanteerde. Dat doet ze de laatste jaren niet meer, hoewel het wel mag. Wij vinden dat als door omstandigheden het inkomen van een huuder sterk daalt en binnen de doelgroepsinkomen valt, de huur aangepast moet worden. Dit nemen wij onder andere ook mee in het overleg en ons advies.

### Brief Minister De Jonge over huurverhoging

Uit bovenstaande blijkt dat onze verhuurder al vroeg van gedachten wisselt met de huudersvertegenwoordiging over de huurverhoging. Op 15 februari 2022 kwam Minister De Jonge van Volkshuisvesting met de brief over de huurverhoging naar de Tweede Kamer. Hij geeft verhuuders voor sociale woningen geen extra ruimte van 1% boven de inflatie (als het gemiddeld maar op de inflatie van 2,3% uitkomt). Voor huuders van sociale contracten mag de huur per 1 juli 2022 met niet meer dan de inflatie van 2021 van 2,3% stijgen. Er blijkt dan geen mogelijkheid te zijn voor huurdifferentiatie.

Voor huuders van vrije sector woningen is die ruimte er wel. Daar mag de huur wel met 3,3% stijgen. Wij zijn met de woningcorporatie in overleg op welke wijze daar wel huurdifferentiatie toegepast kan worden.

Tijdens de voorjaarsvergadering van 21 maart 2022 zullen wij wat meer vertellen over de wijze waarop de huurverhoging voor 2022 wordt bepaald; wat onze inbreng daarbij is en wat wij bereikt hebben.

## Prestatieafspraken - Het andere driehoek

De lokale driehoek voor de volkshuisvesting bestaat uit de gemeente, de woningcorporatie en de huudersorganisatie. Het zou goed zijn als de partij die een deel van het lokale beleid voor betaalbaar, veilig en leefbaar wonen voor iedereen bepaalt, de andere partijen daarin meeneemt. Wonen Midden-Delfland en HV Schiphoorn zijn daarin goed naar elkaar toegevoerd. Wonen Midden-Delfland betreft ons bij het beleid en dat is niet meer vanuit een plicht. Zij ziet het nut van de samenwerking goed in. Met de gemeente ging het moeizamer. Bij de gesprekken over de prestatieafspraken voor 2022 hadden wij het gevoel dat de gemeente de prestatieafspraken, en vooral de inbreng van de huudersorganisatie, niet serieus nam. Om die reden zijn we eind vorig jaar uit het overleg gestapt.

De prestatieafspraken gaan echter over de lokale uitwerking van de volkshuisvestelijke prioriteiten die de Minister voor Volkshuisvesting vaststelt. Het gaat dan ook over betaalbaarheid; leefbaarheid; beschikbaarheid voor de doelgroep; huisvesten van bijzondere doelgroepen; kwaliteit en duurzaamheid; wonen en zorg; en ontwikkeling van de voorraad met onder andere nieuwbouw. De landelijke overheid ziet het belang in dat de huudersorganisaties aan het overleg hierover als gelijkwaardige partij meedoet en heeft dat vastgelegd in de Woningwet. Ook wij zien het belang van goede afspraken in. Wij hebben daarom aan Wonen Midden-Delfland, die het initiatief tot het overleg moet nemen, gezegd dat wij weer op elke uitnodiging in zullen gaan.

Ook hebben wij op 16 februari een bijzonder goed en open gesprek gehad met de wethouder en de betreffende ambtenaar die over wonen in Midden-Delfland gaat. De insteek van HV Schiphoorn was om vooruit te kijken. Prestatieafspraken voor 2022 is belangrijk, omdat het aan een bredere groep toewijzen van woningen prestatieafspraken nodig zijn. Daarnaast blijkt dat de gemeente begrip heeft voor onze standpunten wat betreft sociale woning. Huurwoningen van de corporatie zijn ook voor de volgende bewoners betaalbaar en toegankelijk. Aan de andere kant begrijpen wij ook dat de gemeente sociale koopwoningen wil bouwen om die beschikbaar te hebben voor jonge starters die in onze gemeente willen kopen. Ook voor een deel van onze achterban is daar behoefte aan. Ons standpunt en zorg is dan ook niet dat wij vinden dat alleen sociale huurwoningen gebouwd moeten worden, maar dat ook voor latere woningzoekenden betaalbare woningen beschikbaar moeten zijn. De gemeente deelt dat en is dan ook op zoek naar een methode dat dit ook voor sociale koopwoningen is.

Daarnaast hebben wij aangegeven dat voor prestatieafspraken voor 2023 naast het beschikbaar hebben en houden van betaalbare woningen ook leefbaarheid voor ons een speerpunt zal zijn. De gemeente gaf aan dat zij dat prettig vindt en de inbreng van de huudersvertegenwoordiging hierin zeker waardeert.

Kortom, wij zien de gesprekken over de prestatieafspraken voor 2022 en 2023 met vertrouwen tegemoet. Omdat het adviesrecht voor de inbreng van de woningcorporatie in de prestatieafspraken uit de Overlegwet geschrapt is, hoeven we van dat recht geen gebruik te maken en kunnen wij geheel zonder last het overleg met de gemeente en woningcorporatie in gaan.

## Agenda Voorjaarsvergadering - 21 maart 2022

Geacht lid en huuder van {{adres}} {{huisnummer}} te {{woonplaats}}

Hierbij nodig ik u uit voor de algemene vergadering en huudersbijeenkomst van HV Schiphoorn. U kunt deze bijeenkomst op 21 maart 2022 zowel on-line (via Online-ALV.nl) als in de zaal (Windrecht 10-Schipluiden) bijwonen. De keuze is aan u. Wel kunnen voor de zaal beperkingen gelden en zijn eventuele maatregelen voor toegang van kracht. De online bijeenkomst gaat altijd door.

Aanvang: 19:30 uur

### Agenda

1. Opening en mededelingen
2. Vaststellen financieel jaarverslag
3. Vaststellen financieel jaarverslag
4. Mogelijkheid tot vragen t.a.v. de vereniging
5. Bespreken van de actualiteiten
  - huurprijsbeleid Wonen Midden-Delfland 2022
  - Plannen volkshuisvesting Rutte IV onder de loep
  - Gemeentelijk beleid volkshuisvesting
  - Plannen Wonen Midden-Delfland
6. Beantwoorden van vragen en reageren op opmerkingen van de deelnemers
7. Sluiting

Het secretariaat jaarverslag kunt u terugvinden op onze website [www.hvschiphooorn.nl/jaarverslag](http://www.hvschiphooorn.nl/jaarverslag). Het financieel jaarverslag kunt u via de e-mail opvragen ([hvschiphooorn@gmail.com](mailto:hvschiphooorn@gmail.com))

Kunt u niet meedoen. Voor eventuele stemrondes kunt u een ander lid machtigen. Neem voor meer informatie contact op ([hvschiphooorn@gmail.com](mailto:hvschiphooorn@gmail.com)). Een aanwezig lid mag maar één machtiging hebben, dat geldt ook voor online deelnemers.

Zowel voor de on-line als voor de deelname in de zaal geeft u zich op:

[Voor online deelname](#)

[Voor deelname in de zaal](#)

Met vriendelijke groet,

Ed Krijtenberg, secretaris

## Het bestuur.

Peter Huster, voorzitter - Schipluiden

Ed Krijtenberg, secretaris - Schipluiden

Desiree Stork - Den Hoorn

Lenie Harteveld-Colpa - Den Hoorn

Simon de Gier - Schipluiden

Eline Vermeulen - Den Hoorn

[Vacature](#)

Wilt u ons bestuur versterken? Neem dan contact met ons op. Van bestuursleden verwachten wij dat zij de bestuursvergaderingen en de huudersbijeenkomsten bijwonen. Verder houden wij contact via whats-app met elkaar. Ook houden wij één keer per jaar een gezamenlijke cursus- of thema-avond.

HV Schiphoorn kent een vrijwilligersvergoeding voor haar bestuursleden. Nieuwe bestuursleden krijgen de mogelijkheid de oriëntatiecursus volkshuisvesting te volgen. Verder staat de vereniging er voor open als bestuursleden extra cursussen willen volgen die met het huuderswerk te maken hebben.

## Contact

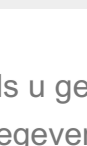
Via e-mail: [hvschiphooorn@gmail.com](mailto:hvschiphooorn@gmail.com)

Whats-app; SMS of spraak (voice mail): 06-33447148

Vind ons leuk op facebook; volg ons op twitter. Bezoek onze website regelmatig.



Facebook

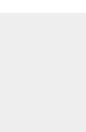


Twitter



Website

Deze e-mail is verzonden aan [{{email}}](#). • Als u geen nieuwsbrief meer wilt ontvangen, kunt u zich hier [afmelden](#). • U kunt ook uw [gegevens inzien en wijzigen](#). • Voor een goede ontvangst voegt u [bestuur@hvschiphooorn.nl](mailto:bestuur@hvschiphooorn.nl) toe aan uw adresboek.



Laposta