

Jaarverslag 2014



Stichting Huurdersbelangen Noordwijk

Jaarverslag SHN 2014

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag over het jaar 2014 van de Stichting Huurdersbelangen Noordwijk (SHN). In dit jaarverslag informeren wij u over onze activiteiten in 2014 en geven tevens een korte vooruitblik voor onze activiteiten in 2015.

Over de SHN

- De SHN is een vervolg op de in het verleden bestaande Huurdersparticipatie-commissie die ressorteerde onder het woningbedrijf van de Gemeente Noordwijk. Deze commissie werd overbodig toen het woningbedrijf van de gemeente per 1 januari 1995 verzelfstandigd werd en het bedrijf overging in de Woningstichting Noordwijk, thans de Noordwijkse Woningstichting.
De eerste aanzet tot de oprichting van de SHN werd gegeven in de vergadering van 18 december 1995. Bij de oprichtingsakte van 30 januari 1997 werd de SHN officieel een feit.
- Onze doelstelling is het behartigen van de belangen van de huurders en bewoners van woningen van de Noordwijkse Woningstichting; het (doen) waarborgen van de rechtspositie van de huurders; het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk zijn.
- In 2014 zijn er door diverse omstandigheden wat bestuurswisselingen geweest. Mw. C. Cramer verliet, na vele jaren actief bezig te zijn geweest voor de belangen van de huurders, het bestuur. Wij bedanken haar voor haar niet aflatende inzet en betrokkenheid gedurende deze tijd.
- Tevens namen wij in de loop van het jaar afscheid van 2 andere bestuursleden. De overgebleven bestuursleden vormden een tijdelijk interim bestuur met de heer J. van Duin als voorzitter, Mw C. Vliet Vlieland als secretaris en Mw C. van Velzen penningmeester.

In de vergadering van 15 juli is een nieuw bestuur samengesteld. Een klein maar zeer slagvaardig bestuur met de hieronder genoemde personen.

- Mw. C. Vliet Vlieland, voorzitter,
- Mw. R. Duijndam, secretaris,
- Mw. C. van Velzen, penningmeester/notulist,
- Dhr. J. van Duin, vice-voorzitter en verantwoordelijk voor de PR van website, Twitter en Facebook,
- Dhr. O. Kol verantwoordelijk voor de gemeentelijke contacten en een aantal projecten zoals "Beste Buur".
- Mw. T. van Beelen heeft ondersteunende taken daar zij te kennen gaf in het najaar te willen stoppen als bestuurslid. Zij was 4 jaar een actief lid van de SHN en wij zijn blij dat zij zich beschikbaar heeft gesteld voor hand en spandiensten.

- In 2014 kwam het bestuur van de SHN 11 keer bijeen voor overleg. We vergaderden 5 keer met de NWS en 1 keer met de Raad van Commissarissen.
- We zijn lid van de Woonbond, de landelijke organisatie voor de huurdersparticipatie in Nederland. Zij houden ons op de hoogte van diverse actuele zaken, organiseren cursussen en geven andere ondersteunende activiteiten. Een aantal bestuursleden heeft cursussen gevolgd en landelijke en regionale bijeenkomsten bezocht.
- De SHN neemt deel aan de vergaderingen van de Raad van Wonen, Zorg en Welzijn. Deze raad is een gemeentelijke adviescommissie die gevraagd en ongevraagd adviseert op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Vanuit de RWZW heeft de SHN meegewerkt aan het opstarten van een Politiek Café met als doel de politiek te betrekken bij de thema's wonen, zorg en welzijn.

Wat hebben we in 2014 gedaan?

- Advies gegeven over de verkoop Lighof en Katwijksestraat. Ons advies werd gevraagd over verkoop woningen in de Katwijksestraat en de Lighof. De woningen in de Katwijksestraat en omgeving vinden wij niet meer van deze tijd. De bouwkundige staat is slecht en wij hebben ingezien dat renovatie c.q. afbraak en nieuwbouw, financieel niet haalbaar is. Uiteindelijk hebben we daarom, na hier uitvoerig over gesproken te hebben, de voor- en nadelen tegen elkaar te hebben afgewogen, toch besloten voor verkoop. In het gesprek met de

Raad van Commissarissen is ons toegezegd dat de opbrengst van de verkoop van de woningen aan de Katwijksestraat en directe omgeving gelabeld zal worden om nieuw te bouwen.

Voor Lighof lag dat veel gevoeliger. Iedere huurder in Noordwijk wil graag in een nieuw, eigentijds, geïsoleerd en prettig huis wonen. Nieuwbouwwoningen worden - naar ons idee - niet gebouwd om direct te verkopen. Bovendien zijn deze woningen gebouwd als vervanging van de ingeleverde woningen aan de Maarten Kruytstraat. Afspraken hierover zijn juridische vastgelegd.

We begrijpen de financiële stand van zaken bij de NWS. Voor ons was de keus verkopen en de opbrengst gebruiken voor nieuw te bouwen betaalbare woningen of verhuren voor een niet sociale huur. Gelukkig na het nodige overleg met de diverse partijen zijn deze woningen niet verkocht en zijn sociaal verhuurd.

- Advies gegeven over de jaarlijkse huurverhoging

Wij hebben de NWS geadviseerd om de basis huurverhoging met een half procent te verlagen. Vele huurders hebben hele hoge vaste lasten en hebben moeite om het hoofd boven water te houden. Wij vinden het ontzettend jammer dat ons advies niet is overgenomen. Sommige buurgemeenten hebben daar wel iets aan gedaan.

- Jaarlijkse bijeenkomst met de Raad van Commissarissen

Tijdens dit overleg is een compromis voorgesteld t.o.v. verkoop Lighof en Katwijksestraat. De opbrengst van de verkoop komt ten goede aan de bouw van nieuwe woningen en wordt zodanig geormerkt. Ook hebben wij onze zorgen geuit over een steeds grotere groep huurders die de armoede grens bereiken. Sociaal huren wordt onbetaalbaar voor hen. Wij hebben onze teleurstelling geuit over het feit dat we een half procent huurverlaging er niet doorheen hebben gekregen.

- Voorlichtingsavond georganiseerd over energie besparing

Net zoals in 2012 en 2013 stond het plan aanpak energiebesparende maatregelen hoog op de agenda. Op 15 mei jl. organiseerde de SHN een avond over energiebesparende maatregelen in De Wieken. De belangstelling voor deze avond was groot en in de goed gevulde zaal zaten veel huurders met een behoorlijke interesse in energiebesparing.

De energiecoaches van de SHN, medewerkers van de NWS en De Woonbond hebben de vele vragen kunnen beantwoorden en de nodige adviezen gegeven aan de aanwezigen. De energiecoaches staan nog steeds ter beschikking.

We hopen dat we de huurders met deze voorlichtingsavond enthousiast hebben gemaakt voor energiebesparing en dat voor velen de energierekening komend jaar een stukje lager zal zijn.

- Beste Buur verkiezing

Ook in 2014 was er weer een Beste Buur verkiezing. Er wordt geen verschil gemaakt tussen huurders van de NWS en mensen met een koop- of huurwoning. Op voordracht van Margriet en Dirk Barnhoorn zijn Marjanne en Jan Ravensbergen door Stichting Huurdersbelangen Noordwijk gekozen als Noordwijks Beste Buur 2013.

- Bewonerscommissies

De problemen in De Boechorst zijn nog steeds niet opgelost. De klachten over een aantal gebreken zijn er nog steeds en de genomen maatregelen zijn niet afdoende. In het algemeen wordt geconstateerd dat deze problemen veel te lang lopen en veel van de ondernomen acties niet afdoende zijn.

Er is inmiddels een zaak aanhangig gemaakt bij de Raad van Arbitrage.

Er waren veel klachten over de binnentuin van De Eendracht. De planten waren dood en het zag er onverzorgd uit. Na ruggenspraak met bewoners, de SHN en de NWS zijn er stappen ondernomen om het geheel wat meer aanzien te geven en nieuwe planten aan te schaffen. Ook de verzorging hiervan wordt nader bekeken.

- Contact met de achterban

Wij willen onze activiteiten gaan uitbreiden om onze huurders beter van dienst te zijn. Zo willen wij onder meer een inloopspreekuur starten en zijn op zoek gegaan naar een ruimte buiten het NWS gebouw. Dankzij medewerking van de gemeente Noordwijk hebben wij een ruimte kunnen huren in het voormalige DPO-gebouw aan de Hoogwakersbosstraat 12. We hopen dat, nu we een ruimte hebben buiten het NWS-gebouw, dit drempelverlagend werkt en de huurders wat gemakkelijker durven binnen lopen. Ook is het fijn een eigen plek te hebben die ieder moment toegankelijk is.

- Visitatiecommissie

Op uitnodiging van de visitatiecommissie hebben wij onze mening gegeven over de samenwerking met de NWS. We hebben aangegeven hierover heel tevreden te zijn, op 2 puntjes na. De NWS zou onze adviezen serieuzer moeten nemen en de communicatie richting SHN moet tijdiger en vollediger plaatsvinden.

- Woonagenda 2015-2020

De gemeente Noordwijk heeft een onderzoek gestart naar de woonbehoefte in de Gemeente Noordwijk. Diverse belanghebbende partijen zijn geïnterviewd en waren in de gelegenheid hun visie te geven. De SHN heeft hier uiteraard medewerking aan verleend en is ook blij dat in de nieuwe wetgeving meer aandacht is voor de huurder als gesprekspartner. De SHN maakt nu samen met de gemeente Noordwijk en de NWS prestatie afspraken.

- Woonlastenonderzoek

De sterk stijgende huren, de werkeloosheid en de steeds maar stijgende vaste lasten hebben er voor gezorgd dat veel huurders de armoedegrens hebben bereikt. Deze groep neemt nog steeds toe en daarom willen wij graag een woonlasten onderzoek starten. We hebben geprobeerd om de NWS en de Gemeente Noordwijk hiervoor enthousiast te krijgen zodat we helder kunnen krijgen hoeveel probleemgevallen er in Noordwijk zijn en wat er aan gedaan kan worden. Tot dusver is hun bereidheid hieraan mee te werken niet zo groot. We bekijken momenteel op welke wijze wij ons doel kunnen bereiken.

- Servicecontracten liften en verwarming

De SHN heeft de servicecontracten doorgenomen die afgesloten zijn met Astra lift en Bonarius. De responsetijden en oplostijden gaven redenen tot klachten. De NWS heeft in NWS Magazine uitleg hierover gegeven zodat de huurders die problemen hebben weten wat ze van beiden firma's mogen verwachten.

- Mijn NWS

Na een gedegen voortraject is de NWS gestart met de digitale dienstverlening via "Mijn NWS". Reparatie verzoeken, klachten, etc. kunnen nu 24 uur per dag worden ingediend. De SHN heeft de gelegenheid gekregen om vooraf deze dienstverlening te testen en was behoorlijk enthousiast. Druk bezette huurders kunnen nu op elk moment van de dag hun verzoek kwijt en ook tegelijkertijd een afspraak inplannen. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om gewoon bij de NWS langs te gaan met een verzoek.

- Concept ondernemingsplan NWS

De SHN vindt dit een helder en duidelijk geschreven plan. Wel enigszins ambitieus en daardoor waarschijnlijk op sommige punten niet haalbaar. De SHN meent dat eventuele aanpassingen zoals de verhuurdersheffingen uitsluitend ten goede mogen komen aan de huurders. Wanneer hier sprake van is, zal de NWS de keuzes bespreken met haar belangrijkste stakeholders: de gemeente en de SHN.

Wat staat er voor 2015 op de agenda?

We proberen de NWS en gemeente Noordwijk over te halen samen met ons een woonlasten onderzoek te starten. We willen graag helderheid over de problemen die in Noordwijk spelen en door dit onderzoek helder te krijgen wat de werkelijke problemen zijn en hoeveel probleemgevallen er in Noordwijk zijn.

Omdat we graag de huurders willen ondersteunen om hun steeds hogere woonlasten omlaag te krijgen, zien wij mogelijkheden in energiebesparende maatregelen. Verschillende SHN leden hebben een cursus energiecoach gevolgd en kunnen de huurders informeren en adviseren hoe zij op een eenvoudige wijze, zonder al te veel kosten, energie kunnen besparen en zodoende energiekosten omlaag brengen.

We gaan in september/oktober een huurdersbijeenkomst plannen. Het onderwerp en de opzet wordt momenteel uitgewerkt en nadere informatie volgt.

We verhuizen in maart 2015 naar een eigen ruimte in het voormalige DPO gebouw aan de Hoogwakersbosstraat 12. We zijn erg blij met de door de Gemeente Noordwijk ter beschikking gestelde ruimte. Wij starten in april een wekelijks inloopspreekuur zodat we de huurders van de NWS beter kunnen vertegenwoordigen. We hopen dat de huurders van de NWS ons daar weten te vinden. Om de belangen van de huurders, zo goed als mogelijk, te behartigen en te vertegenwoordigen, hebben wij input nodig. Huurders laat uw stem horen!

Uitgaven 2014 SHN

01. Bestuurskosten	€	313,65
02. Inzet expertise externe	€	1.581,75
03. Lidmaatschap Woonbond	€	3.742,74
04. Reiskosten	€	61,29
05. Bankkosten	€	93,08
06. Postbus	€	193,60
07. Jaarverslag	€	128,01
08. Website	€	178,74
09. Cursussen	€	326,00
10. Maatschappelijke projecten	€	155,45
11. Jaarlijkse bijeenkomst huurders	€	1.471,25
12. Huur eigen ruimte	€	0
13. Vergoeding Bestuur SHN	€	3.385,00
14. Uitje Bestuur SHN	€	280,40
15. Onvoorzien	€	0
		<hr/>
Totaal	€	11.910,96