

# Jaarverslag 2016



**Stichting Huurdersbelangen Noordwijk**

# Jaarverslag SHN 2016

## Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag over het jaar 2016 van de Stichting Huurdersbelangen Noordwijk (SHN). In dit jaarverslag informeren wij u over onze activiteiten in 2016 en geven tevens een korte vooruitblik op onze activiteiten in 2017.

## Over de SHN

- De SHN is een vervolg op de in het verleden bestaande Huurdersparticipatie-commissie die behoorde tot 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 doelstellingen zijn:
  - 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.

## Wat hebben we in 2016 gedaan?

Het was heel lastig om met een kleine groep mensen al onze taken te vervullen. Door de nieuwe wetgeving (Overlegwet en de Nieuwe Woningwet) kwam er veel op ons af. Bouwplannen, de verkoop van woningen, de prijsverlaging van woningen, de website, etc. zorgden ervoor dat de werkdruk flink opliep.

Na een aantal jaren van grote inzet voor de huurders, nam de SHN afscheid van Cora Vliet Vlieland. Uitbreiding van het bestuur was en is noodzakelijk maar het blijkt moeilijk om hiervoor gekwalificeerde personen te vinden.

- Gelukkig konden we een nieuw bestuurslid verwelkomen in de persoon van Bernard Koëter. Hij was bereid om na het vertrek van Vliet Vlieland het voorzitterschap over te nemen.  
Het bestuur van de SHN bestaat momenteel uit onderstaande personen:
  - Dhr. B. (Bernard) Koëter, voorzitter,
  - Mw. R. (Ria) Duijndam, secretaris,
  - Dhr. O.(Otto) Kol, penningmeester
  - Dhr. J. (Jaap) van Duin, vicevoorzitter,
  - Dhr. H. (Hubert) Menalda van Schouwenburg, bestuurslid
  - Dhr. S. (Simon) Brenkman, bestuurslid

- In 2016 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 bieden andere ondersteunende activiteiten. Een aantal bestuursleden heeft cursussen gevolgd en landelijke en regionale bijeenkomsten bezocht.
- De SHN is nam deel aan de vergaderingen van de Raad van Wonen, Zorg en Welzijn. Deze raad is een gemeentelijke adviescommissie die gevraagd en ongevraagd advies geeft op het gebied van wonen, zorg en welzijn.
- Sinds 1 juli 2015 is de Overlegwet van kracht. Deze wet geeft de huurders gelijke rechten voor het maken van prestatieafspraken tussen de NWS, Gemeente Noordwijk en de SHN. Dankzij deze nieuwe wet staan we als huurdersorganisatie sterker en kunnen wij de belangen van de sociale huurder beter behartigen.

#### - Overleg tussen SHN en NWS

De SHN overlegt minimaal vijf keer per jaar met de NWS en indien het nodig is, kunnen we altijd langskomen voor nadere informatie. De structuur is open en eerlijk. We ontvangen informatie over allerlei beleidszaken en praten hierover. Hoog op de agenda stonden de prestatieafspraken en de toename van beschikbare sociale huurwoningen.

#### - Advies gegeven over de jaarlijkse huurverhoging

De voorgestelde huurverhoging, waarin bepaalde groepen enigszins werden ontzien, was acceptabel mede omdat er maatregelen werden voorgesteld waardoor de sociale huurvoorraad zou toenemen. De verlaging van de huurprijs van de daarvoor in aanmerking komende woningen en het ontzien van een bepaalde groep uit de middeninkomens was voor ons acceptabel.

#### - Prestatieafspraken en administratieve scheiding

Als gevolg van nieuwe participatiewetgeving heeft er veel overleg plaats gevonden tussen de NWS, Gemeente Noordwijk en de SHN.

De Woningwet verplicht de NWS tot een scheiding van haar bezit in DAEB (sociale huurwoningen) en niet-DAEB (overig vastgoed). De SHN heeft aan de NWS advies uitgebracht over de administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB.

Bij het inrichten van de scheiding zijn de prestatieafspraken die met de gemeenten en huurdersorganisaties zijn gemaakt, leidend.

Tussen de NWS, gemeente en SHN heeft veel overleg plaats gevonden om te komen tot prestatieafspraken. Belangrijke onderwerpen in deze afspraken zijn: het op peil houden en mogelijk vergroten van de sociale huurvoorraad (een kleine 19% ) in Noordwijk, de verkoop van grote dure eengezinswoningen en de nieuwbouw van sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen.

De drie partijen hebben de prestatieafspraken op 19 december ondertekend. De komende jaren zullen wij de uitvoering hiervan nauwlettend volgen.

#### - Beste Buur verkiezing

In 2016 was er in Noordwijk weer de verkiezing tot Beste Buur (over het jaar 2015). Uit een groot aantal inzendingen hebben we weer een keuze kunnen maken. Wat is het toch leuk om zoveel mooie verhalen over Noordwijkse burenen te lezen en wat staan er veel mensen klaar voor hun burenen. Wij als SHN vonden dit hartverwarmend. Dit jaar viel de keus op Patricia en Martin Korbee uit de Symon Meeszstraat. Volgens de burenen Leoniek en Raymond, zijn het burenen uit duizenden. Ze staan altijd voor hen klaar. We mochten deze mensen verrassen met hun verkiezing tot Beste Buur 2015. Zij ontvingen een bloemetje, een dinerbon en het beeldje "De Redder".

#### - Jaarlijkse bijeenkomst met de Raad van Commissarissen

Op 5 april 2016 vond het jaarlijkse gesprek met de RvC plaats. Hoog op de agenda van de SHN stond de huurverhoging, de betaalbaarheid van de huren, de nieuwbouwplannen, de verkoop woningen, de prestatieafspraken, verbetering van leefbaarheid en de voordracht van de SHN voor een nieuwe huurderscommissaris.

Er zijn afspraken gemaakt over een intensiever contact tussen RvC en de SHN. Intensieve communicatie tussen NWS en SHN geeft inzicht en zorgt ervoor dat verwachtingen matchen. Ook daar wordt aandacht aan gegeven. Volgens de statuten is Hans Ludo van Mierloo, commissaris NWS, afgetreden. Wij gaan hem missen en bedanken hem voor zijn inzet voor de huurders en het altijd prettige contact.

Met de RvC is gesproken over de nieuwbouwplannen en vooral de bouw van kleine goedkope sociale huurwoningen voor mensen met een kleine portemonnee, betaalbare huren en het passend toewijzen.

#### - Benoeming commissaris

De SHN heeft de heer Piet Overduin voorgedragen als nieuwe huurderscommissaris. De RvC heeft deze voordracht overgenomen.

De SHN moet een voordracht doen voor een nieuwe (tweede) huurderscommissaris en is druk bezig met de selectie van de kandidaten. In het laatste kwartaal van 2016 zijn we gestart met de besprekingen voor de benoeming van een nieuwe commissaris. De heer Olierook, die op voordracht van de SHN als commissaris is benoemd, is volgens het rooster aftredend en kan niet herbenoemd worden. We hebben een functieprofiel opgesteld en laten ons door een selectiebureau adviseren bij het opstellen van de voordracht.

#### -Contacten met de achterban

De huurders weten ons steeds beter te vinden en ook wordt er telefonisch of via de mail steeds vaker contact met ons opgenomen.

Onderwerpen die aan de orde komen zijn onder meer: klachten over de woning, huurprijzen, energiebesparende maatregelen, leefbaarheid/overlast en vragen hoe ze in aanmerking kunnen komen voor een woning. Tijdens de gesprekken met de huurders,

veelal ouderen, blijkt wel dat er veel te weinig appartementen zijn in Noordwijk en dat de vrijkomende appartementen niet meer betaalbaar zijn. Mensen verhuizen dus niet en de doorstroming naar een kleinere woning komt niet op gang.

Om sneller te kunnen reageren bij vragen van de huurders is het maandelijkse spreekuur komen te vervallen en in plaats daarvan kunnen onze huurders, via het contactformulier op de website of telefonisch, een afspraak maken. Voor ons en voor de huurder efficiënter. Op deze wijze kunnen wij ze snel van dienst zijn.

#### - Energiecoach

Diverse keren is er een beroep gedaan op onze energiecoach. Regelmatig worden we geconfronteerd met behoorlijke vochtproblemen. Onze energiecoach heeft een aantal huisbezoeken gedaan en huurders diverse adviezen gegeven over ventileren, het stookgedrag en andere manieren van energiebesparing. Bij een beperkt aantal huurders speelt een bouwkundig- of grondwaterprobleem en daarbij helpt het ventileren en een aangepast stookgedrag onvoldoende. De NWS is hiervan op de hoogte en bekijkt de mogelijkheden om deze problemen te verhelpen.

#### - Verkoop woningen

De kerntaak van woningcorporaties is het bouwen en verhuren van sociale huurwoningen. Dit betekent dat hele dure huurwoningen worden verkocht om geld te genereren voor nieuwbouw. Een behoorlijk aantal woningen wordt, bij vrijkomen, in prijs verlaagd zodat ze weer beschikbaar zijn voor de sociale huurder.

#### - Bouwplannen

Er staan veel bouwplannen op stapel en dat wordt hoog tijd. De sociale huurmarkt krimpt en de wachtlijsten nemen nog meer toe. We zijn verheugd dat er nu wat schot in komt. De bouwplannen voor het Rederijkersplein wachten nog op een laatste akkoord en gaat dan van start. De bouwplannen bij de voormalige Northgohal en Offem Zuid zijn in ontwikkeling. De SHN is hierbij nauw bij betrokken.

### Wat zijn onze plannen voor 2017?

Een woonlastenfonds voor de zeer schrijnende gevallen is een wens van de SHN. We blijven proberen de NWS en gemeente Noordwijk over te halen om samen met ons een woonlastenonderzoek te starten. We hopen met dit onderzoek de problemen die er in Noordwijk op dit gebied spelen, helder te krijgen.

Het bewaken van de gemaakte prestatieafspraken en we zullen aan de bel trekken indien deze niet worden nagekomen.

De mogelijkheden bekijken, om samen met NWS en gemeente Noordwijk, de woningen inbraakveiliger maken. Dit kan bijvoorbeeld door het vervangen van bestaand hang- en sluitwerk door hang en sluitwerk met een politiekeurmerk.

We willen weer onze jaarlijkse huurdersbijeenkomst houden. Het onderwerp en opzet worden momenteel uitgewerkt en nadere informatie volgt.

Ook in 2017 zullen er door de bestuursleden weer workshops en cursussen gevolgd om onze kennis op peil te houden en op de hoogte te blijven van alle nieuwe ontwikkelingen in de woningmarkt. De hele woningmarkt verandert en wij veranderen dus mee. De Woonbond voorziet ons van de benodigde kennis.

In 2017 willen wij vaker via de pers en sociale media de huurders benaderen om ze te informeren over allerlei zaken die met huren of energiebesparing te maken hebben. De huurder moet ons weten te vinden. De website wordt actueel gehouden.

De wachttijd voor bezoekers tussen maandelijkse inloopsprekken is vaak te lang en ons ontbreekt de mankracht om het vaker te organiseren. Het is ook niet efficiënt want we hebben pieken en dalen tijdens het spreekuur. Het inloopsprek uur verdwijnt in 2017 en wordt vervangen door een systeem van een spreekuur op afspraak. Via het contactformulier of telefonisch kunnen de huurders een afspraak maken.

Het bestuur van de SHN wil de belangen van de huurders zo goed als mogelijk behartigen en vertegenwoordigen. Dit kan alleen als er voldoende huurders zich als vrijwilliger in willen zetten. Dus ook in 2017 zijn we op zoek naar, bekwame en enthousiaste, nieuwe leden voor ons bestuur.

Bestuur SHN

## Jaarrekening 31-12-2016 S.H.N.

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Bestuurskosten             | 4.133,79         |
| Kosten K.v.K.              | 7,50             |
| Kosten postbus             | 223,85           |
| Bankkosten                 | 116,46           |
| Abonnementskosten Woonbond | 3.838,61         |
| Huisvestingskosten         | 1.878,60         |
| Kosten Beste Buur          | 169,95           |
| Kosten Website             | 140,35           |
| Cursuskosten               | 27,95            |
| Kosten presentatie         | 2.201,08         |
| Kosten jaarverslag         | 233,80           |
| Totale kosten 2016         | <u>12.941,94</u> |

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Saldo ING-bank 01-01-2016 | 6.373,87  |
| Stortingen N.W.S.         | 10.000,00 |
| Totaal Kosten S.H.N       | 12.941,94 |
| Saldo ING-bank 03-01-2017 | 3.431,93  |