

# Jaarverslag 2015



**Stichting Huurdersbelangen Noordwijk**

# Jaarverslag SHN 2015

## Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag over het jaar 2015 van de Stichting Huurdersbelangen Noordwijk (SHN). In dit jaarverslag informeren wij u over onze activiteiten in 2015 en geven tevens een korte vooruitblik voor onze activiteiten in 2016.

## 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.
- Dit jaar konden we ons bestuur uitbreiden met een nieuw bestuurslid, de heer Van Schouwenburg. Het bestuur van de SHN bestaat uit onderstaande personen:
  - Mw. C. Vliet Vlieland, voorzitter,
  - Mw. R. Duijndam, secretaris,
  - Mw. C. van Velzen, penningmeester/notulist,
  - Dhr. J. van Duin, vicevoorzitter 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",
  - Dhr. H. Menalda van Schouwenburg, aspirant bestuurslid.

- In 2015 kwam het bestuur van de SHN 10 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.
- Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe participatiewetgeving van kracht. Deze wet geeft de huurders gelijke rechten voor de prestatie afspraken tussen de NWS, Gemeente Noordwijk en de SHN. Door deze nieuwe wetgeving staan we als huurders organisatie sterker en kunnen wij de belangen van de sociale huurder beter behartigen.

## Wat hebben we in 2015 gedaan?

### - Overleg tussen SHN en NWS

We overleggen minimaal 5 x per jaar met de NWS en indien het nodig is, kunnen we altijd langskomen voor nadere informatie. De structuur is open en eerlijk en de laatste paar jaren enorm verbeterd.

### - Advies gegeven over de jaarlijkse huurverhoging

De sterk verbeterde financiële positie van de woningcorporaties geeft de mogelijkheid om de huurverhoging wat te matigen. Zo ook bij de NWS. De primaire groep werd enigszins ontzien en wij zijn blij dat de NWS, op ons aandringen, heeft besloten om voor de middeninkomens, in de groep van 60-100% MR, een gebaar te maken en de huurverhoging te matigen met een half procent onder voorwaarde dat de huurprijs van de woning in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit. Anders bedraagt de huurverhoging 2,5%. Een klein succesje voor de SHN en dus voor de huurder. We blijven streven naar een betaalbare huur.

### - Beste Buur verkiezing

In 2015 werd De Beste Buur 2014 gekozen. We maken geen verschil tussen huurders van de NWS en mensen met een koop- of huurwoning.

Tot beste buur 2014 werd mevrouw van Polanen gekozen. Zij doet ontzettend veel voor haar wederzijdse buurvrouwen. Zij werd door enkele bestuursleden van de SHN, die in gezelschap waren van degene die haar nomineerde, verrast. Ook beide buurvrouwen waren hierbij aanwezig.

Mevrouw van Polanen ontving een bloemetje, het beeldje De Redder en een bon voor een diner. Wat fijn dat er zulke burens zijn.

### - Jaarlijkse bijeenkomst met de Raad van Commissarissen

Op 30 maart 2015 was er weer het jaarlijkse gesprek met de RvC. Hoog op de agenda van de SHN stond de huurverhoging. Wij zijn blij dat we gehoor vonden bij de raad en dat we uiteindelijk een klein succesje konden behalen voor de midden inkomens die net boven de grens zitten. Verder hebben we gesproken over verkoop dure woningen om geld te genereren voor nieuwbouw van betaalbare kleinere woningen. Andere onderwerpen die we hebben besproken zijn: de grote verbetering in de communicatie tussen NWS en SHN, de verkiezing Beste Buur, burenoverlast en de verhuizing van de SHN naar een eigen ruimte, Het was een prettige en open bijeenkomst.

### - De jaarlijkse voorlichtingsavond over veiligheid in en om het huis.

Op 16 oktober hebben wij onze jaarlijkse voorlichtingsavond gehouden in Hotel/Restaurant Royal. De sprekers gaven een prima presentatie met veel tips, folders en Hubo van der Loo gaf een uitstekende presentatie over veiligheidssloten. . Helaas moest de wijkagent op het laatste moment afzeggen. Maar dat werd prima opgevangen door de overige sprekers. Jammer dat er zo weinig mensen op af gekomen zijn.

### - Contact met de achterban

Vanaf april 2015 hebben wij een ruimte kunnen huren in het voormalige DPO-gebouw aan de Hoogwakersbosstraat 12. Wij zijn toen een inloopspreekuur gestart. Langzaam maar zeker weten huurders ons te vinden maar uit gesprekken blijkt dat een aantal mensen de voorkeur geeft aan een persoonlijke afspraak. In januari 2016 is ook die mogelijkheid aanwezig. Wij zijn blij met onze eigen ruimte.

### - Energiecoach

Diverse keren is er een beroep gedaan op een energiecoach. Regelmatig worden we geconfronteerd met behoorlijke vochtproblemen. Onze energiecoach heeft een aantal huisbezoeken gedaan en de huurder diverse adviezen gegeven over ventileren en stookgedrag. Bij een beperkt aantal huurders speelt een bouwkundig of grondwater probleem en daarbij helpt ventileren en stookgedrag niet voldoende. De NWS is hiervan op de hoogte en bekijkt de mogelijkheden.

### - 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 blij dat in de nieuwe wetgeving meer aandacht is voor de huurder als gesprekspartner. Samen met de Gemeente Noordwijk en de NWS maakt de SHN prestatie afspraken. De woonvisie wordt in 2016 besproken.

### - Woonlastenonderzoek

De sterk stijgende huren, de werkloosheid en de steeds maar stijgende vaste lasten hebben er voor gezorgd dat veel huurders de armoedegrens hebben bereikt. Deze groep neemt nog steeds toe. We hebben in 2015 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.

### - 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 voor een afspraak. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om gewoon bij de NWS langs te gaan met een verzoek.

### - Verkoop woningen

De kerntaak van woningcorporaties is het bouwen en verhuren van sociale huurwoningen. Dit betekent dat dure huurwoningen verkocht zullen worden om geld te genereren voor nieuwbouw. Wij willen ervoor pleiten om een aantal woningen, net boven de huursubsidiiegrens, in huurprijs te verlagen zodat ze als sociale huurwoning verhuurd kunnen worden.

### - Benoeming commissaris

In het laatste kwartaal van 2015 zijn we gestart met de besprekingen voor de benoeming van een nieuwe commissaris. De heer Van Mierlo die op voordracht van de SHN als commissaris is benoemd, is helaas aftredend en kan niet herbenoemd worden. Wij moeten dus een nieuwe commissaris leveren en zijn daar hard mee bezig. Inmiddels hebben we een functieprofiel opgesteld en laten ons, ondersteund door een selectiebureau, adviseren. Iemand met een sociaal maatschappelijke achtergrond heeft onze voorkeur.

### - Afscheid Auke Uilkema.

In december hebben wij, vanwege zijn pensionering, afscheid genomen van de heer Uilkema, directeur/bestuurder van de NWS. Wij hebben de afgelopen jaren ontzettend plezierig met hem samengewerkt.

### - Bouwplannen

Er staan veel bouwplannen op stapel en dat wordt hoogtijd. 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 Rederijkersplan zien er uitstekend uit en het wachten is op akkoord van de gemeente. Deze hebben we laten weten dat we helemaal achter deze plannen staan en dat we hopen dat er snel een goedkeuring komt zodat er gebouwd kan worden.

## Wat zijn onze plannen voor 2016?

We blijven 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. Indien het noodzakelijk blijkt een woonlastenfonds oprichten.

Ervoor pleiten een aantal huurwoningen in huurprijs te verlagen zodat ze weer beschikbaar zijn als sociale huurwoning.

Samen met NWS en Gemeente Noordwijk de invulling van mogelijke bouwlocaties bespreken zodat de gemeente aan de eis voor sociale bouw van 30% voldoet en zich toespits op huurwoningen zodat de minderdraagkrachtige of ouderen, die geen hypotheek krijgen vanwege inkomen of leeftijd, ook kunnen wonen.

Opties bekijken samen met NWS en gemeente Noordwijk voor het inbraakveiliger maken van woningen. Bijvoorbeeld hang- en sluitwerk met politiekeurmerk.

We willen in oktober/november weer onze jaarlijkse een huurdersbijeenkomst houden. Het onderwerp en opzet worden momenteel uitgewerkt en nadere informatie volgt.

De hele woningmarkt verandert en wij veranderen dus mee. Daarom gaan we een extra aantal cursussen en workshops volgen om heel goed op de hoogte te zijn van alles wat momenteel speelt. Wij gaan ons ook naar buiten toe beter profileren en zodoende meer naamsbekendheid krijgen. De pers gaan we vaker opzoeken want de huurder moet ons weten te vinden.

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 2016 zijn we op zoek naar, bekwame en enthousiaste, nieuwe leden voor ons bestuur.

Bestuur SHN