



**JAARVERSLAG**  
**HUURDERSVERENIGING SCHIPLUIDEN-DEN HOORN**  
**2021**

Om voor te leggen aan de algemene vergadering van 21 maart 2022

### **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 2021 had de secretaris zitting in het bestuur van de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden.

Landelijke betrokkenheid toont HV Schiphoorn door een actief lid van de Woonbond te zijn. In november hebben de voorzitter en secretaris het bijwonen van de provinciale vergadering van de Woonbond weer opgepakt.

Het bestuur probeert huurders zo goed mogelijk te informeren als er vragen van huurders zijn over het wonen in hun huurwoning. De gesprekken en contacten vonden in het algemeen plaatst met de secretaris en de voorzitter. In één geval hebben twee andere bestuursleden de gesprekken gevoerd, omdat de secretaris en voorzitter te dicht bij het probleem betrokken waren. In een ander geval lag de vraag zo gevoelig dat er eerst juridisch advies gevraagd is, voordat de huurder werd geïnformeerd.

### **Het bestuur**

Vanwege de Covid-19 pandemie werden de meeste bestuursvergaderingen via Teams gehouden. Vanaf juli konden de bestuursvergaderingen weer fysiek gehouden worden, maar vanaf november ging het weer on-line. Wel is zo goed als mogelijk het schema van 1 x per 5 weken te vergaderen gevolgd.

Tussen de vergaderingen door hadden de bestuursleden intensief contact via whats-app. Door middel van de app werden de overlegbijeenkomsten met de verhuurder voorbereid en de standpunten afgestemd.

De voorzitter en secretaris houden zich bezig met de dagelijkse zaken rond de vereniging en het overleg. Zij vormen het uitvoerend bestuur. Indien nodig informeren zij de algemene bestuursleden via de groeps-app op whats-app. Voor hun werkzaamheden en het afstemmen van zaken die opgepakt worden, hadden de voorzitter en secretaris frequent, dat is meerdere keren per week, contact. Vaak liep dat ook via de whats-app.

In juni heeft het bestuur een memo vastgesteld waarin de bestuursvorm en besluitvorming is vastgelegd. Uiteindelijk zullen binnen vijf jaar de statuten aan de nieuwe Wet bestuur en toezicht rechtspersonen moeten voldoen.

Aanpassingen van de vierde Europese anti-witwas richtlijn verplicht een vereniging haar leidinggevenden in het zogenoemde UBO-register in te schrijven. Dat moet tussen 27 september 2021 en 27 maart 2022 gebeuren. Op instructie van de Kamer van Koophandel heeft HV Schiphoorn haar statutaire bestuursleden in het UBO-register ingeschreven.

In 2021 kon het bestuur één van de twee vacatures vervullen. Sinds de algemene vergadering van 10 mei bestaat het bestuur uit zes personen:

Peter Huster, voorzitter

Ed Krijtenberg, secretaris

De algemene bestuursleden Lenie Harteveltd-Colpa; Simon de Gier; Desiree Stork en Eline Vermeulen

## **Betrekken van en verantwoording aan de huurders**

Door omstandigheden is er in 2021 te weinig met de website en *social media* gedaan. In november heeft het bestuur besloten dat in 2022 intensiever op te pakken. Wel is er in de vier nieuwsbrieven van de verhuurder de mogelijkheid opgepakt om de achterban langs die weg te informeren.

Eind april is bij alle leden een nieuwsbrief van HV Schiphoorn bezorgd. In deze nieuwsbrief stelden de bestuursleden zich uitgebreid voor en er is naast de uitnodiging uitleg gegeven over de wijze waarop een digitale ledenvergadering gehouden kan worden.

De coronamaatregelen lieten niet toe dat in de eerste helft van het jaar fysieke huurdersbijeenkomsten gehouden konden worden. Verder bleek dat ook in het najaar moeilijk tot onmogelijk te zijn. Wel is er op 10 mei 2021 een digitale ledenvergadering gehouden. Hoewel de animo laag was, kon het bestuur wel verantwoording afleggen, zoals dat wettelijk verplicht is. Diverse leden maakten gebruik om door middel van e-mail, vaak door het formulier op de website in te vullen, in contact met het bestuur te komen.

Sinds medio 2021 heeft HV Schiphoorn (weer) een eigen telefoonnummer. Deze is bekend gemaakt in de laatste twee nieuwsbrieven van Wonen Midden-Delfland. Ook staat het nummer op de website.

## **Overleg huurders-verhuurder**

Er is in 2021 een nieuwe vorm van overleg besproken. Het overleg kent nu drie vormen. Het reguliere overleg wordt op de zes vastgestelde datums gehouden. Tijdens dit overleg worden alleen algemene (beleids)onderwerpen besproken. Indien nodig om een regulier overlegbijeenkomst voor te bereiden kan er een vooroverleg gehouden worden. Daarnaast is er een bewonersoverleg. Hier worden onderwerpen op complex-, wijk- of straatniveau besproken.

HV Schiphoorn heeft aangegeven dat zij wil dat signalen die zij vanuit haar achterban krijgt direct aan Wonen Midden-Delfland te melden en dit met haar te bespreken.

Verder hebben de voorzitter en secretaris in het najaar twee gesprekken met Wonen Midden-Delfland gehad om de wijze van en de sfeer tijdens het overleg te evalueren.

## *Adviezen*

Adviezen werden gegeven over:

- Het huurbeleid 2021. Voor dit jaar was er vanuit de overheid huurbevrozing geregeld en huurders met een laag inkomen kregen automatisch huurverlaging.

- Duurzaamheidsmaatregelen:

*Standpunt HV Schiphoorn:*

*In het kader van het beperken van de woonlasten is het uitvoeren van energiebesparende maatregelen belangrijk. Het is daarom begrijpelijk dat het grootste deel (driekwart) van de investeringen daar in zit. Ook het grootste deel van de overige kosten, zit in zonnepanelen hetgeen de huurder bij goed gebruik ook in de toekomst een (kleine) besparing op kan leveren op de energiekosten. HV Schiphoorn vindt het belangrijk dat de kwaliteit van de werkzaamheden en de kosten per onderdeel en project goed bewaakt worden, zodat de plannen voor deze complexen inderdaad uitgevoerd worden en dat de voortgang gewaarborgd is. Hierbij vindt HV Schiphoorn dan ook dat, indien de verdeling herzien zou moeten worden, de prioriteit bij de isolering moet liggen.*

- Glasverzekering, rioolontstopper en service fonds:

*Uitgangspunt Wonen Midden-Delfland:*

*Alle huurders gaan dezelfde kosten betalen van € 1,00 (Glasverzekering (GV)) en € 0,36 (Rioolontstopper(RO)) en optioneel € 4,14 voor (service fonds(SA)). Jaarlijks worden de bedragen aangepast (GV omlaag, RO en SA omhoog) totdat kosten en opbrengst per component gelijk zijn.*

*Parallel aan het traject voor de vaststelling van de jaarlijkse huurverhoging wordt ook jaarlijks de indexering van de kosten voor deze componenten vastgesteld.*

*Standpunt HV Schiphoorn:*

*Aangezien deelname aan het service fonds niet verplicht is en ook niet wordt, is het principieel juist dat de kosten en opbrengst voor dit component gelijk zijn. Huurders die om welke reden dan ook niet aan het fonds willen deelnemen, zouden er via de huur wel aan het tekort mee betalen terwijl van het fonds geen gebruik gemaakt mag worden. Het uitgangspunt is ook dat de kosten en opbrengsten van de glasverzekering en rioolontstopper in evenwicht zijn, hoewel deelname hieraan verplicht is of voor nieuwe huurders wordt. Het belang om de rioolontstopper wat betreft kosten en opbrengsten is derhalve minder urgent. Het gaat hier om een verdubbeling van het tarief en zou over een langere tijd gespreid moeten worden. Het is daarom belangrijk dat de tariefwijzigingen jaarlijks met de huurdersvertegenwoordiging worden besproken, waarbij met verschillende maatschappelijke en economische omstandigheden rekening gehouden wordt. De rioolontstopper regeling moet voor huurders uit Midden-Delfland op vrijwillige basis mogelijk worden voor de zittende huurders die er niet voor gekozen hebben aan het service fonds deel te nemen.*

**- Stoppen keukens gasloos te maken:**

*Uitgangspunt Wonen Midden-Delfland:*

*Wonen Midden-Delfland komt er op terug om keukens bij mutatie automatisch gasloos te maken en bij keukenrenovaties dat aan de huurder aan te bieden. Het draagt volgens hen niet bij aan de klimaatdoelstellingen. Dat doet isoleren van de woningen wel en straks ook het meedoen aan de energietransitie. Wonen Midden-Delfland reserveert haar gelden liever daarvoor.:*

*Standpunt HV Schiphoorn:*

*In het kader van het behalen van de klimaatdoelstellingen (energiebesparende maatregelen van de woningen en energietransitie) kan HV Schiphoorn zich vinden dat er gestopt wordt met het standaard gasloos maken van de keukens bij mutatie. Het positief advies dat wij in december 2018 gaven, was voor ons niet gebaseerd op een vermeende CO<sub>2</sub>-reductie maar dat het een veiligheidsvoordeel gaf ten aanzien van misbruik, vergeetachtigheid of falen door bijvoorbeeld lekkage. In dit kader vinden wij het van belang dat het, zoals in het voorstel vermeld staat, het gasloos maken van de keuken op verzoek van huurder mogelijk moet blijven bijvoorbeeld bij de renovatie van de keuken. In het kader van de veiligheid en langer thuiswonen vinden wij dat dit niet alleen expliciet van de huurder moet komen, maar dat de verhuurder de huurder in een dergelijk geval op deze mogelijkheid moet wijzen.*

**Basiskwaliteit van de woningen**

In juni is er een uitgebreid vooroverleg geweest over de basiskwaliteit van de woningen. Het ging dan niet zozeer om nieuw beleid, maar om verduidelijking van bestaand beleid. Daar is bij Wonen Midden-Delfland ook niet altijd duidelijkheid over, zodat er soms willekeur ontstaat. Onderwerpen in dit kader zijn: Onderhoud en reparaties; Vraaggestuurd onderhoud en welke badkamer, keuken of toilet wordt bij deze renovatie gebruikt wordt, basiskwaliteit bij een verhuring, tuinen en buitenruimtes, melden van reparaties, klachtenbeleid, het klusbeleid (zav).

Wij hebben hier geen (uitgebreid) advies op gegeven, omdat het in het algemeen om verduidelijking van het staande beleid is. Wij hebben tijdens het reguliere overleg aangegeven dat HV Schiphoorn de tien bijlagen als handboek gebruikt om het beleid van Wonen Midden-Delfland op dit beleidsterrein te toetsen.

**Koersplan**

Wonen Midden-Delfland heeft in 2021 een nieuw koersplan gemaakt. Wonen Midden-Delfland heeft verschillende belanghebbenden bij het koersplan betrokken. Hieronder ook de huurders. Zij heeft dat gedaan door eerst de voltallige besturen van de huurdersverenigingen uit te nodigen en daarna de huurders uit de verschillende kernen de mogelijkheid om hun bijdrage te geven.

HV Schiphoorn heeft in januari 2022 een reactie gegeven op dit koersplan. Zij zal het koersplan samen met het jaarplan voor 2022 van Wonen Midden-Delfland gebruiken in het overleg met Wonen Midden-Delfland.

### **Nieuwe huurderscommissaris**

In 2021 heeft HV Schiphoorn samen met Huurdersvereniging Maasland een voordracht gedaan voor een nieuwe huurderscommissaris.

De procedure overviel ons enigszins. Na inbreng in het profiel en de advertentie heeft de zittende Raad van Commissarissen de selectie gedaan. Dat heeft geleid tot een voordracht van drie kandidaten waaruit de huurdersorganisaties de bindende voordracht mocht doen. Deze werkwijze lijkt niet in overeenstemming te zijn met “Handreiking Huurderscommissaris – Praktisch handvat voor invulling van het voordrachtsrecht” van de VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties) en de Woonbond. Ondanks deze werkwijze waarbij de leden van de Raad van Toezicht wellicht een te grote rol hebben gehad in de selectieprocedure en we geen inzicht hebben gehad op welke gronden andere kandidaten zijn afgewezen, menen wij dat we een goede kandidaat voorgedragen hebben.

De nieuwe huurderscommissaris is Bea van der Heide-Huijsmans en is per 16 juni 2021 benoemd. Zij volgt de huurdercommissaris Sophieke van Ginkel op

### **Geen prestatieafspraken voor 2022**

Jaarlijks horen Woningcorporatie, gemeente en huurders voor 15 december prestatieafspraken te hebben gemaakt. Deze prestatieafspraken worden in de Gemeente Midden-Delfland voorbereid door een zogenoemd ambtelijk overleg. In dit ambtelijk overleg zijn medewerkers van de woningcorporatie en ambtenaren van de gemeente aanwezig. Tijdens het bestuurlijk overleg waar de prestatieafspraken een hamerstuk zouden moeten zijn, zijn de bestuurders van de gemeente en woningcorporatie aanwezig. De bestuurders van de huurdersverenigingen zijn bij beide overlegniveaus aanwezig.

Tijdens het ambtelijk overleg bleek dat de gemeente erg ver van de huurder staat, geen oor voor de huurder heeft en geen behoefte heeft om afspraken te maken over toekomstbestendige betaalbare woningen. Daarnaast gebruikt de gemeente op zijn zachtst gezegd geen ambtelijke taal in de opmerkingen op het concept van de prestatieafspraken. Daarnaast dicteert de gemeente afspraken. Hieruit blijkt dat de gemeente weinig respect voor de overlegpartners, en in het bijzonder voor de huurders toont.

Op een ambtelijk overleg waar de gemeente schitterde door afwezigheid, dat daags voor de deadline werd gehouden, hebben woningcorporaties en huurdersorganisaties een aantal punten besproken wat hen dwars zit in het overleg. De Woningcorporatie heeft een afspraak met de directeur van de gemeente die voor wonen verantwoordelijk is. De huurdersverenigingen hebben aangeven ook aan zo'n gesprek behoefte te hebben.