

Actief voor huurders



Jaarverslag 2013

**Stichting Huurdersbelangen
de Duinstreek**

Actief voor huurders

Inhoudsopgave

1. Voorwoord
2. De Rooie Buurt
3. Overleg huurbeleid
4. Woonvisie gemeente Katwijk
5. Groen en schoonmaak
6. De bewonerscommissies
7. SHD jaarvergadering 2013
8. Communicatie en samenwerking
9. Tenslotte

Actief voor huurders

Voorwoord

Het jaarverslag van de SHD zal ik in dit voorwoord niet beginnen zoals ooit de cabaretier Toon Hermans deed in de rol van de voorzitter van 'Ons genoeg'. Herinnert u zich die hilarische conference nog? De namen van de afwezigen bij de jaarlijkse ledenvergadering werden genoemd: 'Mevr. Loofhutjes, mevr. Zwaarddrager enz...' Als ik zo de huurders in de gemeente Katwijk zou benoemen dan praten we over huurders van ongeveer 7.300 huurwoningen. Ik noem dit getal om aan te geven waarom de slogan van de SHD is: 'Uw belang is ons belang'.

Als voorzitter van het bestuur van de SHD ben ik trots op de inzet afgelopen jaar van de vele vrijwilligers (om ons kantoor te bemensen, leden van bewonerscommissies en de contactpersonen en mijn collega bestuursleden) om uw huurdersbelangen zo goed mogelijk te kunnen ondersteunen. We laten daarbij voortdurend onze huurders en andere belangstellenden weten wat er gaande is. Daar is de

digitale nieuwsbrief een recent voorbeeld van naast de bestaande website, social media en berichten op papier. Daar is dit jaarverslag 2013 ook een mooi voorbeeld van en niet om alleen even door te lezen en het dan weg te leggen in de archiefbak met de letter 'S' van de SHD. Nee, hou dit jaarverslag maar tegen het jaarverslag 2014 aan wat u in het eerste kwartaal 2015 gaat ontvangen. Dan leest u welke stappen we dit jaar met elkaar hebben gemaakt.

De SHD gaat met vele andere organisaties in 2014 weer aan de slag om uw huurdersbelangen zo goed mogelijk te kunnen behartigen. 'Samen ben je nooit alleen'. Daarom staat voor mij in dit voorwoord de SHD – vrijwilliger centraal in het verhaal.

*Cees Oostindie,
voorzitter SHD*



Actief voor huurders

De Rooie Buurt

De Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek heeft in 2013 in diverse media aandacht gevraagd voor de leegstand in de karakteristieke vernieuwde wijk 'de Rooie Buurt' in Katwijk aan Zee.

Daarbij was een zwaarwegend argument om het in genoemde media aan te zwengelen feit dat buurtbewoners niet meer de kans kregen om met de burens te werken aan de opbouw van hun nieuwe wijk. Met een moeilijk woord wordt dat in allerlei beleidsstukken 'Sociale cohesie' genoemd. Het is een woord met hele praktische gevolgen voor het alledaagse leven in een Jesse – wijk waar we als Katwijkse huurdersbelangenvereniging juist zo trots op zijn.

Het bestuur van de Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek heeft aan woonstichting Dunavie diverse adviezen gegeven hoe om te gaan met deze leegstand. Dunavie liet in zijn reactie eind mei 2013 weten lovende woorden over te hebben voor het advies van de SHD. Maar door de gemaakte keuzes van Dunavie namen ze afstand van alle ingediende voorstellen van de SHD om de leegstand in de Rooie Buurt te repareren. Dus geen maximale huur van € 800,- en het beschikbaar stellen van de leegstaande Rooie Buurtwoningen voor een betaalbare huur tot aan de subsidiegrens zoals de SHD wenste. Een gemiste kans voor Dunavie?

Actief voor huurders

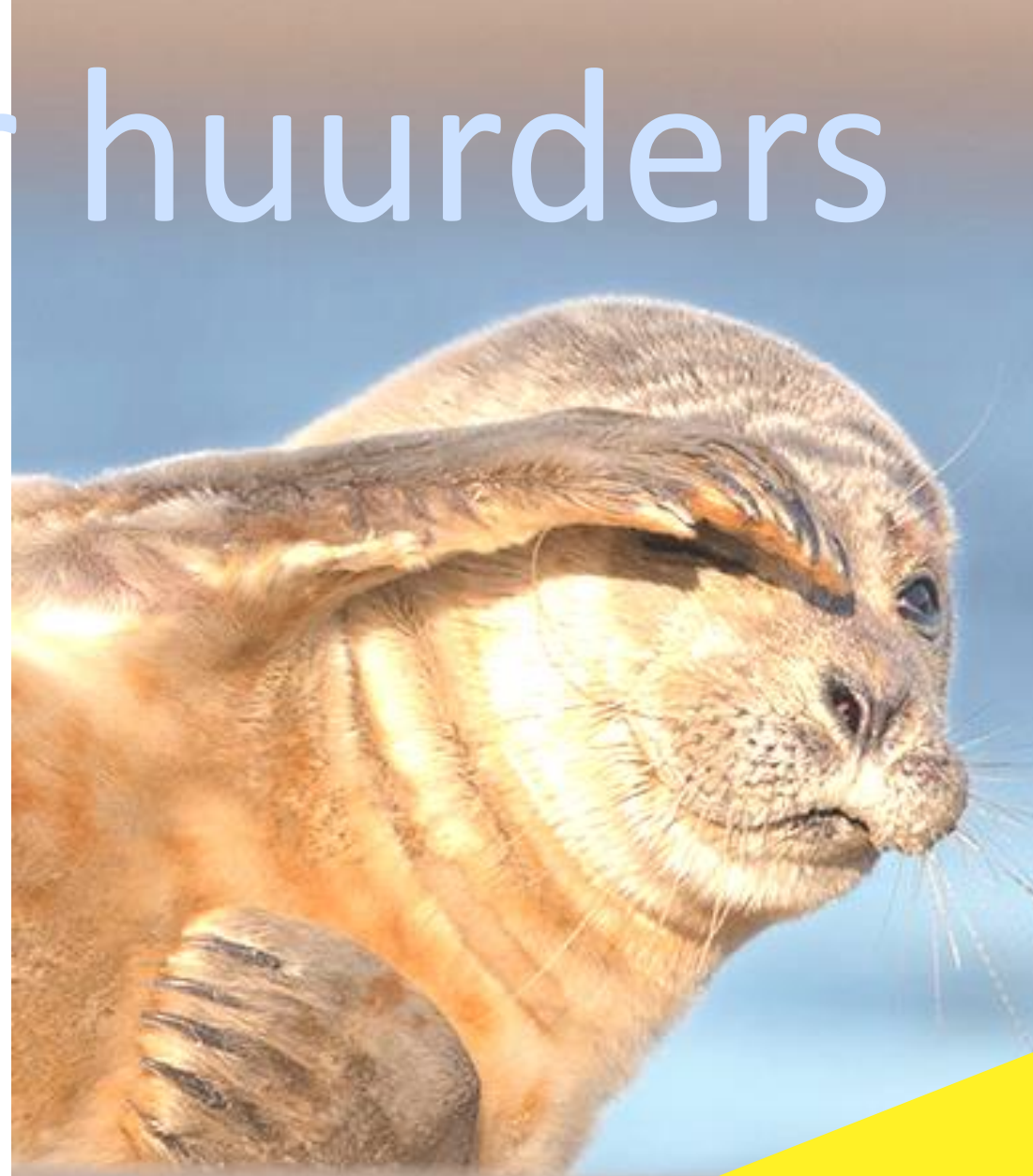
Overleg huurbeleid

Ook in 2013 hebben wij weer met Dunavie overlegd over het huurbeleid. Het was een bijzonder moeilijk jaar voor huurders door het invoeren van de huurdersheffing.

In de gesprekken met Dunavie hebben wij net als voorgaande jaren voortdurend gewezen op de sociaal-maatschappelijke taak die Dunavie als woonstichting heeft in Katwijk.

De SHD verschilt net voorgaande jaren nog steeds van mening met Dunavie over het verhuren van woningen in de vrije sector. Wat de SHD betreft worden er geen woningen verhuurd met een huur boven de € 800. Een goed voorbeeld van de gesprekken over dit onderwerp betrof de Rooie Buurt. Hierover zijn we nog steeds in gesprek met Dunavie.

In het overleg voor de huurverhoging voor 2014 heeft de SDH opnieuw voor de laagste inkomens de huurverhoging kunnen beperken.



Actief voor huurders

Woonvisie gemeente Katwijk

Het afgelopen jaar is ook door de gemeente Katwijk en haar partners weer hard gewerkt aan de woonvisie.

In de diverse werkgroepen van de woonvisie heeft ook de SHD deelgenomen (en zal dit ook blijven doen).

- * Goed en goedkoper bouwen;
- * Vrije sector huurwoningen;
- * Ouderenhuisvesting;
- * Wonen 2012;
- * Lokaal maatwerk.

Vanuit de werkgroep 'Vrije sectorhuur' is in het najaar een kennisatelier georganiseerd voor een brede groep betrokkenen.

In de klankbordgroep wordt de voortgang steeds geëvalueerd. Deze evaluatie heeft als doel erop toe te zien dat de werkgroepen inhoudelijk en constructief met de thema's bezig zijn.

Actief voor huurders



Actief voor huurders



Actief voor huurders

Groen en schoonmaak

Ook in 2013 heeft de Stichting Huurdersbelangen “de Duinstreek” intensief overleg gehad met Dunavie over diverse onderwerpen die voor de huurders belangrijk zijn. Een van de onderwerpen betrof het groen in de wijk en de schoonmaak van de wooncomplexen.

De afspraken zijn:

- * In 2013 is nieuwe aanbesteding van de schoonmaak van de diverse complexen afgerond. Er zijn twee schoonmaakbedrijven actief voor de huurders;
- * In 2013 is ook de aanbesteding van het groenonderhoud rondom de diverse complexen afgerond.

Voor het groenonderhoud zijn alle bewonerscommissies (BC's) betrokken geweest, waarbij zij de SHD en Dunavie konden informeren over de knelpunten rondom hun complex.

Beide aanbestedingen zijn in goed overleg afgerond.

Actief voor huurders

De bewonerscommissies

In 2009 is de Overlegwet – de wet die de rechten en plichten regelt in het overleg tussen huurders en verhuurder – herzien. Eén van de wijzigingen betrof de positie van de bewonerscommissies. Zij kregen een zelfstandige positie, en kunnen nu zelfstandig overleggen met de corporatie over zaken als onderhoud van het complex, de servicekosten en de leefbaarheid.

Zo'n positie in de wet geeft rechten, maar ook plichten. De bewonerscommissie kan en mag meepraten over de genoemde onderwerpen, maar moet uiteraard wel de achterban betrekken bij de standpunten die zij inneemt.

Zo moet er minimaal één keer per jaar een vergadering worden uitgeschreven voor alle huurders. Bovendien moeten er adviezen worden uitgebracht aan de corporatie.

Er is, kortom, werk aan de winkel voor de

bewonerscommissies. Dat vraagt veel van deze vrijwilligers. De SHD is een groot voorstander van bewonerscommissies, en besteedt daar van oudsher veel aandacht aan. Want bewonerscommissies geven vorm en inhoud aan medezeggenschap op het concrete niveau van het complex waar je woont, dus zeer dichtbij de huurders.

Vanuit de bovengenoemde standpunten (betaalbare woningen én huurdersparticipatie) is de SHD dus volop bereid de bewonerscommissies daar waar zij kan, ondersteuning te verlenen.

Maar dan moet er wel een aantal zaken goed worden geregeld. Zo moet de schaal goed zijn: als een bewonerscommissie te weinig woningen vertegenwoordigt, is het zeer lastig voldoende vrijwilligers te vinden voor de commissie. De SHD heeft daarom de helpende hand uitgestoken naar de bewonerscommissies. Niet alleen stelt de SHD allerlei faciliteiten ter beschikking (vergaderruimte, kopieermogelijkheden etc.). De SHD is ook in staat de bewonerscommissie indien nodig financieel bij te staan.

Actief voor huurders

Daarnaast helpt de SHD de bewonerscommissies ook te zoeken naar de goede schaal. Goede schaal betekent een goede balans tussen het aantal woningen dat men vertegenwoordigt en de grootte van de commissie. Het stroomlijnen hiervan beschouwt de SHD als één van haar (belangrijkste) taken.

Natuurlijk moet dit gebeuren in goed overleg tussen de SHD en de bewonerscommissies. Want de SHD is niet de 'baas' van de bewonerscommissies, zeker niet.

Om deze zaken goed te regelen, en op gelijkwaardig niveau, heeft de SHD een Overeenkomst van Samenwerking ontwikkeld, waarin de genoemde zaken tussen de SHD en de bewonerscommissies goed worden geregeld. Want zo is er alle aandacht en ruimte voor de voornaamste taak van de bewonerscommissies: het opkomen voor de belangen van de huurders in hun eigen directe woonomgeving.



Actief voor huurders

SDH jaarvergadering 2013

Cees Oostindie, voorzitter van de Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek had de toezegging al een tijdje geleden op zak. Minister Stef Blok (Wonen) zou op dinsdag 17 december aanwezig zijn tijdens de jaarlijkse bijeenkomst van de SHD waarvan een groot deel van de vele aanwezigen leden van bewonerscommissies waren. De bewindsman had op dat moment andere perikelen aan zijn hoofd en moest noodgedwongen verstek laten gaan.

Heikel punt in Den Haag was op dat moment of het wetsvoorstel 'verhuurdersheffing' van Blok het in de Eerste Kamer zou halen. De als eigenzinnige bekend staande senator Adri Duivesteijn was de man waar het allemaal om draaide. Blok moest zijn voorstel om voor 2017 1,7 miljard via de landelijke wooncorporaties binnen te slepen verdedigen. 'Jammer', aldus een teleurgestelde Oostindie die op het laatste moment nog een video opname kon

regelen waarin Blok zich verontschuldigde en uitleg gaf waarop zijn wetsvoorstel was gebaseerd:

- * Laagste inkomens ontzien, hogere inkomens meer laten dokken.
- * Op termijn door energiebesparing de huren met niet meer dan 0,1 procent te laten stijgen en vooral het zogenaamde 'scheefwonen' terug te dringen.
- * Voor energiebesparende maatregelen heeft de minister wel 400 miljoen over.
- * De scheefwoners – mensen met een hoog inkomen die in een relatief goedkope huurwoning wonen – in duurdere huizen zien te krijgen en ruimte maken voor hen die met een bescheiden inkomen, vaak onder de armoedegrens, een betaalbare woning bieden. Makkelijker gezegd dan gedaan.

Actief voor huurders

Woonstichting Dunavie beseft dat ook en wil dit ook nastreven bleek uit de woorden van directeur-bestuurder Alfred Busser.

Er was een bijzonder interessante presentatie van Gerard Jager van de Woonbond. Hij toonde aan hoeveel armoede er heerst, ook in Katwijk. Eén op de vier huishoudens leeft onder de armoedegrens. Dat houdt in dat na betaling van de vaste lasten er niets meer over blijft om enigszins een acceptabel maatschappelijk en sociaal bestaan te kunnen leiden.

Voorzitter van de Woonbond, Ronald Paping vond de huurverhoging voor nieuwe huurders in bestaande woningen 'de spuigaten uitlopen'.

Aan de hand van de landelijke gegevens bleek dat Dunavie haar huurders in deze ontziet. De laagste inkomens werden al ontzien in Katwijk.



Actief voor huurders

Communicatie & samenwerking

De Stichting Huurdersbelangen "de Duinstreek" heeft in 2013 veel aandacht en tijd besteed aan communicatie om de samenwerking met Dunavie te optimaliseren. In een kleine samenstelling is hiervoor de opzet gemaakt.

Als eerste is gekeken naar het thema communicatie met behulp van een extern adviseur. Het resultaat van deze bijeenkomsten was een goed onderbouwd communicatieplan voor zowel Dunavie als de SHD.

Ook op het gebied van samenwerking hebben we goede afspraken gemaakt over hoe we in de dagelijkse realiteit met elkaar samenwerken.

Het traject is afgerond met een grote bijeenkomst in 'de Burgt' in Rijnsburg met het bestuur en de vrijwilligers van de SHD samen met een groot aantal medewerkers van Dunavie.

Actief voor huurders

Tenslotte

Mijn oma zei vroeger al: 'Wat mensen het laatste horen of lezen, onthouden ze het beste' en daarom op deze laatste bladzijde van het jaarverslag 2013 een korte opsomming van waar we ons als SHD in 2014 mee bezig gaan houden. En als u dit jaarverslag onder ogen krijgt zijn we daar al druk mee bezig. Wat te denken van:

- voor het opstellen van de prestatieafspraken een gelijkwaardig gesprekspartner zijn van Dunavie en de gemeente Katwijk.
- afspraken over woonlastenwaarborgfonds opstellen.
- belang van op te richten woonlastenfonds ondersteunen.
- meer betaalbare huurwoningen in heel Katwijk realiseren.
- bewonerscommissies of contactpersonen voor alle wooncomplexen.
- woonlastenonderzoek onder de huurders met de gemeente Katwijk en Dunavie.
- afspreken over hoe om te gaan met klachten van huurders.

Dit zijn maar zes bullets en natuurlijk doet de SHD veel meer. Dat kan ook op wooncomplexniveau plaatsvinden via de bewonerscommissie / contactpersoon. En heeft u vragen, wij zijn alle werkdagen bereikbaar op de Nassaudreef en alle dagen via de digitale snelweg.

*Cees Oostindie,
Voorzitter SHD*



foto's

Uitgever

Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek
Nassaudreef 38-38A
2224 AN Katwijk ZH
(071) 407 72 46
www.shdeduinstreek.nl

Redactie

Cees Oostindie
Coba Vooijs

Medewerkers

Theo Heemskerk

Drukwerk

Drukkerij Drukwerk en zo, Katwijk ZH

Vormgeving

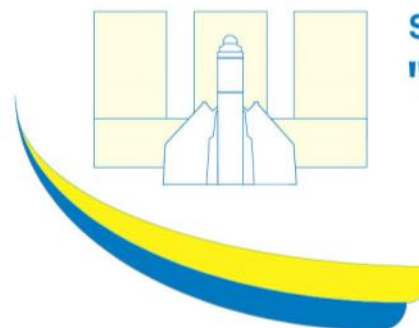
Theo Heemskerk
Cees Oostindie



@shdeduinstreek



www.facebook.com/SHdeDuinstreek



Stichting Huurdersbelangen
"de Duinstreek"