

Actief voor huurders



Jaarverslag 2012

**Stichting Huurdersbelangen
de Duinstreek**

Actief voor huurders

Inhoudsopgave

1. Voorwoord
2. Overleg huurbeleid
3. Overleg energiebeleid
4. Serviceabonnement
5. SHD Jaarvergadering
6. De bewonerscommissies
7. Woonvisie Gemeente Katwijk
8. Tenslotte

Actief voor huurders

Voorwoord

Het jaarverslag over 2012 van de SHD ziet er anders uit dan gebruikelijk. Vorig jaar hebben wij voor u onze activiteiten in 2011 en onze voornemens voor 2012 op een rij gezet. Ook hebben wij al onze belangrijke partners genoemd en de relatie die wij met hen hebben, toegelicht.

Dit jaar doen wij het anders. Vooral ook omdat de wereld van het wonen in zwaar weer terecht gekomen is, en veel zekerheden zijn verdwenen. Ook wij werden gedwongen onze prioriteiten, in een tijd van crisis, helder en scherp te formuleren. Hetgeen uiteraard geen slechte zaak is.

Wat zijn onze prioriteiten?

Eigenlijk zijn deze weinig verrassend: het gaat er om dat er goede en betaalbare woningen zijn én blijven, vooral voor de mensen met de laagste inkomens. Goede woningen wil tegenwoordig ook zeggen: toegankelijk én energiezuinig. Dat is voor ons de kern van de volkshuisvesting, en het zou ook de kern moeten zijn van het takenpakket van de corporaties.

Aan de SHD de taak om te bewaken dat Dunavie, onze woningcorporatie, zich houdt aan deze doelstelling. Betaalbare woningen, zeggenschap van de huurders over het wonen, en niet het bouwen en beheren van zeer dure woningen. Dat kan de corporatie beter overlaten aan de commerciële partijen op de woningmarkt.

Vanuit deze doelstellingen – betaalbare woningbouw én zeggenschap voor de huurders – hebben wij in 2012 geopereerd. En vanuit deze doelstellingen rapporteren wij dan ook over 2012.

*Cees Oostindie,
voorzitter SHD*



Actief voor huurders

Overleg huurbeleid

In 2012 hebben wij met Dunavie overlegd over het nieuwe huurbeleid van Dunavie. Voor Dunavie was de aanleiding om na te denken over het huurbeleid de moeilijke financiële situatie waarin de corporaties in deze tijd verkeren. Het waarborgen van de financiële continuïteit is voor Dunavie een belangrijk doel.

Uiteraard hebben wij begrip voor deze afweging van Dunavie. Maar voor ons is de financiële continuïteit van Dunavie 'slechts' een middel om het doel – betaalbare huisvesting – te realiseren. Want daar gaat het om.

In de gesprekken met Dunavie hebben wij voortdurend gewezen op dit doel, en op de middelen om dat doel te bereiken. Ook Dunavie heeft in het huurbeleid opgenomen dat weliswaar de aanleiding om na te denken over het huurbeleid een financiële is, maar dat de doelstelling van het huurbeleid is het huisvesten van mensen die niet zelfstandig in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien.

Actief voor huurders

Waren wij het daar over eens met Dunavie, er bleven nog wel wat verschillen van mening over. Zo is Dunavie nog niet overgegaan tot het invoeren van de zogenaamde woonlastenwaarborg.

De woonlastenwaarborg houdt in dat als Dunavie investeert in het energiezuinig maken van de woning, de huurder meer bespaart op zijn energierekening dan dat hij of zij kwijt is aan de huurverhoging als gevolg van de investeringen. Anders gezegd: de woonlasten (huur + energierekening) zijn lager of gelijk na de ingreep in de woning. Elders wordt dit wel in praktijk gebracht maar bij Dunavie (nog) niet.

Een ander verschil van mening is het verhuren van woningen in de vrije sector. Dunavie wil woningen in de vrije sector verhuren met een gemiddelde huur van € 850. De SHD is van mening dat het verhuren van vrije sector woningen (bedoeld om 'middengroepen' te bedienen én om geld te genereren) meer iets is voor marktpartijen en niet voor een corporatie.

Wat de SHD betreft worden er door Dunavie geen woningen verhuurd met een huur boven de € 800. Oftewel: € 800 is de maximale huur voor een woning van Dunavie, aldus de SHD.

De verschillen van mening nemen niet weg dat de gesprekken over het huurbeleid in een constructieve sfeer zijn verlopen. En ook Dunavie is er van doordrongen dat het primaire doel moet liggen bij het huisvesten van vooral mensen met een bescheiden inkomen.

Bovendien bleek bij het voorstel voor de huurverhoging voor 2013 dat Dunavie de laagste inkomens ontziet. Zullen we maar zeggen dat ze goed naar ons hebben geluisterd?

Actief voor huurders

Overleg energiebeleid

Ook is in 2012 een begin gemaakt met het overleg over het energiebeleid van Dunavie. Vriendelijk gezegd staat het energiebeleid van Dunavie in de kinderschoenen. Terwijl aandacht voor het milieu, ook in de wereld van het wonen, zeer actueel en broodnodig is.

Mogelijkheden zijn er te over, zoals het formuleren van doelstellingen, bijvoorbeeld ten aanzien van het verbeteren van de energielabels van de woningen. Daarvoor moet wel eerst in beeld gebracht worden wat de huidige staat van de woningen is, wat het huidige daadwerkelijke energieverbruik is, en wat dus de mogelijkheden zijn om dat te verbeteren.

Andere mogelijkheden zijn het goedkoop inkopen van energie voor de huurders. En ook het opdoen van ervaring in projecten waar energiebesparing wordt toegepast én het evalueren van projecten waar reeds (zij het in beperkte

mate) energiebesparende maatregelen zijn genomen. Denk bij voorbeeld aan Cleijn Duin (opgeleverd in 2012) en aan Hoornes Noord West (opgeleverd in november 2012).

Niet ver van ons vandaan, in Noordwijk, is men al een stuk verder met de plannen voor energiebesparing. Het is dus tijd dat ook Dunavie inhoud geeft aan hetgeen op het landelijke niveau – ook met corporaties – al lang afgesproken is.

Energiebeleid gaat niet alleen over technische maatregelen. Wat de bewoner wil, moet een belangrijke plaats krijgen: wat verhoogt het comfort van mijn woning? En wat betekent zo'n ingreep in de woning voor mijn huur? Om nog maar te zwijgen over de overlast als gevolg van eventuele werkzaamheden.

In 2013 gaan wij verder in gesprek met Dunavie om het energiebeleid verder vorm te geven. Dan zullen alle genoemde aspecten zeker aan bod komen.

Actief voor huurders



Actief voor huurders

Actief voor huurders

Serviceabonnement

In 2012 is ook intensief overlegd met Dunavie over het serviceabonnement, en in samenspraak ligt er nu een goed resultaat op tafel. In meer dan één opzicht zijn wij daar zeer tevreden over.

Belangrijk is dat het serviceabonnement nu goed is geregeld én helder op papier staat. Zo is er veel aandacht besteed aan de relatie met het Besluit Kleine Herstellingen (waarin de wettelijke verplichtingen van de huurder zijn opgesomd – veelal kleine 'herstellingen' zonder 'noemenswaardige kosten').

Bovendien wordt het Service Abonnement de eerste drie jaar met alleen inflatie verhoogd, en ook dat geeft de huurder houvast. Ook al zouden er weinig huurders meedoen met het abonnement, Dunavie heeft ons verzekerd dat dan toch deze termijn van minimaal 3 jaar overeind blijft.

Niet in de laatste plaats: het serviceabonnement is betaalbaar. De prijs van het serviceabonnement ligt onder de €5,- en dat is – zeker vergeleken met de prijs elders, waar er vaak €7,- of meer moet worden betaald – naar onze mening een redelijk tarief. Ook al beseffen wij dat voor sommige huurders dit nog een pittig bedrag kan zijn.

Eind 2012 bleek dat het serviceabonnement al een groot succes genoemd kan worden. Maar liefst 42% van de huurders doet hieraan mee, zo meldde Dunavie vol trots op de website.

Ook de SHD is verheugd dat zo veel huurders hebben gekozen voor het serviceabonnement. Het geeft aan dat de samenwerking tussen de SHD en Dunavie kan leiden tot goede én betaalbare resultaten voor alle huurders van Dunavie.

Actief voor huurders

SDH Jaarvergadering

In 2012, op 22 november, heeft de SHD haar jaarvergadering georganiseerd. De jaarvergadering werd zeer druk bezocht (er moesten stoelen worden bijgezet om iedereen van een zitplaats te voorzien), en dat had een reden.

De SHD was er namelijk in geslaagd om zowel de directeur van Dunavie, de heer ir. A. Busser, als ook de wethouder Wonen van Katwijk, de heer drs. W. van Duijn, en ook de heer R. Paping, directeur van de Woonbond, als gastsprekers op haar jaarvergadering te krijgen. Het onderwerp van deze avond was het net uitgebrachte regeerakkoord.

Op dat regeerakkoord was veel kritiek, en dan met name op de verhuurdersheffing, die maar liefst € 2 miljard aan de sector onttrekt.

De wethouder, de corporatie, de Woonbond én de SHD waren het zeer eens: dit regeerakkoord is slecht voor de woonsector en dus slecht voor het wonen in Katwijk. De wethouder suggereerde zelfs dat de gemeente maar zelf zou moeten gaan ontwikkelen en bouwen. Want in de komende jaren zakt ook in Katwijk de woningbouwproductie behoorlijk in. Hooguit de helft van de geplande woningen wordt er in de komende jaren gerealiseerd (300 in plaats van 600 woningen).

De corporatiedirecteur zei dat niet in Den Haag, maar 'hier in deze zaal' zijn vrienden zaten. Want op lokaal niveau moeten wij, aldus de directeur, voor elkaar krijgen wat daar, in Den Haag, niet lukt. De directeur van de Woonbond was zeer teleurgesteld dat het plan 4.0 niet door de politiek is omarmd, en hij voorspelde dat de kabinetsplannen 'rampzalig' zijn voor het betaalbaar wonen in Nederland.

Actief voor huurders

Ook zei hij dat er op korte termijn niet wordt gebouwd – als gevolg van het nieuwe regeerakkoord –, waardoor er ook in de bouwsector veel werkloosheid zal zijn.

Ondanks de kritiek op het regeerakkoord, was Cees Oostindie, voorzitter van de SHD tevreden: "De grote opkomst van de leden van de bewonerscommissies, huurders en andere genodigden doet mij goed. Het was ook een avond van elkaar ontmoeten. We moeten nu samen strijden tegen de plannen uit het nieuwe regeerakkoord".



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. Te veel woningen is ook niet goed, want dan wordt de afstand te groot en dat hoort niet, want een bewonerscommissie is altijd vlakbij.

Actief voor huurders

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. 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 complex, in hun eigen directe woonomgeving.



Actief voor huurders



Woonvisie Gemeente Katwijk

Het afgelopen jaar is ook het jaar geweest waarin de gemeente Katwijk haar visie op het wonen in onze gemeente presenteerde.

Het is een document geworden met goede cijfermatige onderbouwingen en heldere doelstellingen. Ook is gedacht aan het noemen van termijnen waarbinnen de doelstellingen moeten worden gerealiseerd. Niet in de laatste plaats is het goed dat er een Woonvisie van de gemeente is.

In de Woonvisie wordt ook de Klankbordgroep Woningmarkt Katwijk geïntroduceerd, en ook de jaarlijks te organiseren themadag over het Wonen in Katwijk.

Beide initiatieven juichen wij toe, en wij zullen daar dan ook graag aan meedoen.

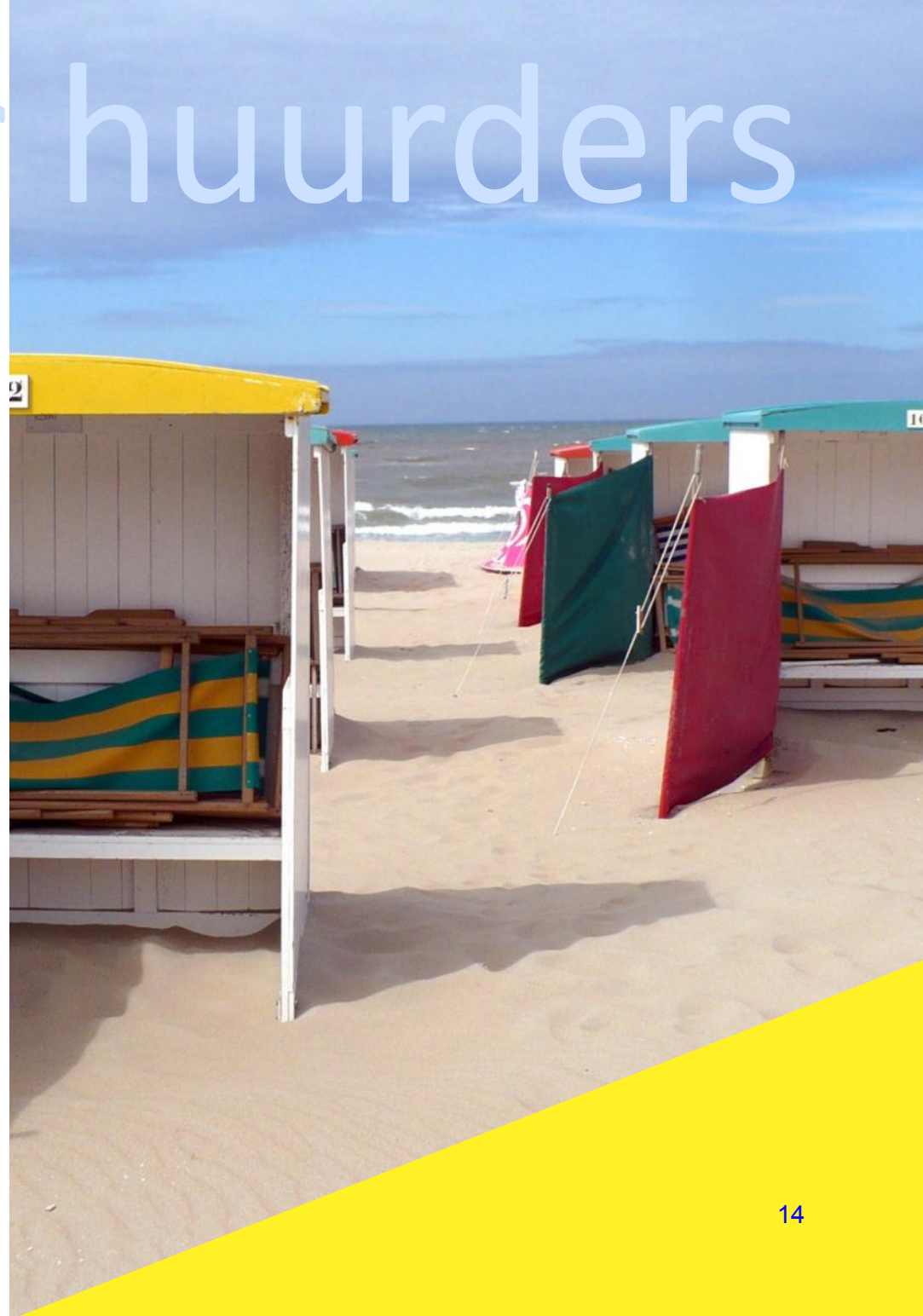
Actief voor huurders

Tenslotte

Niet toevallig eindigen wij dit jaarverslag met het regeerakkoord. Want dat regeerakkoord klinkt in hoge mate door in 2013. Zeker, het Woonakkoord met enkele oppositiepartijen heeft enkele harde kanten van het onderdeel Wonen in het regeerakkoord weggesneden, maar de verhuurdersheffing is en blijft hoog, en trekt een zware wissel op de sociale huursector. Alleen met forse huurverhogingen menen de corporaties deze heffing te kunnen betalen. De huurder betaalt vervolgens de rekening.

In het begin van dit jaarverslag noemden wij onze uitgangspunten: betaalbare huren én medezeggenschap voor de huurders. Zeker de betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Vooral, wij herhalen het, door de heffing uit Den Haag die alleen maar goed lijkt voor het terugdringen van het begrotingstekort, maar die niet goed is voor de huurders.

De SHD blijft knokken voor betaalbaar huren in Katwijk. Ook samen met andere partners. Want dat is het grote doel in 2013: het veilig stellen van een goed en betaalbaar huis, vooral voor de mensen met een wat lager inkomen!



foto

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
Hans Wevers

Drukwerk

Drukkerij Drukwerk en zo, Katwijk ZH

Vormgeving

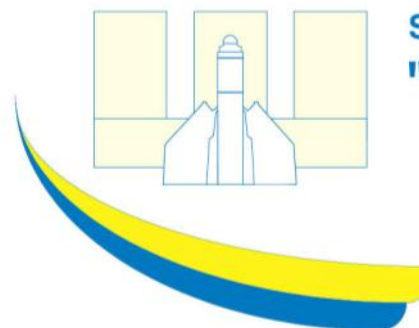
Theo Heemskerk
Cees Oostindie



@shdeduinstreek



www.facebook.com/SHdeDuinstreek



Stichting Huurdersbelangen
"de Duinstreek"