



**JAARVERSLAG 2021 | RESPECTUS**

# **BETAALBARE WONINGEN, LEEFBAARHEID EN VERDUURZAMING**



# 4

Bestuurders Paul Derks en Carina Mens noemen 2021 een jaar met mooie stappen en ook vele uitdagingen. We hadden in de eerste plaats nog te maken met corona. Maar ook vraagstukken als de krapte op de woningmarkt, de energietransitie en het behoud van leefbare wijken en betaalbare woningen vroegen volop aandacht van Huurdersvereniging Respectus.

# 8

Respectus volgde het nieuws en praatte in 2021 mee over thema's die belangrijk zijn voor sociale huurders. In dit jaarverslag een greep uit de berichten van afgelopen jaar. Respectus publiceert deze op [www.respectus.nl](http://www.respectus.nl) om huurders op de hoogte te houden van onderwerpen die gaan over wonen, sociaal huren, leefbaarheid en ondersteuning bij financiële noden. Neem eens een kijkje.

# 10

De agenda van de bestuursleden van Respectus is flink gevuld met overleggen. Ook in het verslagjaar zaten we rond de tafel met de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Den Haag, WoonInvest en haar raad van commissarissen en project- of bewonersgroepen. Telkens verwoordden wij het belang van de sociale huurder. Op [www.respectus.nl](http://www.respectus.nl) vindt u op de homepage een overzicht van de Respectus-agenda.





## VOORWOORD

Betaalbare woningen, leefbaarheid en verduurzaming. Het zijn enkele woorden, maar ze zijn veelomvattend. In 2021 was Respectus gesprekspartner in verschillende overleggen waarin deze thema's aan bod kwamen. Door de krapte op de woningmarkt, zijn de wachtlijsten voor een sociale huurwoning lang. De doorstroming in de sociale huursector is beperkt, omdat middeldure huurwoningen er vaak niet zijn. Respectus pleitte ook in 2021 bij nieuwbouw voor betaalbare woningen. Daarnaast woningen voor ouderen, zodat zij weer kunnen doorstromen vanuit hun bestaande woning, en starterswoningen. Eén lichtpuntje: overheden verwachten dat het woningtekort nog oploopt tot 2024 en daarna wat afneemt door toegenomen woningbouwproductie. Respectus draagt verder graag bij aan initiatieven die de leefbaarheid in wijken bevorderen. We deden dit in 2021 niet alleen door het meedenken over lokale prestatieafspraken, maar gaven ook financiële ondersteuning aan bewonerscommissies voor het verfraaien van gezamenlijke ruimten of binnentuinen. Daarnaast zijn we gesprekspartner voor de Lokale Energiestrategie (LES) en de werkgroep 'Van het gas af'. In 2021 kwam ter tafel dat de gemeente Leidschendam-Voorburg de energie-omwenteling waarbij bewoners het gebruik van gas inruilen voor een ander systeem van warmtevoorziening, wil starten in de wijken Essesteijn, Leidschendam-Zuid, De Heuvel/Amstelwijk en Klein Plaspoelpolder. In deze wijken zou in de periode tot 2030 een nieuw warmtenetwerk moeten komen waarvan inwoners gebruikmaken. De energie omwenteling loopt tot 2050 en is erop gericht de gemeente CO<sub>2</sub>-neutraal te maken. Respectus vroeg ook in 2021 met name aandacht voor deugdelijke isolatie van woningen, waardoor het energieverbruik (en de woonlasten) flink teruglopen. Dit zien we terug in verduurzamingsprojecten van WoonInvest-complexen. Lees in dit jaarverslag meer over de activiteiten van Respectus in 2021.

**Paul Derks**  
Voorzitter



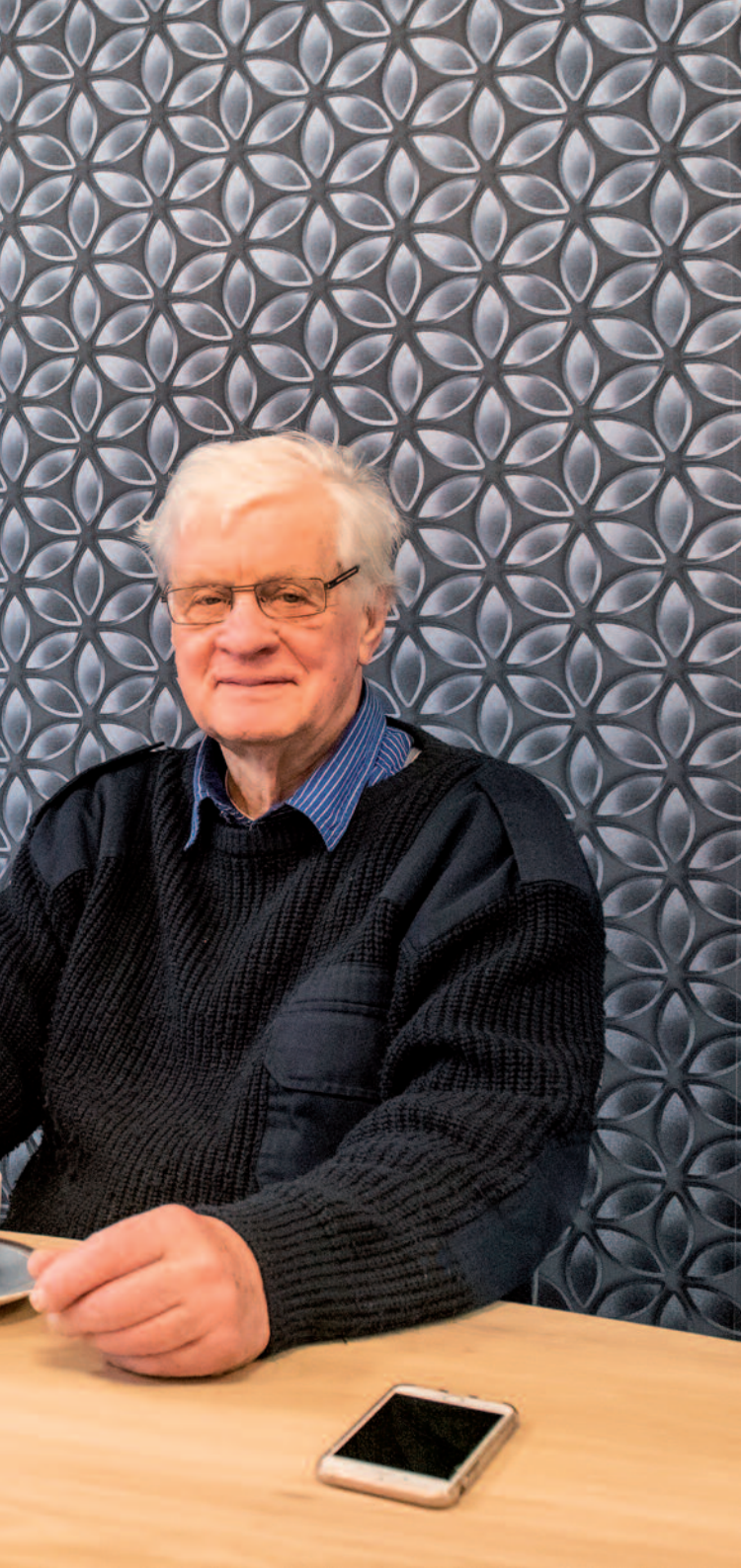


# RESPECTUS OVER 2021: MOOIE STAPPEN ÉN UITDAGINGEN

RESPECTUS KIJKT TERUG OP EEN JAAR VOL MOOIE STAPPEN ÉN UITDAGINGEN. OOK AFGELOPEN JAAR HADDEN WE NOG TE MAKEN MET CORONA. DIT HEEFT ONS NIET AFGEREMD IN ONS BESTUURSWERK. WE RICHTTEN ONS OOK IN 2021 OP DE BELANGEN VAN HUURDERS. THEMA'S WAREN BETAALBARE WONINGEN, LEEFBAARHEID EN VERDUURZAMING. WE SPREKEN PAUL DERKS EN CARINA MENS, RESPECTIEVELIJK VOORZITTER EN VICEVOORZITTER VAN RESPECTUS.







We kregen in het verslagjaar diverse adviesaanvragen. Zo was er het advies op het bod van WoonInvest aan de gemeente Den Haag. Respectus vroeg daarin onder meer om voldoende aanbod in de sociale verhuur en het waar mogelijk bevorderen van nieuwe woningvoorraad. Enkele initiatieven, waaronder het Madeliefveld met 250 eenheden nieuwbouw, geven vertrouwen om het gestelde doel te behalen. Het tekort aan woningvoorraad is hierdoor niet opgelost, maar geeft wel meer ruimte. Daarnaast pleitte Respectus voor onderzoek naar middeldure huurwoningen, om de doorstroming vanuit het sociaal bezit te bevorderen.

### **Verborgene armoede**

Carina Mens: 'Respectus vroeg verder aandacht voor verborgen armoede. Wij denken dat WoonInvest ervoor kan kiezen niet de maximale huurverhoging aan alle huurders op te leggen. Het bestuur van Respectus gaf tenslotte aan te willen deelnemen aan trainingen van de gemeente Den Haag. Bestuurswerk bij Respectus is een 'baan', waarbij je veel zaken over sociale woningbouw moet weten.'

### **Sociaal plan bij renovaties**

Een andere adviesaanvraag betrof het sociaal plan bij renovaties. Paul Derks: WoonInvest heeft een aantal renovaties op de planning staan. Het is dan belangrijk dat de betreffende huurders zicht hebben op de beoogde plannen. Zij hebben vragen als: krijg ik kwaliteit, wat zijn de financiële gevolgen en kan ik het blijven betalen? In het sociaal plan komt een toelichting op de renovatie niet echt ter sprake. Respectus heeft aangegeven die informatie breder te willen terugzien, zodat direct duidelijkheid wordt verschaft aan de huurder.'

### **Jaarplan en begroting 2022**

In het advies over het jaarplan 2022 en de begroting ging Respectus in op het personeelsverloop bij WoonInvest. Carina Mens: 'Daardoor bleven acties soms (te) lang liggen en de aandacht voor de huurder liep wat terug. Inmiddels heeft

Carina Mens, vicevoorzitter, en Paul Derks, voorzitter van Respectus.



Het bestuur van Respectus, v.l.n.r.: Annelies Oudshoorn, Ria Verdu-Lagraauw, Laura Ibrahim, Ton Melkert, Carina Mens, Cas Hoenstok †, Paul Derks en Joyce de Brieder.

WoonInvest zes succesbepalende factoren in het jaarplan opgenomen. Denk aan een goede prijs/kwaliteitverhouding en het duurzaam maken van woningen, ervaring van leefbaarheid in de wijken en communicatie met de huurders. Het doel is te streven naar hogere scores die voldoen aan de Aedes benchmark. Een ambitieuze uitdaging, vindt Respectus, omdat WoonInvest tegelijk het primaire doel voor ogen moet houden. Dat is een (financieel) gezonde corporatie die zorgt voor betaalbare huurwoningen.'

### **Voldoende woonruimte**

In december 2021 tekende Respectus de prestatieafspraken met de gemeente Leidschendam-Voorburg. Paul Derks: 'Belangrijk punt daarin zijn de 750 sociale huurwoningen die de komende jaren worden gebouwd. Verder krijgt ook hier doorstroming de

aandacht. Respectus gaf aan: maak ook woningen beschikbaar waar ouderen naar toe kunnen. Zij maken weer woningen voor jongeren en gezinnen vrij.' 'Bij nieuwbouw pleiten wij ook voor diversiteit', vult Carina Mens aan. 'Dus complexen waar beneden ouderen wonen en boven jongeren of jonge gezinnen bijvoorbeeld. Daardoor krijg je een mooie wisselwerking, ook als het gaat om begrip en aandacht voor elkaar.'

### **Sociaal plan sloop/nieuwbouw**

Bij het sociaal plan voor sloop/nieuwbouw vroeg Respectus aandacht voor de verhuisvergoeding. Die betreft nu een enkele vergoeding, terwijl een huurder twee keer moet verhuizen als hij terugkeert naar de nieuwbouw. Paul Derks: 'Wij pleitten voor een zogeheten terugkeerregeling. Andere punten waren aandacht voor





Mooie planten sieren de hal van de Paal van Kroon.

actieve bemiddeling als een huurder er buiten zijn schuld niet in slaagt om zelf een huurwoning te vinden. Daarnaast vindt Respectus dat als de huurders van de sloopwoningen hulpbehoevend zijn, zij extra ondersteuning moeten krijgen van WoonInvest in hulp of natura, om bijvoorbeeld Wmo-voorzieningen terug te plaatsen. We willen het sociaal plan elke twee jaar evalueren om zo vinger aan de pols te houden.'

### Bevroren huren

Vanwege corona zijn de huren bevroren in 2021. Dit betekende geen huurverhoging voor alle huurders van WoonInvest.

### Mooie wijken

'Respectus kreeg in 2021 ook diverse WoonIdee-aanvragen', gaat Carina Mens verder. 'De Paal van Kroon vroeg planten aan voor de centrale hal. De Lanen kreeg ondersteuning voor nieuwe planten en mooie bakken voor de binnentuin. De bewoners van de Sint Martinuslaan kregen tuingereedschap voor onderhoud van de gemeenschappelijke tuin. We zijn blij financieel te hebben kunnen ondersteunen als het gaat om mooie wijken in Leidschendam, Voorburg en Den Haag. Samen met de huurders zijn we sterk!'



Op het Madeliefveld in Leidschenveen zijn zo'n 250 woningen gepland.



# RESPECTUS: EEN UITDAGEND 2021

**RESPECTUS KIJKT TERUG OP EEN WEDEROM UITDAGEND JAAR. IN 2021 HAD HET CORONAVIRUS NOG VEEL VOETEN IN DE AARDE. RESPECTUS VOLGDE HET NIEUWS EN PRAATTE MEE OVER THEMA'S DIE BELANGRIJK ZIJN VOOR SOCIALE HUURDERS. HIERONDER EEN GREEP UIT DE BERICHTEN VAN AFGELOPEN JAAR.**



## LOKET VOOR AANPAK WERKLOOSHEID DOOR CORONA

De coronacrisis heeft ook in 2021 een grote impact gehad op de arbeidsmarkt. Respectus attendeerde huurders op het Regionaal Mobiliteitsteam ZHC. Dit team helpt werknemers die geraakt zijn door de coronacrisis op weg naar werk in onze regio. Het team helpt werknemers en ondernemers met opleiding en begeleiding. De Rijksoverheid stelde ruim 1,7 miljoen euro beschikbaar voor de regionale aanpak in Zuid-Holland Centraal.

## PRETTIG WONEN MET GOEDE BUREN

Bij een prettige woonomgeving horen goede buren. In het afgelopen coronajaar hadden buren vaker last van elkaar. Respectus wees huurders op hulplijnen en online tools. Neem bijvoorbeeld [www.problemenmetjeburen.nl](http://www.problemenmetjeburen.nl) of de Nationale Hulplijn Woonoverlast (0900-0305). Of praat zelf even met elkaar. Daarnaast zijn de wijkbeheerders van WoonInvest een aanspreekpunt bij zaken die spelen in de woonomgeving. Op [www.wooninvest.nl/mijn-buurt/wijkbeheerders](http://www.wooninvest.nl/mijn-buurt/wijkbeheerders) ziet u wie de wijkbeheerder is in uw buurt. Bij Respectus is leefbaarheid een belangrijk thema. Wij hadden daarom ook in 2021 regelmatig overleg met WoonInvest. Een goede buur is goud waard!





## GEMEENTE INVESTEERT IN LANGER THUIS WONEN

Mensen wonen het liefst zo lang mogelijk thuis. In hun eigen huis en in hun vertrouwde woonomgeving. De gemeente investeert daarom de komende jaren 10 miljoen euro om te zorgen dat thuis wonen zo lang mogelijk kan. Met de investering in langer zelfstandig wonen, kunnen we veel doen om dit mogelijk te maken.' Aldus Floor Kist, wethouder wonen en welzijn in Leidschendam-Voorburg. Langer thuis wonen is ook een belangrijk thema in de lokale prestatieafspraken, waarbij Respectus een van de gesprekspartners is. Het is verder een thema in de Algemene Ledenvergadering van 2022.



## VLIETWENSEN EN RESPECTUS: ACTIVITEITEN TEGEN EENZAAMHEID

Iedereen zou het gevoel moeten hebben dat er iemand voor hem of haar is. Ook in 2021 was daar aandacht voor tijdens de Week tegen Eenzaamheid. Dit is een jaarlijks initiatief van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. Tijdens deze week zijn er allerlei activiteiten waarbij ontmoeting centraal staat. Als Respectus vinden we dit belangrijk. We moedigen het organiseren van leuke activiteiten die de saamhorigheid in de wijk bevorderen aan. Kijk eens op [www.respectus.nl](http://www.respectus.nl) onder WoonIdee of op [www.vlietwensen.nl](http://www.vlietwensen.nl) als u een goed idee heeft voor een wijkinitiatief en een financiële bijdrage wilt.

## NIEUWE WONINGEN IN ORANJEKWARTIER

WoonInvest heeft besloten om 96 woningen in het Oranjekwartier te vervangen. Het gaat om woningen in de Emmastraat, Prins Hendrikstraat en Oranje Nassaustraat in Voorburg. Een belangrijk onderdeel van dit besluit is de garantie dat alle bewoners terug kunnen keren in een passende nieuwbouwwoning in de wijk. Samen met de bewonerscommissie en Respectus wordt een sociaal plan opgesteld. Ook kan een groep bewoners meedenken over de nieuwbouwplannen. Pas als deze plannen klaar zijn en alle bewoners een nieuwe (tijdelijke) huurwoning hebben gevonden gaat WoonInvest over tot sloop. Naar verwachting is dat medio 2023.







## VEILIGHEID EN ONDERHOUD: OVERLEGGEN IN 2021

RESPECTUS KOMT OP VOOR DE BELANGEN VAN DE HUURDER. WE OVERLEGGEN DAAR REGELMATIG OVER MET WOONINVEST, ANDERE WOONCORPORATIES EN DE GEMEENTEN LEIDSCHENDAM-VOORBURG EN DEN HAAG.



## ALV 2021

Door de regelgeving rondom het coronavirus besloten we ook de Algemene Ledenvergadering (ALV) online te houden. De leden kregen een mailing per post met het financieel jaarverslag 2020, een flyer over de herbenoeming van het bestuur en de kascontrolecommissie van Respectus en een leuke kaart. De penningmeester kreeg decharge over het financiële beleid van 2020 op voorstel van de kascontrolecommissie.

## Reguliere Overleggen WoonInvest

De overleggen met WoonInvest vonden plaats op 29 januari, 5 maart, 5 juli, 1 oktober en 26 november 2021. Een belangrijk onderwerp was de financiële situatie van woningcorporatie Vestia en de hulp aan Vestia die de andere woningcorporaties overeen waren gekomen. Het sociale aspect hiervan was lovenswaardig, maar zowel WoonInvest als Respectus vonden dat huurders van WoonInvest daar geen nadeel van moesten ondervinden. Verder hield Respectus de vinger aan de pols bij sloop-, duurzaamheids-, bouw- en renovatieprojecten van WoonInvest, zoals De Bres, Madelifveld en het Oranjekwartier. De veiligheid van huurders werd besproken. Onder andere bij het op de galerijen parkeren van scootmobiel en het onderhoudsplan van oudere cv-ketels. We namen afscheid van bestuurder Marianne Straks, die een andere uitdaging aanging en leerden haar opvolger Peter van Heeswijk kennen.

## Raad van commissarissen

Respectus is tevreden over het functioneren van Raymond van Hattem en heeft daarom positief geadviseerd over zijn herbenoeming. Yvonne Roghair is nieuw aangetrokken als huurdercommissaris. Zij heeft verschillende directeursposities bekleed bij woningcorporatie Ymere en werkte de afgelopen vier jaar als manager Bedrijfsvoering bij SOS Kinderdorpen. Respectus was blij met de keuze van WoonInvest en wenst Yvonne veel succes.

## Project Emma

WoonInvest heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van renoveren van de woningen aan de Emmastraat, Prins Hendrik-



straat en Oranje Nassaustraat. Respectus heeft de vragen die bewoners hadden verzameld en besproken met de adviesgroep/bewonerscommissie. Omdat de kosten voor renovatie erg hoog bleken, is door WoonInvest in december 2021 besloten tot sloop en nieuwbouw. Veel bewoners hebben het moeilijk met de beslissing omdat die veel veranderingen en onzekerheid met zich meebrengt, al spreekt WoonInvest over terugkeergarantie. Samen met Respectus en de bewonerscommissie stelt WoonInvest een sociaal plan op voor de bewoners.

## Gemeente Leidschendam-Voorburg

Respectus ondertekende op 2 december 2021 de prestatieafspraken van de gemeente Leidschendam-Voorburg met de woningcorporaties Vidomes en WoonInvest voor de periode 2022-2025. Hierin staan onder andere afspraken over het voorkomen van uithuiszettingen, de sociale woningvoorraad, de acties bij scheefhuren, de doorstroom van huurders naar een geschikte woning, aandacht voor leefbaarheid en zelfredzaamheid in de wijken De Heuvel, Bovenveen, Voorburg-Noord en Prinsenhof, het verduurzamen van woningen en het groener maken van de wijken waar de corporaties woningen bezitten, huurprijzen en aftoppingsgrenzen.

