

RUIMTE OM DUURZAAM TE WONEN JAARVERSLAG 2024 | RESPECTUS





INHOUD

4

RUIMTE OM TE GROEIEN

‘Ruimte om te bouwen is een terugkerend knelpunt’, zeggen voorzitter Carina Mens en bestuurslid Jan Hendriks. Bouwruimte was een speerpunt in 2024, net als verduurzaming en leefbaarheid. ‘En uiteraard discussie over de huurverhoging, die met 5,3% enorm te noemen is’. Beide bestuurders kijken in dit jaarverslag terug op het afgelopen Respectus-jaar.

8

DIT WAS HET NIEUWS

Respectus volgt continu het nieuws over wonen, op zoek naar berichten die onze huurders versterken. Denk aan woningruil in Haaglanden, de energietransitie en de plannen van woonminister Mona Keijzer.

We delen ook tips die u thuis kunt gebruiken, bijvoorbeeld over energiebesparing. In dit jaarverslag een greep uit de berichten van afgelopen jaar. Respectus publiceert deze op www.respectus.nl. De berichten zijn divers, maar gaan altijd over thema’s als wonen, sociaal huren, leefbaarheid en ondersteuning.

10

U HOORT VAN ONS

We maakten voor u een samenvatting van de vele overleggen die Respectus in een jaar voert. Het belang van de huurders staat daarbij altijd voorop. Van overleg bij de Sociale Huurdersorganisaties Haaglanden of de raad van commissarissen van WoonInvest tot de Algemene Ledenvergadering. Bijna elke week zit Respectus aan tafel om van zich te laten horen, namens u!



VOORWOORD

De bestuursleden van Respectus hebben zich in 2024 met veel (duurzame) energie ingezet voor de belangen van onze huurders. Wilt u zich aansluiten bij ons team? Laat het weten! Respectus kreeg in het verslagjaar ook een nieuw kantoor met meer ruimte, op een goed bereikbare plek.

Optoppen, aanplakken en uitplinten. De termen lijken te komen uit de workshop creatief met hout, maar dat is niet zo. Het gaat hier over mogelijkheden om bestaande woningcomplexen uit te breiden en zo ruimte te maken voor nieuwe woningen. Wat Respectus betreft, is het belangrijk dat het dan over betaalbare woningen gaat, daar blijven we ons voor inzetten.

Buurthuis Oranjehoek was in 2024 voor de laatste keer de locatie van de Algemene Ledenvergadering (ALV), sinds 1 oktober is het buurthuis definitief gesloten. In de Koningkerk vonden we een uitstekende ruimte voor de ALV van 2025. Een mooie locatie om u te ontmoeten en samen te overleggen over ontwikkelingen die belangrijk zijn voor de huurders van Respectus.

We werken graag samen aan een fijne woonomgeving en leefbare wijken. Het leefbaarheidsbudget dat daarvoor beschikbaar is, brengen we graag nog eens bij u onder de aandacht. Via onze website www.respectus.nl kunt u onder ‘Woonidee’ uw aanvraag voor financiële ondersteuning indienen. Op deze website delen we regelmatig praktische en leuke nieuwsberichten met u. Neem eens een kijkje!

In dit jaarverslag leest u meer over de activiteiten van Respectus in het verslagjaar 2024.

Met hartelijke groet,

Carina Mens,
voorzitter



CARINA MENS EN JAN HENDRIKS: 'BOUWGROND, VERDUURZAMING EN LEEFBARE ALGEMENE RUIMTEN'

RUIMTE ZOEKEN OM TE BOUWEN, VERDUURZAMING EN LEEFBAARHEID WAREN DE SPEERPUNTEN IN 2024. 'EN UITERAARD DISCUSSIE OVER DE HUURVERHOGING, DIE MET 5,3% ENORM TE NOEMEN IS', ZEGGEN RESPECTUS-BESTUURDERS CARINA MENS EN JAN HENDRIKS. MET HEN BLIKKEN WE TERUG OP HET AFGELOPEN RESPECTUS-JAAR.

'Ruimte om te bouwen is een terugkerend knelpunt', vertelt Carina, voorzitter van Respectus. 'Er ligt een taakstelling vanuit de landelijke overheid voor de plaatsing van asielzoekers, die de gemeente Leidschendam-Voorburg nauwelijks kan invullen. Tel daarbij de stikstofcrisis en de toenemende bevolking in Zuid-Holland (16% in tien jaar) en het knelpunt is helder.'

Voldoende betaalbare woningen

Jan vervolgt: 'Natuurlijk wordt gezocht naar mogelijkheden om binnenstedelijk te bouwen. Zo is afgelopen jaar de nieuwbouw van De Bres gestart aan de Nieuwstraat/Venestraat in Leidschendam. Dit is een gezamenlijk project van de corporaties Vidomes en WoonInvest. Gemeentebreed zijn er plannen zoals herontwikkeling van de kantoorlocatie aan de Van Ruysdaellaan in Leidschendam tot een woongebouw, met 30% sociale woningbouw. Ook zijn er plannen voor woningbouw aan de Overgoo, in Schakenbosch en langs de Veursestraatweg in Leidschendam. Het blijft echter zoeken, want de grond is schaars en de vraag is groot. Respectus was in het verslagjaar aanwezig bij de overleggen over de prestatieafspraken met de gemeente Leidschendam-Voorburg en Den Haag. Telkens blijven wij hameren op voldoende betaalbare woningen.'

Optoppen, aanplakken, uitplinten

Carina: 'Ook worden ideeën besproken zoals optoppen, aanplakken en uitplinten. Optoppen betekent dat je op bestaande gebouwen, zoals een appartementencomplex, één of meer verdiepingen zet. Ook kun je woningen aan zo'n gebouw 'aanplakken', of op de onderste verdieping voor huizen zorgen ('uitplinten'). Het voordeel is dat je meer ruimte voor woningen maakt in gebieden waar alle voorzieningen al aanwezig zijn. Dat scheelt geld. Het geld dat de nieuwe woningen opleveren, is te gebruiken om het bestaande gebouw duurzamer te maken.'

Gemiddeld energielabel B

'Duurzaamheid was absoluut een speerpunt in 2024', vertelt Jan. 'WoonInvest bereikte eind 2024 de mijlpaal van gemiddeld

Jan Hendriks, bestuurslid Respectus (links) en Carina Mens, voorzitter Respectus: 'Ruimte om te bouwen is een terugkerend knelpunt'.



Jan Hendriks, bestuurslid Respectus: 'Duurzaamheid was een absoluut speerpunt in 2024'.

energielabel B over het totale woningbestand. Respectus juicht het toe dat woningen energiezuiniger en comfortabeler worden voor de huurders. Het is de bedoeling dat ook in 2025 260 woningen duurzamer worden. Het kost echter ook veel geld. WoonInvest gebruikte dit als een van de argumenten voor de bovenmatige huurverhoging van 5,3%. Respectus adviseerde hier negatief over: 'Bij het bestaande huurniveau hoort in onze ogen een duurzame woning! Het is echter toch doorgezet', aldus Carina, 'hopelijk hebben we wel bereikt dat de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2025 35 euro voor huishoudens met een hoger middeninkomen bedraagt en 70 euro voor huishoudens met een hoger inkomen, in plaats van de voorgestelde 50 en 100 euro. Een klein winstpuntje voor huurders.'

Huurtoeslag checken

Carina wijst in het kader van de steeds hogere huren op de mogelijkheid om te checken of je recht hebt op huurtoeslag. Uit onderzoek blijkt dat zo'n tweehonderdduizend huurders in Nederland die toeslag laten liggen. 'Op de website van de rijksoverheid (rijksoverheid.nl, typ bij zoeken 'huurtoeslag' in)

kan een huurder bekijken of hij recht heeft op deze toeslag. Verder is het goed te weten dat huurtoeslag ook achteraf is aan te vragen, als mensen bang zijn toeslagen terug te moeten betalen. Dat kan ik me best voorstellen na de totale toeslagenaffaire. Tot september 2025 kan men de huurtoeslag aanvragen over het jaar 2024.'

Bewonerscommissiereglement

Jan: 'We voerden in 2024 ook discussie met WoonInvest over het nieuwe Bewonerscommissiereglement 2024. We vonden de eisen soms best flink en de vergoeding van 250 euro marginaal.' Tenslotte heb je te maken met bankkosten van de verplichte bankrekening, en natuurlijk overleg- en abonnementskosten als je je rol ten opzichte van de bewoners goed wilt vervullen. WoonInvest gaf echter aan hiervan niet af te kunnen wijken, omdat dit reglement landelijk is bepaald. We hebben verder een advies uitgebracht over de meerjarenbegroting van WoonInvest die doorloopt tot 2027. 'Deze zag er reëel uit', zegt Hendriks die een achtergrond heeft als bedrijfseconoom.

Leefbare algemene ruimten

Leefbaarheid is een ander punt waarvoor Respectus zich hard maakte in het verslagjaar. 'We hebben daarom bij WoonInvest aangekaart dat het geheel verbieden van bankjes, plantenbakken of schilderijtjes op de galerij de boel wel erg saai maakt. We snappen dat in het kader van (brand)veiligheid de galerijen toegankelijk moeten zijn voor de hulpdiensten. Dat is ook zeer terecht', vindt Carina. 'Maar een bankje in de ontvangsthall is bijvoorbeeld prettig voor met name oudere bewoners of een plant in een grote entree is fijn binnenkomen. WoonInvest is nu bezig met een folder wat wel en niet mag in de openbare ruimte, zodat hier iets coulanter mee omgegaan kan worden. Wel veilig, maar ook prettig leefbaar.'

HET BESTUUR VAN RESPECTUS



Vernieuwd woongeluk

'Het Emmacomplex in het Oranjekwartier van Voorburg blijft behouden. In plaats van gesloopt, worden de huizen gerenoveerd en verduurzaamd. Vernieuwd woongeluk in een fijne buurt, een mooi resultaat.'

Ton Melkert, bestuurslid Respectus



Lokale focus

'WoonInvest focust zich op de kerngebieden Leidschendam-Voorburg en Den Haag-Leidschenveen, een goede zaak. Voor Respectus betekent het aandacht voor de belangen van huurders dichtbij.'

Annelies Oudshoorn, penningmeester Respectus

Vraag 't de seniorenmakelaar

'Ouder worden komt met gebreken, zeggen ze weleens. Verstandig dus om tijdig te regelen dat u dan zorgeloos kunt wonen. De seniorenmakelaar helpt met advies of de zoektocht naar een passende woning.'

Joyce de Brieder-Noordam, bestuurslid Respectus



Respectus pakt uit

'We zijn blij met ons nieuwe kantoor naast station Voorburg 't Loo. Lekker centraal en goed bereikbaar met openbaar vervoer en auto. Bij de verhuizing zijn we professioneel geholpen met het sjoeven. Konden we daarna goed uitpakken!'

Carina Mens, voorzitter Respectus



Die zitten er warmpjes bij

'De Heuvel/Amstelwijk stapt als eerste wijk over op schone energie. Huurders in de wijk verwarmen hun woning straks met hulp van een aquathermie-bron. Die haalt energie uit het water; milieuvriendelijk en betrouwbaar.'

Jan Hendriks, bestuurslid Respectus

RESPECTUS BOVENOP HET NIEUWS

**ALS HET OM HUREN EN WONEN GAAT, VOLGT RESPECTUS HET NIEUWS OP DE VOET.
WE COMMUNICEREN HIEROVER ACTIEF RICHTING DE HUURDERS.
EEN GREEP UIT DE BERICHTEN VAN AFGELOPEN JAAR.**



WONINGRUIJL IN HAAGLANDEN

Respectus vindt het belangrijk dat huurders op een plek wonen die het beste bij hen past. De zoektocht naar een nieuwe woning is niet altijd makkelijk. Daarom berichtten we in maart 2024 over de mogelijkheid om uw woning te ruilen met andere huurders in de regio Haaglanden. Dit kan onder bepaalde voorwaarden. De andere huurder mag ook van een andere woningcorporatie huren. Het is een win-win situatie als beide partijen een woning huren die beter bij hun situatie past. Aanmelden kan via het aanmeldformulier van Woonnet Haaglanden (woonnet-haaglanden.nl/aanbod/woningruil). Wie weet woont u dan binnenkort in de woning waar u al een hele tijd naar zoekt!

GROEN MOET JE DOEN!

Energietransitie in het belang van groener leven stond centraal bij de algemene ledenvergadering van Respectus op 29 mei 2024. De zaal zat vol betrokken huurders. Zij konden ook zelf vragen stellen. WoonInvest lichtte de plannen toe om haar wooncomplexen gemiddeld naar energielabel B te krijgen eind 2026. Dit is inmiddels al in 2025 gelukt. 'Woningen met energielabel E, F en G mogen en willen we straks niet meer hebben', aldus Marjon van Wijk, beleidsadviseur van WoonInvest. 'Die krijgen onder meer een uitgebreid isolatiepakket'. Respectus bracht verschillende verduurzamingsprojecten gedurende 2024 bij u onder de aandacht. Groen moet je doen!



RESPECTUS IS VERHUISD!

Bij Respectus zijn wij trots op ons nieuwe kantoor. De verhuizing in september is goed verlopen. De nieuwe ruimte is beter geschikt voor het werk dat Respectus doet. 'De locatie aan de Reuvenslaan is centraler gelegen tussen Voorburg en Leidschendam en goed met het openbaar vervoer bereikbaar', vertelt Carina Mens, voorzitter Respectus. Het adres is Reuvenslaan 2 Voorburg en heeft een eigen ingang aan de Mgr. Van Steelaan-zijde. Onze naam is op de ramen te zien, zodat bezoekers ons ook kunnen vinden op nummer 2. 'We zijn blij met de nieuwe locatie en hopen ons werk voor de huurders vanaf hier nog beter te kunnen doen. Vanuit een kantoor midden in ons werkgebied.'



NIEUWE WOONMINISTER

Respectus houdt de vinger aan de pols omtrent wijzigende regelingen vanuit Den Haag. In juli 2024 berichtte Respectus dat Mona Keijzer was beëdigd als de nieuwe minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Ze is de opvolger van minister Hugo de Jonge. Als nieuwe minister kreeg ze meteen te maken met zaken als verduurzaming, lagere huurprijzen en de bouw van meer sociale huurwoningen. De financiering hiervan kan volgens het partijprogramma van Keijzer niet alleen bekostigd worden uit de huuropbrengsten. Gelukkig heeft de partij van Keijzer in haar programma staan dat de corporatiesector extra ondersteuning krijgt voor nieuwbouw. De Woonbond beloofde de doorvoering van deze beloftes in de gaten te houden.

INSPIRATIE VOOR ENERGIEBESPARING

Dit jaar stonden verduurzaming en energiebesparing vaak centraal. Respectus kondigde in oktober de Nationale Duurzame Huizen Route aan. Op zaterdag 2 en 9 november 2024 openden huiseigenaren in Leidschendam-Voorburg hun deuren en kon u zien welke stappen zij namen om hun huis energiezuiniger te maken. Energiebesparing kan op veel manieren. Voor huurders zijn vooral kleine aanpassingen zoals tochtstrips en LED-verlichting interessant. Het is echter, bijvoorbeeld in het overleg met de corporatie, ook interessant om meer te weten over grotere maatregelen zoals vloerisolatie. Wethouder Duurzaamheid, Marcel Belt, zie hierover: 'Het was een mooi initiatief voor mensen om inspiratie op te doen.'





OVERLEGGEN IN 2024:

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

ALV 2024

Het filmisch jaarverslag 2023 tijdens de Algemene Ledenvergadering eind mei, gaf een mooi beeld van de activiteiten in 2023. Over het financieel jaarverslag konden vragen gesteld worden. Op voordracht van de kascommissie is het verslag goedgekeurd door de leden. Jan Hendriks werd benoemd als bestuurslid en Carina Mens herbenoemd als voorzitter. De quiz 'Groen moet je doen' bracht een luchtiger onderwerp aan de orde. Met soms verrassende antwoorden zijn er drie winnaars uit de (groene) bus gekomen. Zij kregen een leuke prijs.

Reguliere Overleggen WoonInvest

De overleggen met WoonInvest vonden plaats op 19 juni, 17 september, 6 oktober en 4 december 2024. De voortgang van verschillende WoonInvest-projecten voor onderhoud, renovatie en verduurzaming was een terugkerend onderwerp. Over de samenwerking met WoonInvest was het bestuur kritisch, de reactie op adviezen van Respectus was vaak beperkt. Tijdens alle overleggen spraken we over de plannen voor huurverhoging. WoonInvest zet in op de maximaal toegestane verhoging. Respectus kijkt, namens de huurders, naar het totaal van de kosten voor wonen. Die worden wel erg hoog. We bleven de afhandeling van klachten scherp volgen, dat lijkt beter te gaan.

Raad van commissarissen

Verder hebben we in 2024 ook een overleg met de raad van commissarissen (RvC) van WoonInvest gehad. Het eerste overleg in april 2024 ging vanwege de storm niet door. Geen storm over woningbouwzaken, maar een letterlijke storm: een code rood weersituatie. In het najaar van 2024 werd de vergadering alsnog gehouden. Bespreekpunten hierbij waren de relatie met WoonInvest, de adviesaanvragen van de corporatie en hoor- en wederhoor hierover. De RvC van WoonInvest krijgt de adviezen van Respectus altijd onder ogen, zodat hij deze mee kan nemen bij zijn controlerende taak bij de corporatie.



Het bestuur in overleg.

Prestatieafspraken

De vraag naar betaalbare woningen blijft groeien. Doordat vier op de tien beschikbare woningen in de regio werden toegewezen aan urgente doelgroepen, blijven er maar beperkt woningen beschikbaar voor de reguliere woonmarkt. Om dit te verbeteren, zijn verschillende maatregelen afgesproken in de Jaarschijf 2024. Dat is een aanvulling op de al bestaande prestatieafspraken tussen de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersverenigingen. Om meer doorstroming van senioren te bevorderen, is afgesproken dat de woningcorporaties zoveel mogelijk inzetten op het aanpassen van woningen.

Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden

Respectus overlegt regelmatig met de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH). De SHH bestaat uit zeventien huurdersorganisaties en komt op voor de belangen van huurders en woningzoekenden in de regio Haaglanden. Carina Mens (voorzitter Respectus) en Sylvie Seubert (voorzitter SHH) hebben regelmatig contact. Samen zijn zij tevreden dat de SHH een belangrijke gesprekspartner is geworden aan de regionale bestuurstafels. Voor de Woondeal Zuid-Holland ondertekende de SHH in maart 2024 de steunverklaring.



RESPECTUS IN DE KRANTEN

Een pagina speciaal over (sociaal) wonen. U leest deze uitgave van Respectus zeven keer per jaar in Het Krantje en het Haags Nieuwsblad. Zo ook in 2024! Ons nieuwe bestuurslid Jan Hendriks stelde zich voor, we deden verslag van de algemene ledenvergadering, de regels rond huurverhoging en de plannen van woonminister Mona Keijzer. En we berichtten u over de projecten van WoonInvest rond verduurzaming. Nuttige informatie voor huurders dus! Ook kregen we bezoek van de voorzitter van de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden, Sylvie Seubert. Met haar bespraken we het belang van samen optrekken. U las verder over het budget voor WoonIdeeën, de verhuizing van ons kantoor en de veiligheidstips van Wijkagent Patrick van Scheijndel. Als het om wonen en leefbaarheid gaat is er genoeg gebeurd in 2024. U vindt een overzicht van de HOMEPAGES op deze pagina. Ook in 2025 komt onze HOMEPAGE weer in de kranten. Leest u mee in Het Krantje en het Haags Nieuwsblad? En wilt u meer weten? Wij brengen via www.respectus.nl elke week actuele nieuwsberichten.



Huurdersvereniging Respectus
 Reuvenlaan 2
 2273 JS Voorburg
 T 06 22 21 90 50 (ma t/m do 10-12 uur);
 buiten deze tijden kunt u e-mailen.
 E secretariaat@respectus.nl