



Huurdersbelangenvereniging (HBV) Leiden



Jaarverslag 2022

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Het bestuur van de HBV Leiden	4
1.1 Samenstelling	
1.2 Vergaderingen	
1.3 Doelstellingen	
1.4 Advies en ondersteuning	
1.5 Scholing	
2. Leden en huurders	7
2.1 Ledenwerving	
2.2 Ledenvergaderingen	
2.3 Spreekuur	
2.4 PR en communicatie	
3. Contacten met bewonerscommissies	11
3.1 Samen met huurders	
3.2 Overleg met bewonerscommissies	
3.3 Vrijwilligersdag	
3.4 Bewonerscommissies van A tot Z	
4. Adviezen en overleg Portaal	18
4.1 Lokaal en landelijk overleg	
4.2 Belangrijke adviezen en ontwikkelingen	
5. Lokaal en regionaal overleg	23
5.1 Leids Platform Wonen	
5.2 Beleidscommissie Woonruimteverdeling Holland Rijnland	
5.3 WOZ-fonds	
6. Financieel verslag	27
Lijst met afkortingen	28

Voorwoord

Met dit jaarverslag legt de Huurdersbelangenvereniging (HBV) Leiden verantwoording af over haar activiteiten in 2022. We hopen dat het verslag bijdraagt aan een transparant beleid en een goed contact met degenen die we vertegenwoordigen, de huurders van Portaal.

De HBV Leiden verhuisde in 2022 naar een nieuwe ruime, die we delen met de huurderbelangenvereniging van Ons Doel (HOOD). Zo besparen we kosten die de huurder ten goede komen. Bovendien wordt het samenwerken met andere huurdersorganisaties in Leiden nog makkelijker en dat versterkt onze positie, bijvoorbeeld bij de onderhandelingen over de prestatieafspraken die gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen jaarlijks maken. We hebben ons het afgelopen jaar hard gemaakt voor veel verschillende onderwerpen die de Leidse huurders aangaan en hebben onder meer mooie resultaten bereikt in de gesprekken met Portaal over de huurverhoging in 2023. Over al deze resultaten leest u meer in dit jaarverslag. In 2022 is verder gewerkt aan een noodzakelijke verbetering van de relatie met Portaal. We gaan in 2023 met frisse moed verder met het behartigen van de belangen van de huurder!

Voor de HBV Leiden staan de belangen van de huurders van Portaal voorop. Belangrijk is dat u kunt wonen in goed onderhouden en betaalbare huurwoningen in leefbare wijken. Wij adviseren en ondersteunen de bewonerscommissies bij hun werk. Belangen die het complex overstijgen, stellen wij aan de orde bij Portaal Leiden en zo nodig bij Portaal Centraal. Ons streven is snel in te spelen op beleidsplannen, zodat we inbreng hebben voordat het beleid vaste vorm krijgt. We proberen steeds om bewonerscommissies, leden en andere huurders te betrekken bij onze werkzaamheden. Hoe meer leden wij als huurdersbelangenvereniging hebben, hoe beter we u kunnen vertegenwoordigen. Bent u huurder van Portaal en nog geen lid? Meldt u zich dan aan. Het lidmaatschap van de HBV Leiden kost eenmalig 10 euro. Kijk voor meer informatie over de HBV op www.hbvleiden.nl.

Paula van Schooten, voorzitter

1. Het bestuur van de HBV Leiden

1.1 Samenstelling

In 2022 waren er geen wijzingen in het bestuur. Op 31 december 2022 is de bestuurssamenstelling als volgt:

- Paula van Schooten, voorzitter
- Ronald Mark, penningmeester
- Janny Spies, secretaris
- Stein de Ree, algemeen bestuurslid
- Evert van den Eshof, algemeen bestuurslid
- Wytske Rijpkema, algemeen bestuurslid
- Ariel Moen, algemeen bestuurslid

1.2 Vergaderingen

Het bestuur heeft in 2022 elf algemene bestuursvergaderingen gehouden. Tijdens de vergaderingen werden zowel interne zaken als regionale en landelijke ontwikkelingen en de adviesaanvragen van Portaal behandeld.

1.3 Doelstellingen

De HBV Leiden heeft de volgende doelstellingen:

- Het behartigen, in de ruimste zin van het woord, van de belangen van huurders van woningen in eigendom of beheer bij Portaal Leiden. Portaal Leiden heeft woningen in Leiden en in Oegstgeest.
- Advies en voorlichting geven aan huurders en/of huurdersorganisaties, al dan niet in samenwerking met landelijke organisaties.
- Een goede relatie tussen huurders en/of huurdersorganisaties en Portaal stimuleren en de inspraak en participatie bij de uitvoering van het beleid van Portaal bevorderen.
- De leefbaarheid en het welzijn in de directe woonomgeving verbeteren in overleg met huurders en huurdersorganisaties.
- De oprichting van bewonerscommissies bevorderen.

Dit bereiken we door:

- kennis te nemen van het beleid en functioneren van Portaal in relatie met de huurders en dit beleid te beoordelen;
- het gevraagd en ongevraagd adviseren van Portaal over beleid en beheer dat voor de huurders van belang is;
- het vergroten van de betrokkenheid van huurders bij hun woning en woonomgeving;
- het adviseren en ondersteunen van bewonerscommissies;
- het leggen en onderhouden van contacten op gemeentelijk, regionaal en landelijk niveau met organisaties en instellingen op het gebied van volkshuisvesting, woonomgeving en aanverwante terreinen;
- het participeren in de totstandkoming van gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en de uitvoering daarvan.

Het speerpunt van de HBV Leiden is om er samen met de andere huurdersorganisaties bij Portaal voor te zorgen dat Portaal een sociale verhuurder blijft. De HBV Leiden besteedt extra aandacht aan de betaalbaarheid van de woningen en de kwaliteit van de dienstverlening van Portaal. In het overleg met de gemeente Leiden doen we ons best om ervoor te zorgen dat Leiden een sociale gemeente blijft.

1.4 Advies en ondersteuning

Het bestuur van de HBV Leiden werd in 2022 ondersteund door drie adviseurs. Zij voorzagen het bestuur op diverse beleidsonderwerpen van informatie en advies. Ook zette de HBV Leiden een redacteur in en een gespreksleider toen bij een BC in een conflict bemiddeld moest worden. De HBV betaalde de ondersteuning uit het eigen budget. Zie de tabel hieronder.

Uren advies en ondersteuning	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ondersteuning bestuur, vergaderingen, overleg Portaal en adviezen	208,50	276,25	282,50	500,25	428,50	441,50
Advies leden en huurders, spreekuur, ledenvergadering, HBVisie, jaarverslag	155,25	66,25	55,75	94,25	81,50	54,75
Advies en ondersteuning bewonerscommissies, inclusief verkoop en stadsverwarming	129,25					
Advies en ondersteuning bewonerscommissies algemeen		12,50	37	95	15	75,25
Totaal	493,00	585,50	692,25	926,25	741	571,50

De HBV Leiden ondersteunt ook bewonerscommissies en projectgroepen bij renovatie en sloop- en nieuwbouwprojecten. Hierbij zet de HBV ook regelmatig een adviseur in die de bewoners ondersteunt bij het proces. Deze adviseurs worden direct door Portaal betaald in opdracht van de HBV, die toeziet op het functioneren van de adviseur. Zie de tabel hieronder.

Advies en ondersteuning bij renovatie en sloop/nieuwbouw	2018	2019	2019	2021	2022
Agaatlaan	100	156	185,75	12	
Grevenstraat	119,50	40	22		
Hoflaan	11				
Houtmarkt		19,50	6		
Johannes Post		22,50	16		
PACO		79	7		
Gorte- en Haverstraat				57	33,50
W. Beckmanstraat en T. Brandsmalaan				147	
Rivierenwijk/Meerburg*					51,50
Oranjegracht/Waardgracht					47
Merendonk					28,50
Totaal	230,50	317	236,75	216	160,50

* Gezamenlijk project Portaal en De Sleutels

1.5 Scholing

In de zomer van 2022 hebben de huurdersorganisaties van Portaal zich laten bijpraten over de laatste ontwikkelingen rondom het verduurzamen van woningen. Tijdens een digitale bijeenkomst kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan bod:

- De verschillende soorten energielabels (oude en nieuwe metingen).
- De kans op oververhitting van woningen na renovaties.
- De maatregelen die je tegen oververhitting van je huurwoning kunt nemen, zoals zomernachtventilatie.
- De afbouw en uiteindelijke afschaffing van de salderingsregeling voor alle huishoudens die zonnepanelen hebben.

De informatiebijeenkomst werd afgesloten met een blik op de toekomst en de mogelijke wetswijzigingen die eraan komen, zoals uitbreiding van het initiatiefrecht, wijziging van draagvlakmetingen en regels voor zonnepanelen die niet meer meetellen in energielabels.

2. Leden en huurders

2.1 Ledenwerving

Een groot aantal leden is van belang voor het bestaansrecht en de representativiteit van de bewonerscommissies en de HBV Leiden. Om leden te werven, kregen alle nieuwe huurders van Portaal informatie over de HBV.

In 2022 is de nieuwsbrief HBVisie in mei naar alle huurders gestuurd, met het doel om nieuwe leden te werven. Bij deze HBVisie zat een lidmaatschapskaart die huurders die nog geen lid zijn konden invullen. Daarnaast moedigde het bestuur bewonerscommissies aan de huurders in hun complexen te wijzen op het lidmaatschap van de HBV. Ook bij bijeenkomsten over onderhoud en renovatie wordt aandacht besteed aan de rol van de HBV Leiden en het belang van voldoende leden.

De HBV Leiden telde op 31 december 2022 1.167 leden.

2.2 Ledenvergaderingen

In 2022 waren er twee Algemene Ledenvergaderingen (ALV's). De verslagen en presentaties zijn gepubliceerd op de website van de HBV Leiden.

Op 19 mei 2022 waren 35 leden aanwezig bij de ALV, die voor het eerst na de coronapandemie weer fysiek plaatsvond in Buurtcentrum Vogelvlucht. Tijdens de vergadering is het jaarverslag gepresenteerd en vastgesteld. De penningmeester van de HBV Leiden gaf een toelichting op het financieel verslag over 2021 en vertelde dat het is goedgekeurd door de accountant. Ook dit verslag werd vastgesteld door de leden. De leden gingen vervolgens akkoord met de herbenoeming van Stein, Janny en Ronald als bestuursleden en penningmeester en met de benoeming van aspirant-lid Ariel. Na de pauze was het tijd voor 'De droom van Frits', een presentatie door Frits Cambier van Noten, directeur van onderhoudsbedrijf VOC. In de presentatie zet hij zijn visie en ambities op het gebied van onderhoud uiteen. Zowel bestuursleden als leden van de HBV Leiden stelden na de presentatie vragen aan Frits, onder meer over verduurzaming, lekkages, nieuwe keukens, het beleid bij mutatie en het onderhoud van tuinen.

Nadat de voorzitter de vergadering heeft gesloten, zijn er drankjes en hapjes en kunnen de afwezigen napraten.

De ALV op 11 november 2022 was online en werd bezocht door 17 leden. Tijdens deze vergadering is het jaarplan voor 2023 besproken en vastgesteld. Er waren enkele vragen naar aanleiding van het plan, bijvoorbeeld over de vergroening van wijken bij nieuwbouw. Ook de begroting voor 2023 is door de vergadering vastgesteld. De penningmeester lichtte toe hoe de begroting is opgebouwd en legde uit op welke manier de inflatie is meegenomen in de begroting. Na het vaststellen van de begroting werd Paula van Schooten met algemene stemmen herkozen als voorzitter van de HBV Leiden. Het bestuur is erg blij met de grote steun van de achterban en met Paula die onze voorzitter blijft.

Na de pauze is de relatie tussen de HBV Leiden en Portaal besproken. Er zijn veel ontwikkelingen als het gaat om de manier waarop het bestuur van de HBV Leiden en Portaal samenwerken en de HBV vindt het belangrijk de leden hiervan op de hoogte te stellen. De sfeer in de overleggen is regelmatig niet goed en bestuursleden ervaren wantrouwen of hebben het gevoel dat ze niet serieus worden genomen. Er zijn verschillende pogingen gedaan om de relatie te verbeteren, maar dit is nog niet op alle punten gelukt. De HBV geeft aan desondanks de belangen van de huurders te blijven behartigen: ondanks de geschillen blijft de HBV strijden. Hoewel de ledenvergadering online werd gehouden, ontstond een prettig gesprek tussen de verschillende leden, bewonerscommissies en het bestuur. Het bestuur heeft de vele opmerkingen meegenomen in haar werk en in de gesprekken met Portaal en dankt de achterban voor de complimenten en de bemoedigende woorden.

2.3 Spreekuur

Huurders van Portaal kunnen bij de HBV Leiden terecht voor advies of klachten over de huurprijs, de servicekosten, onderhoud, renovatietrajecten en het Sociaal Statuut. Ook beantwoordt de HBV Leiden vragen over de rechten en plichten van huurders. In 2022 werden **xx klachten behandeld, aanzienlijk meer dan in 2021. Zie de tabel op de volgende pagina.**

Onderwerp klacht	2018	2019	2020	2021	2022
Onderhoud & binnenmilieu	18	14	19	16	
Sociaal Statuut					
Servicekosten		8	4	2	
Diversen	14	7	12	24	
Woonruimteverdeling	1	1	1		
Oplevering woning	1	1	1		
Overlast	1	10	2	3	
Leefbaarheid				2	
Dienstverlening					
Woningruil		1			
Zelf-aangebrachte veranderingen		1			
Renovatie	2	3	7		
Huurprijs	2	8	5	3	
Kleine klachten/vragen					
Totaal	38	54	51	50	

2.4 PR en communicatie

HBVisie

In mei en december is de nieuwsbrief HBVisie verschenen. In het mei-nummer was aandacht voor de verhuizing van de HBV Leiden naar de nieuwe ruimte in de Valeriusstraat. Daarnaast besteedden we uitgebreid aandacht aan de huurverhoging, die dit jaar op landelijk niveau in goed overleg met Portaal bepaald werd. Ook gaven we in deze HBVisie inzicht in de gevolgen van het nieuwe regeerakkoord voor de huurder, lieten we een kritisch geluid horen over het verhuisbeleid van Portaal en berichtten we over een uitspraak van de Hoge Raad over het in rekening brengen van vastrecht bij huurders, onder meer bij kosten voor het onderhoud en beheer van warmte-koude-opslaginstallaties. Tot slot stond het spreekuur van de HBV in de

schijnwerpers met een vraag over het rioolfonds en blikten we vooruit op het onderhoudsplan voor de Oranje- en Waardgracht.

In de HBVisie van december stond een artikel over de geschillencommissie die bepaalde dat de huren van de woningen van Portaal in de Grevenstraat en omgeving omlaag moeten. Daarnaast schreven we onder meer over de nieuwe huisvestingsverordening, die bedoeld is om de doorstroming te bevorderen, over de nieuwe woonagenda, over de activiteiten in de participatiemaand in Meerburg én over de landelijke participatiedag van Portaal. De HBV Leiden gaf bovendien informatie over de energiecrisis en de maatregelen die de overheid treft om ook huurders tegemoet te komen. Ook deden we in deze HBVisie een oproep voor nieuwe leden.

Website en sociale media

De website van de HBV Leiden bevat nieuws, persberichten van Portaal en andere organisaties, een overzicht van de activiteiten van de HBV en pdf-versies van de jaarstukken en de laatste edities van de HBVisie. Daarnaast is het mogelijk om via de website lid te worden van de HBV. Er is een apart hoofdstuk voor bewonerscommissies. Via de website kunnen huurders een klachtenformulier downloaden en adreswijzigingen doorgeven. In het archief kan gezocht worden naar notulen van ledenvergaderingen. Ook krijgen geïnteresseerden via de website toegang tot het Twitter- en Facebook-account van de HBV Leiden. De HBV zet sociale media in om leden en andere huurders op een laagdrempelige manier te bereiken.

Digitale nieuwsbrief

De HBV Leiden verstuurt per e-mail een nieuwsbrief met nieuwtjes en tips voor huurders. Leden van de HBV Leiden kunnen zich op de nieuwsbrief abonneren via hbvleiden.nl.

3. Contacten met bewonerscommissies

3.1 Samen met huurders

De bewonerscommissies zijn een belangrijk onderdeel van de HBV Leiden. Zij hebben direct contact met de huurders over alles wat in de complexen speelt. Zij hebben ook rechten, die vastgelegd zijn in de samenwerkingsovereenkomst met Portaal, het Sociaal Statuut en de overlegwet. Een goed contact tussen de bewonerscommissies en het bestuur van de HBV Leiden is noodzakelijk. Zonder dit contact weet de HBV niet wat er gebeurt met de afspraken die met Portaal worden gemaakt en hebben de commissies te weinig invloed op die afspraken. De HBV Leiden vindt tweerichtingsverkeer belangrijk bij het contact met huurders, ook omdat de inbreng van bewonerscommissies de druk op het bestuur kan verlichten. We blijven ons inzetten om dit tweerichtingsverkeer te vergroten.

3.2 Overleg met bewonerscommissies

In 2022 werd geen gemeenschappelijk overleg met de bewonerscommissies (GOB) georganiseerd. Gedurende het jaar vond telefonisch, via verschillende online overlegplatformen en op locatie overleg plaats met de bewonerscommissies en gaf de HBV Leiden advies.

3.3 Vrijwilligersdag

Eén keer per jaar organiseert de HBV Leiden samen met Portaal een vrijwilligersdag voor alle mensen die zich voor de bewonerscommissies of hun buurt inzetten. De vrijwilligersdag heeft vanwege de coronapandemie sinds 2020 niet plaatsgevonden. In 2022 zijn plannen gemaakt om de draad in 2023 op te pakken. In november vond wel een etentje plaats met leden van de BC's, om hen te bedanken voor hun inzet.

3.4 Bewonerscommissies van A tot Z

Het bestuur van de HBV Leiden heeft de bewonerscommissies gevraagd zelf iets te vertellen over hun activiteiten in het afgelopen jaar. De ontvangen stukken staan hieronder. De redactie heeft de teksten geredigeerd om tot één stijl te komen.

Bewonerscommissie Ceramstraat

Ook in 2022 heeft BC Ceramstraat de straat bijgehouden door zwerfvuil te verwijderen en de tuintjes te onderhouden. Ook zijn nieuwe planten geplant. Een vaste groep vrijwillige buurtbewoners zette zich hiervoor in. Het is niet gelukt nieuwe vrijwilligers te vinden. Met kerst is de straat versierd, waarbij dit jaar rekening werd gehouden met de energiecrisis. De BC bracht alle bewoners, net als in voorgaande jaren, met kerst een kerststol.

Bewonerscommissie Cruquiuslaan

Huurders en kopers van de Cruquiuslaan werken al jaren uitstekend samen. De Cruquiuslaan heeft een Technische Commissie waar drie kopers in zitten en twee huurders. De twee huurders zijn leden van de BC. De commissie regelt en plant alle werkzaamheden voor het onderhoud en maakt een omschrijving op basis waarvan een offerte wordt aangevraagd. Dat loopt goed. De samenwerking maakt de huurders in het complex minder afhankelijk van Portaal voor de onderhoudszaken. Portaal stort de bijdrage van de huurders in de onderhoudspot en de Technische Commissie regelt het vervolgens zelf, in overleg en samenwerking met de VvE-beheerder en Portaal. In 2022 is op deze manier de renovatie van de hallen bij de entree en de bordessen bijna afgerond. Deze worden in 2023 verder ingericht. Ook is een verduurzamingstraject gestart, waarvoor een duurzaamheidscommissie in het leven is geroepen. Het gaat om een groot project waarbij de Technische Commissie, Portaal en de VvE-beheerder betrokken zijn. Er is een scan gemaakt om te kijken wat er mogelijk is en wat de beste volgorde is om zaken aan te pakken. In 2023 maken huurders en kopers samen een plan de campagne voor de verduurzaming van het complex. De BC hoopt dat er voldoende draagvlak zal zijn voor de verduurzamingsplannen.

De BC heeft van het WOZ-fonds een subsidie gekregen om twee AED's aan te schaffen voor de complexen Jan Luikenlaan 1 en Jan Luikenlaan 2. Deze zijn inmiddels geplaatst. Beide VvE's zijn heel blij met deze AED's en danken het WOZ-fonds voor de subsidie.

Bewonerscommissie Diabijn

In 2022 was het streven van BC Diabijn om de verbinding tussen bewoners van het wooncomplex Diabijn (Robijnstraat en Diamantlaan) en de omwonenden te versterken. Daar zijn mooie stappen in gemaakt. Zo was er veel contact met het Denksportcentrum (DSC). Gezamenlijk is de veiligheid in de buurt besproken, vooral met betrekking tot drugsoverlast. In

het pand van het DSC hebben verschillende belanghebbenden om de tafel gezeten, onder andere een wijkregisseur van de gemeente, Incluzio, BC Diabijn, studenten van de Hogeschool Leiden en het DSC zelf. Dit heeft de verbinding in de buurt verbeterd en geleid tot meer bereidheid van bewoners om zich in te zetten voor de woonomgeving.

Onze ambitie om de buurt schoon, veilig en prettig leefbaar te houden, blijft overeind. Wel gaat de samenstelling van BC Diabijn veranderen. De penningmeester gaat stoppen als penningmeester en de financiële zaken worden overgedragen. In 2023 wordt een nieuwe penningmeester gekozen.

Hieronder volgt een overzicht van de activiteiten van en rondom de Diabijn in 2022:

- Het hele jaar door is het zwerfafval weer keurig opgeruimd.
- De plantenbakken zijn aangevuld en bijgehouden.
- Beide prullenbakken rond de parkeerplaats zijn het hele jaar door geleege en van nieuwe vuilniszakken voorzien.
- Drugsproblematiek en leefbaarheid is besproken met het DSC.
- Het DSC heeft het eigen pand opgeknapt waardoor er meer transparantie (doorkijk) en verlichting in de avonduren is. Het pand heeft nu een prettige uitstraling. Ook is het leuk om te zien wat er in het DSC gebeurt (denksport).
- Met burendag en rond Sinterklaas kreeg iedere bewoner een kleine verrassing in de bus.
- Studenten van de Hogeschool Leiden hebben in opdracht van de gemeente een veiligheidsonderzoek uitgevoerd. Zij deden dat in samenwerking met de Politie, de gemeente, BC Diabijn, DSC, Incluzio en de bewoners van de Diabijn. De uitkomsten hebben zij gepresenteerd in het DSC.

Bewonerscommissie De Dobbegaarde

De eerste maanden van 2022 waren er bij BC De Dobbegaarde niet veel activiteiten vanwege de coronapandemie. Eind februari zijn de kaartclub op maandagavond en de sjoelclub op woensdagmiddag weer gestart. De Dobbegaarde heeft ook een dartclub, die elke derde vrijdag van de maand bijeenkomt en een seniorencafé, elke laatste vrijdag van de maand.

Verder vonden de volgende activiteiten in 2022 plaats:

- In maart waren de gemeenteraadsverkiezingen en daarvoor is de soos van De Dobbegaarde opengesteld.
- Op 29 maart was de algemene ledenvergadering van de BC, helaas met een erg lage opkomst.
- Op 30 april organiseerde de BC een koningsbingo met na afloop een loterij. Hier was de opkomst erg groot en de bewoners waren zeer enthousiast. Mede daarom is besloten om voortaan één keer per twee maanden een bingo te organiseren.

- Op 13 augustus vond het jaarlijkse tuinfeest plaats. In plaats van een muzikant was er dit jaar een bingo met aansluitend een loterij. Daarna konden de bewoners genieten van een warm en koud buffet en ijs toe. Het was een mooie dag met tevreden bewoners.
- Op 3 oktober was er bingo en at de sjoelclub een hutspotmaaltijd.
- In december konden de bewoners zich inschrijven voor een avond om kerststukjes te maken, die erg gezellig was.
- Tot slot vond met kerst een geslaagde kerstbingo plaats.

Bewonerscommissie Goede Wil (Agaatlaan)

In 2022 stonden de volgende onderwerpen en activiteiten centraal bij BC Goede Wil:

- De BC heeft in 2022 een aantal keer overleg gehad met Portaal en de bouwer over de plint die nog gerenoveerd moet worden. Dit overleg leverde weinig informatie op omdat het lang duurde voordat de vergunning bij de gemeente voor de renovatie rond was. Tijdens het laatste overleg was de vergunning verleend en werd foto's getoond van een gemeubileerde huiskamer en een plattegrond van de plint. Helaas zijn de plannen nog steeds niet uitgevoerd.
- Met een klein groepje heeft de BC overlegd over het groen dat aansluit op de plint. Er is gesproken over de aanleg van een moestuin op deze plaats en een hangplek met bankjes.
- In april 2022 kwam wethouder Ashley North op bezoek bij de Agaatlaan. Met hem sprak de BC over de taken van de gemeente die naar de mening van de BC niet voldoende worden uitgevoerd.
- Met Portaal is geëvalueerd hoeveel warmte, water en elektra gebruikt is sinds de renovatie.
- Op Oudejaarsavond organiseerde de BC een borrel voor de bewoners in de woonkamer in de ruimte onder de flat.
- In 2023 richt de BC zich op de schoonmaak. Samen met Portaal wordt gesproken over een andere invulling hiervan. De BC wil graag weer een eigen huismeester in de Agaatlaan inzetten, die eventueel ook schoonmaakklassen oppakt. We gaan onderzoeken wat dit de bewoners extra gaat kosten en of de bewoners dit willen.

De voorzitter van de BC is trots op de mensen die zich hard inzetten voor onze mooie straat.

Bewonerscommissie Merendonk

Het jaar 2022 was een druk jaar voor BC Merendonk. De volgende onderwerpen vroegen de meeste aandacht:

- Op het gebied van leefbaarheid heeft BC Merendonk verschillende acties uitgevoerd. In 2021 is de ondergevel van het complex vergroend. Helaas zag de BC dat de planten te lijden hadden van de hitte in de zomer van 2022. Dus werden de planten regelmatig

bewaterd met water uit de regenton. Voor 2023 wil de BC meer soorten planten die goed tegen de droogte kunnen. Een groepje bewoners loopt regelmatig rond het complex om vuil te rapen. In het kader van “Samen aan de slag” heeft de BC met de gemeente een convenant afgesloten en afvalknijpers en vuilniszakringen gekregen.

- In 2021 ging de VvE in op het verzoek van de BC om te onderzoeken of het haalbaar is om de vuilstortkokers met een coating te bewerken, zodat het asbest afgesloten wordt. In de ALV van april 2022 is gezien de financiële middelen toch besloten om de vuilstortkokers te sluiten. De BC betreurt dit, omdat dit minder service voor de bewoners betekent.
- De BC heeft de gemeente opnieuw verzocht om een gelijkvloerse oversteek van de ingang naar de vuilcontainers. Voor bewoners die slecht ter been zijn, zijn de vuilcontainers slecht bereikbaar. Ook de straat is aan onderhoud toe. Daarnaast heeft de BC gezocht naar een oplossing voor het probleem dat er fietsen en scooters voor de ingang geparkeerd worden en is om een opstelplaats voor grofvuil gevraagd. Omdat scooters, fietsen en grofvuil voor de ingang worden geplaatst, ontstaan namelijk gevaarlijke situaties. Helaas heeft de BC tot nu toe geen duidelijke antwoorden ontvangen van de gemeente. Er is een contactambtenaar toegewezen, maar dat loste niets op. De BC heeft vervolgens aan de wijkregisseur van de Merenwijk gevraagd of het beter was om de wethouder rechtstreeks te benaderen. Dit leidde tot enige actie. Boomdeskundigen onderzochten de twee majestueuze moerascipressen voor de ingang, de afdeling mobiliteit, de afdeling beheer, de afdeling bestrating en de wijkboa's zouden komen kijken, maar er gebeurde nog steeds niets. De BC blijft achteraan zitten!
- De ALV van de VvE heeft in februari 2022 besloten om groot onderhoud uit te voeren aan de Merendonk op basis van een rapport van Bureau Steeds. Portaal heeft daarmee ingestemd. Er komt een nieuw verwarmingssysteem, ramen, vloeren en gevels worden geïsoleerd en het asbest wordt verwijderd. Dit brengt veel werk mee voor de BC en daarom heeft de HBV de BC een ondersteuner toegewezen. In juni heeft het eerste overleg met Portaal en de HBV Leiden plaatsgevonden en in oktober het tweede overleg. In augustus zijn de huurders met een nieuwsbrief voor het eerst geïnformeerd. In september heeft de BC een aantal vragen gesteld aan het projectteam, onder meer over de isolatie van de kopgevels, het energielabel, zonnepanelen, gasloos koken en de verbetering van de mechanische ventilatie. De ALV van de VvE heeft in november geen keuze kunnen maken voor een aannemer, omdat Portaal op basis van de beschikbare informatie niet kon instemmen. De kosten vallen in de laatste begroting ongeveer twee keer zo hoog uit als in de eerdere schatting. Portaal heeft ook nog geen afdoende reactie ontvangen op de wensen van de BC die in de gesprekken met het projectteam naar voren zijn gebracht. Verder is er nog onduidelijkheid over de planning en de duur van de werkzaamheden. Portaal gaf aan terug te moeten naar het bestuur voor de

besluitvorming over de gewijzigde financiële kaders en heeft daarnaast meer informatie nodig om tot een goed onderbouwde keuze te komen. In december 2022 was er nog geen nieuws over de vorderingen.

- In december heeft de BC alle bewoners (zowel huurders als eigenaren) een kerstpresentje gegeven. Huis-aan-huis hebben we de bewoners een plantje gebracht, wat zeer werd gewaardeerd.
- Twee BC-leden hebben het etentje van de BC's en de HBV Leiden bijgewoond.
- Ook vinden regelmatig gesprekjes plaats met huurders, waarbij de BC verwijst naar Portaal als het om klachten gaat.

Bewonerscommissie Rivierenwijk

Ook in 2022 overlegde de BC regelmatig met de ondersteuner van de HBV Leiden en de projectleiders van Portaal en De Sleutels over de plannen voor de vernieuwing van de Rivierenbuurt. Niet alleen de huurders van Portaal maar ook die van De Sleutels sloten bij dit overleg aan: we zijn nu samen Huurders Meerburg. De huurders van De Sleutels zijn niet met velen en worden aangevuld door ondersteuners van de HBE. De volgende onderwerpen en activiteiten vroegen de aandacht in 2022:

- In 2022 ontstond een zorgelijke situatie in één van de woningen, met vocht, schimmel en lekkages. De ondersteuner van de HBV Leiden en het Huurteam hebben hierbij ondersteund en de huurder kon verhuizen naar een andere woning.
- Op 14 mei verzorgde de BC de jaarlijkse plantenactie Meer Fleur in de wijk voor Portaal-bewoners. Helaas lukte het niet om dit ook voor de huurders van De Sleutels geregeld te krijgen.
- Op 8 oktober zijn we als BC aanwezig geweest bij de landelijke participatiedag van Portaal-huurders in Utrecht en hebben we onder andere een uitwisseling gehad met de directeur over onze wijk.
- Het participatieproces voor de wijk Meerburg vond onder leiding van Bureau Bewonerszaken plaats in september en oktober. De opkomst daarbij onder de bewoners was aanzienlijk, mede door de goede visuele informatie en bereikbaarheid van het team, dichtbij de mensen, buiten tussen de flats.
- Het project Grensland sloot goed aan bij het participatieproces, met een ontwerpwedstrijd voor bewoners voor de nieuwe inrichting van de wijk. Onder meer de managers van Portaal en De Sleutels zaten in de jury en hebben uit alle inzendingen prijswinnaars gekozen. De wensen van de kinderen zijn daarin goed meegenomen. Omdat het project ook een uitwisseling betrof zijn twee BC-leiden naar Engeland gereisd om deel te nemen aan een workshop over de Limes - Hadrian wall. Het heeft de BC en de bewoners geïnspireerd om verder te kijken naar hoe we het Romeinse Unesco

erfgoed als onderdeel van onze wijk in de plannen voor vernieuwing mee kunnen nemen.

- Portaal heeft in 2022 voor de wijk een projecthuis geregeld. Op Spaarnestraat 154 is een woning beschikbaar gesteld als ontmoetingsplek voor bewoners en voor het voeren van overleg.
- Tot slot is de BC met de Huurders Meerburg en de ondersteuners tot een invulling van het woononderzoek gekomen. Dit is in overleg met de projectleiders definitief opgesteld en vastgesteld en werd van eind december tot begin februari 2023 uitgevoerd.

Bewonerscommissie Fijn Wonen (Zijldonk)

De volgende activiteiten en onderwerpen waren van belang in 2022:

- Begin 2022 heeft BC Fijn Wonen twee keer een koffieochtend gehouden voor de bewoners. Dit wordt in 2023 herhaald.
- De leefbaarheidscommissie van de BC organiseerde ongeveer één keer per maand een prikronde rondom de flat op zaterdagochtend. Hier was veel belangstelling voor.
- De BC onderhield samen met een aantal bewoners de tuintjes voor de hal.
- Aan het eind van het jaar verblijdde de BC alle bewoners met een kaart en een kerstcadeau.
- Sinds december is er een nieuwe huismeester die drie uur per dag aanwezig is. Hij maakt schoon en vervult huismeestertaken. De oude huismeester is voor vijf uur per week aangesteld als technisch beheerder.

Overige bewonerscommissies

De volgende bewonerscommissies hebben geen jaarbericht ingestuurd: Huize Sint Maarten, Skyline Together, Sterreschans, Trisor en De Zeehelden. Naast bewonerscommissies vormen huurders van Portaal klankbordgroepen in geval van renovatie en groot onderhoud.

4. Adviezen en overleg Portaal

4.1 Lokaal en landelijk overleg

Overleg met Portaal Leiden

Het bestuur van de HBV Leiden heeft in 2022 meerdere keren overlegd met de manager Volkshuisvesting van Portaal Leiden. Tijdens deze overleggen is onder meer gesproken over de stand van zaken bij de herstructureringsprojecten van Portaal en de kwartaalrapportages. In 2022 is ook de onderlinge relatie tussen Portaal en de HBV Leiden besproken, in de hoop deze te verbeteren.

Overleg met Portaal Centraal

In het voor- en najaarsoverleg overleggen de huurdersorganisaties van Portaal met de Raad van Bestuur. Het betreft de huurdersorganisaties De Klink (Portaal Nijmegen), Hestia (Portaal Amersfoort), VHOS (Portaal Soest), Huurdersraad (Portaal Utrecht), HOPA (Portaal Arnhem) en de HBV Leiden. De HBV Leiden trekt op meerdere terreinen samen op met de andere huurdersorganisaties.

In het voorjaarsoverleg in april 2022 in Utrecht is onder meer gesproken over de volgende onderwerpen:

- Directeur-bestuurder Dirk Jan van der Zweep kondigde tijdens het overleg aan per 1 september 2022 zijn functie te beëindigen.
- De sluiting van het Klantencontactcentrum op 14 maart. De huurdersorganisaties gaven aan dat het op een doordeweekse dag sluiten van het centrum waar huurders terecht kunnen met klachten en storingen, niet handig was. Zie ook paragraaf 4.2.
- De voorgenomen fusie van onderhoudsbedrijf VOC met Portaal. Zie het advies in paragraaf 4.2 van dit jaarverslag.
- De visitatie van Portaal in 2022. Zie paragraaf 4.2 van dit jaarverslag.
- De huuraanpassing per 1 juli 2022. In ons jaarverslag over 2021 gaven we aan dat woningen met de labels F en G geen huurverhoging zouden krijgen per 1 juli 2022. In het voorjaar is als gevolg van diverse landelijke ontwikkelingen besloten om ook aan woningen met label E geen huurverhoging te berekenen. Uiteraard waren wij aangenaam verrast over dat besluit.
- De wijziging gedragscode jongvolwassen wezen. Aedes heeft eind 2021 een gedragscode opgesteld voor jongvolwassen wezen. Portaal heeft aangekondigd deze gedragscode over te nemen. De code houdt onder meer in dat deze jongeren voor onbepaalde tijd in het ouderlijk huis mogen blijven wonen als deze woning passend is.

Als de woning niet passend is, mag de jongere minimaal twee jaar in het huis blijven wonen.

- Er is een gezamenlijk faciliterend projectteam van Portaal en huurdersorganisaties voor de Participatievisie samengesteld.

Naast de bespreking van deze onderwerpen gaf Portaal tijdens het voorjaarsoverleg een presentatie over de energielabels van de woningen van Portaal. Dit onderwerp kwam op de agenda naar aanleiding van het traject over de huuraanpassing voor 2022. De huurdersorganisaties waardeerden de presentatie maar sprake ook hun bezorgdheid uit over de juiste vaststelling van de energielabels van de woningen.

Het najaarsoverleg in oktober 2022 vond digitaal plaats. Hierbij is gesproken over de manier waarop Portaal omgaat met huurders die vanaf januari 2022 met een huurachterstand te maken hebben of dreigen te krijgen, mede door de stijgende energieprijzen in het afgelopen jaar en de daardoor toegenomen energiearmoede. Daarnaast is aan bod gekomen op welke wijze bewoners zelf met kleine maatregelen iets kunnen doen tegen energiearmoede.

Onderling overleg

In het onderling overleg overleggen de huurdersorganisaties uit de verschillende regio's met elkaar en bereiden ze adviezen en de gezamenlijke vergaderingen met de Raad van Bestuur van Portaal voor.

4.2 Belangrijke adviezen en ontwikkelingen

Advies ondernemingsplan Portaal

In mei adviseerde de huurdersorganisaties van Portaal over het ondernemingsplan van Portaal. In dit advies gaven wij aandachts- en zorgpunten aan, aan de hand van de vier thema's inclusie en leefbaarheid, zorgdragers en zorgvragers in complexen, solidariteit en passend wonen en tot slot de dienstverlening van Portaal. Het advies is gebaseerd op achterbanraadplegingen van de HBV's. We adviseerden onder meer om de ontwikkelingen op het gebied van inclusieve wijken de komende jaren goed in de gaten te houden, zodat op tijd maatregelen genomen kunnen worden als de leefbaarheid in gevaar dreigt te komen. Ook hebben we in het advies gevraagd na te gaan of de visie van Portaal over zorgdragers en zorgvragers in complexen ook voor woningzoekenden geldt en om daarover goede afspraken te maken. Onze achterbanraadpleging heeft onze zorgen over de vrager-drager-complexen gedeeltelijk weggenomen. De mening van startende huurders is niet bekend. Vervolgens uitten we in het advies onze zorgen over het principe dat Portaal de hoogte van de huur afhankelijk wil maken van het inkomen. Het merendeel van onze achterban deelt deze zorgen. Als Portaal huurders

die te groot wonen wil verleiden om te verhuizen, kan voorrang geven en het meenemen van de oude huurprijs naar de nieuwe woning helpen om huurders over de streep te trekken. Wij hebben Portaal geadviseerd om deze middelen actief in te zetten. Tot slot spraken we in het advies onze zorgen uit over de toenemende digitalisering bij Portaal. De huurdersorganisaties zijn van mening dat huurders Portaal via zoveel mogelijk verschillende kanalen moeten kunnen bereiken, waarbij de telefoon het belangrijkste kanaal is. Er moet gestreefd worden naar optimale telefonische bereikbaarheid en de huurdersorganisaties hebben voorgesteld actief te mee te denken over hoe dit bereikt kan worden.

De huurdersorganisaties adviseren Portaal de zorgpunten mee te nemen in de uitvoering van het ondernemingsplan. Daarin liggen de komende jaren voor Portaal een aantal grote kansen en uitdagingen. Wij denken graag mee over hoe we deze kansen en uitdagingen verder vorm kunnen geven. Het succes van de uitvoering van het ondernemingsplan wordt bepaald door de mate waarin de medewerkers van Portaal erin slagen om een andere vorm van denken en werken te laten zien, namelijk een vorm van denken en werken waarbij het echt draait om de huurder. Dat betekent om te beginnen luisteren en daarna enthousiasmeren en faciliteren. Wij hebben het vertrouwen dat we bij de uitrol van het ondernemingsplan samen een aantal mooie stappen voor de huurders en Portaal kunnen gaan nemen.

Onderhandelingen huurverhoging en huurbeleid per 1 juli 2023

Samen met de andere huurdersorganisaties heeft de HBV Leiden intensief met Portaal overlegd over de huurverhoging in 2023. Het overleg op landelijk niveau was open en transparant. Samen zijn verschillende scenario's ontwikkeld en doorgerekend. Uiteindelijk is gekozen voor het scenario van de huurders: een huurverhoging ter hoogte van de inflatie voor de laagste inkomens en geen huurverhoging voor huurders met de laagste inkomens in slecht geïsoleerde woningen (energielabel E, F en G). Voor huurders met een hoger inkomen geldt een huurverhoging afhankelijk van het inkomen en de hoogte van de huurprijs. Bij het uitvoeren van de huurverhoging is wel van belang dat de energielabels van de huurwoningen betrouwbaar zijn. Wij zijn daarover in gesprek met Portaal.

Werkgroep Gezond Wonen

Voor de zomer hebben de huurdersorganisaties een aantal vragen gesteld over woningen met vocht-, schimmel- of ventilatieproblemen. Dit thema werd alleen maar actueler vanwege de energiearmoede en de gestegen energieprijzen. In een presentatie beantwoordde Portaal vragen over onder meer het aantal klachten over vocht, schimmel of ventilatie in de afgelopen twee jaar, de standaardaanpak bij klachten en mogelijke oorzaken van de geïnterviewde problemen. Portaal lichtte verder toe dat de klachten in alle gemeentes waar Portaal bezit

heeft voorkomen. In Leiden concentreren de klachten zich in een aantal complexen met verouderde woningen.

Themabijeenkomst dienstverlening

In juni hebben de HBV's online met Portaal overlegd over het Klantencontactcentrum (KCC). Tijdens dat overleg hield de verantwoordelijk manager van het KCC een presentatie. De huurdersorganisaties waren verrast door het relatief hoge ziekteverzuim bij het KCC.

We hebben enkele kritische vragen gesteld over de bereikbaarheid van het KCC. Soms wordt direct als huurders bellen het 'we hebben het druk-bandje' gestart. De manager legde uit dat er veel nieuwe medewerkers bij het KCC werken en dat het bandje start als er meer dan dertig bellers in de wachtrij staan. Soms wordt vergeten het bandje uit te zetten.

Ook vroegen we naar de dienstverlening van het KCC aan huurders in VvE-complexen. Deze dienstverlening blijkt nog niet goed ingericht te zijn. Daarnaast stelden we voor het KCC regionaal te organiseren, met een regionaal telefoonnummer.

De HBV Leiden gaf aan graag een dagdeel mee te lopen bij het KCC om een beter beeld te krijgen. Een ander bestuurslid heeft dit al eens gedaan en was onder de indruk van het werk dat bij het KCC verzet wordt.

Visitatie Portaal

Elke vier jaar worden corporaties gevisiteerd door een landelijk erkend onafhankelijk bureau. In 2022 vond een visitatie bij Portaal plaats, die begin 2023 wordt afgerond. De huurdersorganisaties zijn als onderdeel van de visitatie uitgebreid bevraagd, zowel over de ervaringen met Portaal op regionaal als over de ervaringen met Portaal op landelijk niveau. Ze hadden ook een rol bij de selectie van het onderzoeksbureau.

Bij onze ervaringen van de afgelopen jaren hebben we in het interview onderscheid gemaakt tussen de verschillende organisatieniveaus van Portaal, te weten de Raad van Commissarissen, de Raad van Bestuur, de strategische staf en de regionale afdelingen.

Uiteindelijk is het doel van de visitatie om de kwaliteit van corporaties op een bepaald niveau te houden of te verhogen. De uitkomsten van het onderzoek moeten op transparante wijze aan de corporatie, huurders(organisaties) en andere belanghebbenden gecommuniceerd worden.

De Grote Participatiedag

Begin oktober vond 'De Grote Participatiedag' van Portaal plaats: een waardevolle dag samen met huurders, andere huurdersbelangenverenigingen en medewerkers van Portaal. In breakout rooms werden informatie en ideeën verzameld over hoe aan participatie verder vorm kan worden gegeven. De dag was door de huurdersorganisaties en Portaal samen georganiseerd en het doel was om samen ideeën te bedenken waardoor bewoners prettiger wonen omdat zij zelf invloed op hun eigen omgeving hebben, met hulp en bijdragen van medebewoners. Een muur

vol geeltjes was het resultaat. De resultaten van deze Participatiedag worden gebruikt bij het formuleren van de participatievisie van Portaal.

Wisseling bestuursvoorzitter Portaal

Na drie bestuurstermijnen nam Dirk Jan van der Zeep afscheid als voorzitter van de Raad van Bestuur bij Portaal. Tijdens de afscheidsbijeenkomst op 1 september 2022 gaven de huurdersorganisaties hem een afscheidscadeau. Op 1 september is Sander Heinsman, die al lid was van de Raad van Bestuur, benoemd als nieuwe voorzitter.

Advies voorgenomen fusie Portaal en VOC

De huurderorganisaties adviseerden in 2022 positief over de voorgenomen fusie tussen Portaal en onderhoudsbedrijf VOC. In het advies schrijven we blij te zijn dat de fusie niet is ingegeven door financiële redenen, maar vanwege het feit dat de VOC huurdergericht wil gaan werken. We zijn ook tevreden over de verwachting dat de processen efficiënter worden, dat huurders minder van het kastje naar de muur worden gestuurd en over de hoge ambities voor het verbeteren van het huurdersoordeel over de service bij reparatieverzoeken en de procedure bij mutatie.

De huurdersorganisaties zien wel een risico bij de voorgenomen fusie, met name wat betreft het verschil in cultuur tussen VOC en Portaal. We hebben geadviseerd de culturen van VOC en Portaal vanuit het perspectief van de huurder te bekijken en van beide culturen de beste onderdelen te behouden. Alleen dan kan de fusie leiden tot verbetering van de huurdergerichtheid. We rekenen erop dat de verwachte verbeteringen in de dienstverlening de komende jaren terug te zien zijn in de klanttevredenheidsonderzoeken. De huurdersorganisaties hebben aangeboden mee te willen denken over de veranderingen in de werkprocessen en de effecten daarvan op de huurdergerichtheid.

5. Lokaal en regionaal overleg

5.1 Leids Platform Wonen

Alle Leidse huurdersorganisaties zijn vertegenwoordigd in het Leids Platform Wonen (LPW). Ook de wethouder die gaat over wonen en de directeurs van de Leidse corporaties hebben daarin zitting. Het LPW bestaat uit een ambtelijk en bestuurlijk overleg. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties spreken in het LPW over het woonbeleid in Leiden. Er was in 2022 vijf keer een ambtelijk overleg, steeds twee weken later gevolgd door een bestuurlijk overleg waarbij ook de wethouder en directeurs aanwezig waren. In het najaar was er een themabijeenkomst over duurzaamheid. De verantwoordelijke managers vastgoed waren daarbij uitgenodigd, naast de vaste leden van de corporaties en gemeente. Tijdens de bijeenkomst is onder meer gesproken over de aanpak van woningen met lage energie-labels.

Prestatieafspraken

In het voorjaar hebben de huurders in het overleg de wens geuit om kritisch te kijken naar de monitor die jaarlijks gebruikt wordt om de gemaakte prestatieafspraken te evalueren. De HBV Leiden was niet tevreden over de manier waarop dit vorig jaar is verlopen. Er is gepleit voor een overzicht waarin de woonlasten voor huurders beter in beeld komen, waarbij niet alleen rekening wordt gehouden met de huidige huurprijzen maar ook met de energiezuinigheid van de woningen. Op deze wijze krijgen huurdersorganisaties meer inzicht in de woonquote – het percentage van het inkomen dat aan woonlasten wordt besteed - van huishoudens in Leiden. De HBV hoopt dat zo'n overzicht bij de volgende evaluatie van de prestatieafspraken beschikbaar is.

Bij de bespreking van de Jaarschijf 2022 is aan de gemeente duidelijk gemaakt dat de gemeenteraad geen directe bemoeienis heeft bij het maken van prestatieafspraken. Het is dus niet de bedoeling dat de prestatieafspraken ter beoordeling worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Huurteam

In het voorjaar is met de gemeente besproken dat veel huurders van corporaties via het Huurteam direct worden doorverwezen naar de Huurcommissie en niet naar de betreffende huurdersorganisatie. We hebben duidelijk gemaakt, ook aan de wethouder, dat het Huurteam in Leiden ingehuurd is om huurders in de particuliere huursector te ondersteunen.

Doorstroming

In de zomer is in het LPW gesproken over de inzet van een seniorenmakelaar of doorstroommakelaar. Meerdere corporaties in de regio willen hieraan meedoen (en meebetalen). Besloten is om in het najaar van 2022 een doorstroommakelaar te werven.

Huisvesting jongeren

De huurdersorganisaties hebben ook aandacht gevraagd voor de huisvesting van jongeren. De corporaties hebben bij het vastleggen van de prestatieafspraken tot 2025 aangegeven dat SHWJ en DUWO de jongeren bedienen, met name jongeren tot 23 jaar. De huurdersorganisaties willen meer informatie over de voorraad van SHWJ, de wachttijden bij SHWJ én Holland Rijnland en de plannen.

Nationale prestatieafspraken

In juni 2022 werden de zogenoemde nationale prestatieafspraken vastgelegd. Deze zijn in het LPW besproken. Daarbij zijn de volgende thema's door de corporaties toegelicht:

- Inzet gemeente met het doel dat corporaties sociale huurwoningen van ontwikkelaars in bezit krijgen.
- Het vastleggen van de woningbouwambitie - 35% sociale huurwoningen, 35% middeldure huur en een aandeel koop.
- Concretisering van de duurzaamheidsambities (afschaffing E-F-G-labels, warmteronde).
- Aanpak energiearmoede.
- Inzet op leefbaarheid en versterken samenwerking corporaties en gemeente.
- Inzet extra ruimte als gevolg van de afschaffing van de verhuurdersheffing.

Instroom bijzondere doelgroepen

In het najaar zijn in het LPW door alle partijen zorgen geuit over de grote instroom van bijzondere doelgroepen. Deze zorgen zijn onderzocht op basis van werkelijke cijfers en een schatting voor 2023. Jaarlijks krijgt de gemeente informatie over de aantallen statushouders die gehuisvest moeten worden. De taakstelling van dit jaar was 165. In 2023 worden meer te huisvesten statushouders verwacht: de taakstelling voor de eerste helft van 2023 is 150 en de totale taakstelling wordt geschat op 300.

Binnen de huidige prestatieafspraken lukt het in 2022 om alle statushouders te huisvesten. De gemeente is in gesprek met pilots voor de opvang van alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV'ers) en de verhuur van kamers aan alleenstaande niet-minderjarige statushouders. Ook is gesproken over de mogelijke invloed van het wetsvoorstel omtrent het beter verdelen van asielzoekers in Nederland.

De Rijksoverheid heeft opgeroepen om in het vierde kwartaal van 2022 al statushouders te plaatsen die meetellen voor 2023. Deze ruimte is er omdat de taakstelling voor 2022 in oktober is gerealiseerd. Als dit lukt kan Leiden ook in 2023 binnen de prestatieafspraken blijven. Bij niet 'vooruitwerken' zou de prestatieafpraak licht worden overschreden bij de verwachte taakstelling voor 2023.

Alle partijen maakten zich zorgen over de toename van verschillende groepen die tegelijkertijd een beroep doen op de woningmarkt. Holland Rijnland Wonen stelde voor om de contingentenregeling niet op te hogen, maar daar gingen de gemeenten tot nu toe niet mee akkoord. De druk op de woningmarkt door de toename van te huisvesten bijzondere doelgroepen wordt in verschillende overleggen besproken. De vraag is of hierdoor geen onduidelijk beeld ontstaat. De gemeente nam dit signaal mee en zei toe te onderzoeken in welk overleg het probleem het beste besproken kan worden.

5.2 Beleidscommissie Woonruimteverdeling Holland Rijnland

De Leidse huurdersorganisaties zijn vertegenwoordigd in de beleidscommissie Woonruimteverdeling Holland Rijnland. Ze zien daarmee toe op de uitvoering van de woonruimteverdeling door Holland Rijnland Wonen (HRW), het samenwerkingsverband van corporaties in de regio Holland Rijnland. In de commissie zitten ook vertegenwoordigers van de gemeentes, uit elk regiodeel één wethouder, en vertegenwoordigers van de corporaties.

De commissie heeft in 2022 twee keer vergaderd, op 10 juni en op 25 november. Op de agenda stonden de knelpunten bij de woonruimteverdeling en de jaarverslagen van de Urgentiecommissie en Huren Holland Rijnland. Ook vertelde het directiebestuur van de regio over het beleid met betrekking tot de woonruimteverdeling.

In 2022 is gestart met de ontwikkeling van een nieuwe Woonagenda en een nieuwe Huisvestingsverordening voor Holland Rijnland. Elke vier jaar moet er conform de Huisvestingswet een nieuwe Huisvestingsverordening gemaakt worden. De huidige eindigt in juni 2023. Ook moet een Woonagenda opgesteld worden met de woningbouwplannen tot 2030.

Uit onderzoek en het jaarverslag van Huren Holland Rijnland bleek dat de woningnood weer is toegenomen en het woningtekort verder is opgelopen, mede doordat de plannen uit de vorige Woonagenda niet gehaald zijn. Zo zijn er veel minder sociale huurwoningen gebouwd dan gepland. Het tekort is volgens onderzoek opgelopen tot ruim 6000 woningen.

Tijdens de vergaderingen is ook gesproken over de contingentenregel (de huisvesting met urgentie van doelgroepen uit instellingen en (daklozen)opvang). Besloten is om de contingentenregel in eerste instantie niet te verhogen. Het voornemen is om dat in de nieuwe

Huisvestingsverordening wel te doen. Dan zal ook het aantal plaatsen voor huurders met een urgentieverklaring vergroot worden.

Tijdens de vergadering van 10 juni heeft Divorce Housing een presentatie gegeven. Dit is een woonconcept dat voorziet in betaalbare tijdelijke woonruimte voor huurders die te maken hebben met een relatiebreuk, maar ook voor jongeren. Divorce Housing transformeert hiertoe kantoorgebouwen, kerkgebouwen en dergelijke tot tijdelijke woningen. De woningen zijn vooral bedoeld voor schrijnende gevallen, zoals mensen die op hun werk logeren of in een auto. De HBV Leiden vindt het belangrijk dat duidelijk wordt hoe groot deze groep spoedzoekers is en hoe ze geholpen kunnen worden.

Huurders Holland Rijnland

Huurders Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van een deel van de huurderorganisaties in Holland Rijnland. De HBV Leiden is geen lid, maar woont soms wel bijeenkomsten bij.

In oktober organiseerden de Huurders Holland Rijnland een informatiebijeenkomst over de Regionale Realisatie Agenda Wonen. Deze agenda is een initiatief van minister De Jonge van Volkshuisvesting en heeft als doel de woningbouwcrisis aan te pakken. De agenda bevat onder meer het streven naar 30% sociale huurwoningen in elke gemeente. De agenda komt grotendeels overeen met de Woonagenda van de regio, maar bevat veel meer verplichtingen voor gemeentes, zoals het verplicht opstellen van een woonzorgagenda. Het is vooral een agenda tussen Rijk, provincie en gemeentes en de landelijke Woonbond. Huurdersorganisaties zijn geen betrokken onderhandelpartij, maar worden wel verzocht de agenda te ondersteunen.

5.3 WOZ-fonds

De huurdersorganisaties die horen bij de woningcorporaties De Sleutels, Ons Doel en Portaal Leiden hebben in 2006 de Stichting WOZ-fonds in Leiden opgericht. Het bestuur van de stichting beheert in dit fonds het geld dat veel Leidse huurders teveel hebben betaald aan onroerende zaakbelasting (OZB) volgens de Wet waardering onroerende zaken (WOZ).

Terugbetaling op individuele basis was niet meer mogelijk en daarom is in overleg met de gemeente Leiden dit fonds opgericht. De HBV Leiden brengt regelmatig bij de huurders onder de aandacht dat het mogelijk is om goede ideeën voor de wijk of de buurt in te dienen bij het WOZ-fonds. Het bestuur van het fonds mag jaarlijks ruim 100.000 euro toekennen aan ideeën die de leefbaarheid in een buurt vergroten.

Zowel in het bestuur als de Raad van Toezicht van het WOZ-fonds zitten vertegenwoordigers van de drie huurdersorganisaties.

6. Financieel verslag

Het financieel verslag wordt als apart verslag aangeboden aan Portaal, die de subsidie verleent. Het financieel verslag wordt door een accountant gemaakt en is niet openbaar. Tijdens de ALV van mei 2023 wordt het financieel verslag besproken. Leden kunnen het verslag tijdens deze ALV op verzoek inzien.

CONCEPT

Lijst met afkortingen en HBV's

ALV	Algemene ledenvergadering
BC	Bewonerscommissie
BRES	Huurdersbelangenvereniging van DUWO
De Klink	Huurderbelangenvereniging van Portaal Nijmegen
DUWO	Studentenhuisvesting
GOB	Gemeenschappelijk overleg bewonerscommissies
HBE	Huurdersbelangenvereniging de Eendracht (De Sleutels)
HBV Leiden	Huurdersbelangenvereniging van Portaal Leiden
Hestia	Huurdersbelangenvereniging van Portaal Amersfoort
HOOD	Huurdersorganisatie Ons Doel
HOPA	Huurdersbelangenvereniging van Portaal Arnhem
HRW	Holland Rijnland Wonen
Huurdersraad	Huurdersbelangenorganisatie van Portaal Utrecht
KCC	Klantcontactcentrum
LPW	Leids Platform Wonen
OZB	Onroerende Zaak Belasting
VHOS	Huurdersbelangenvereniging van Portaal Soest
VOC	Onderhoudsbedrijf Portaal
VvE	Vereniging van Eigenaren
WOZ	Wet waardering Onroerende Zaken