

# GROEN EN LEEFBAAR WONEN

## JAARVERSLAG 2023 | RESPECTUS

**respectus**  
HUURDERSVERENIGING  
BELANGENBEHARTIGING VOOR DE HUURDERS VAN WOONINVEST



# DE STEM VAN DE HUURDER

[www.respectus.nl](http://www.respectus.nl)



# INHOUD

4

## **SAMEN STA JE STERK**

'Door met elkaar te overleggen, leer je nieuwe dingen en samen staan we sterk in het overleg naar gemeenten en corporaties.' Dat zeggen voorzitter Carina Mens en penningmeester Annelies Oudshoorn van Respectus. Zij vertellen in dit jaarverslag over het boeiende werk voor de volkshuisvesting. 'Het is onvoorstelbaar hoeveel raakvlakken binnen de samenleving volkshuisvesting heeft.'

8

## **TERUGBLIK OP HET NIEUWS**

Respectus speurt continu naar berichten die onze huurders versterken. Denk aan informatie over minimegelingen, een nieuw meldsysteem bij de gemeente voor de leefomgeving, waardoor u sneller wordt geholpen of een tip over het Noodfonds Energie. In dit jaarverslag een greep uit de berichten van afgelopen jaar. Respectus publiceert deze op [www.respectus.nl](http://www.respectus.nl). De berichten zijn divers, maar gaan altijd over thema's als wonen, sociaal huren, leefbaarheid en ondersteuning. En, in 2023 het bezoek van burgemeester Vroom!

10

## **DE STEM VAN DE HUURDER**

We maakten voor u een samenvatting van de vele overleggen die Respectus in een jaar voert. Altijd met het belang van de huurder voorop. Van Algemene Ledenvergadering tot overleg bij de Sociale Huurdersorganisaties Haaglanden of de raad van commissarissen van WoonInvest. Er gaat bijna geen week voorbij of Respectus zit aan tafel om haar stem namens u te laten horen. Op [www.respectus.nl](http://www.respectus.nl) vindt u op de homepage de Respectus-agenda.





## VOORWOORD

Het jaar 2023 kenmerkte zich door bestuurswisselingen. Onze grote motor achter Respectus, Paul Derks, ging op 21 mei 2023 van ons heen. We verloren in hem een vriend, een mentor en een zeer betrokken man bij onze huurders. Met veel energie probeer ik alle zaken en taken voor Respectus te volbrengen, samen met de andere bestuursleden.

Gelukkig mochten we in Jan Hendriks ook een nieuw kandidaat-bestuurslid verwelkomen. Zijn kennis over sociale zaken in een wijk, en vooral de activiteiten, helpen ons in de rol als sociale huurdersvereniging. Hendriks is van huis uit bedrijfseconoom en oud-gemeenteraadslid. Dat ondersteunt bij het beoordelen van adviesaanvragen door WoonInvest en versterkt onze kennis over de politieke kant van de lokale woningmarkt.

Het jaar 2023 bracht diverse adviesaanvragen, met als belangrijke thema's financiën, duurzaamheid en het huisvesten van speciale groepen. We juichen het toe dat vooral aandacht uitgaat naar verbetering van het bestaande woningbezit. De verduurzaming van complexen, met name die met een laag energielabel, is gewoon nodig om toekomstbestendig te wonen, en te blijven wonen.

Ook merkten we dat huurders ons voor het leefbaarheidsbudget steeds beter weten te vinden. En dat is goed! We werken graag samen aan leefbare wijken en een fijne woonomgeving. Kijkt u ook eens op [www.respectus.nl](http://www.respectus.nl), waar we leuke en praktische nieuwsberichten met u delen.

In dit jaarverslag leest u meer over de activiteiten van Respectus in verslagjaar 2023.

Met hartelijke groet,

**Carina Mens,**  
voorzitter



## **RESPECTUS OVER 2023: BREDE INZET VOOR VOLKSHUISVESTING**

**SAMENWERKEN MET ANDERE HUURDEKERSVERENIGINGEN, ZOALS MET DE HUURDEKERSRAAD VIDOMES EN BINNEN DE SOCIALE HUURDEKERSORGANISATIES HAAGLANDEN, WAS AFGELOPEN JAAR EEN THEMA VOOR RESPECTUS. 'DOOR MET ELKAAR TE OVERLEGGEN, LEER JE NIEUWE DINGEN EN SAMEN STAAN WE STERK IN HET OVERLEG NAAR GEMEENTEN EN CORPORATIES.'**





Dat zeggen Carina Mens (voorzitter) en Annelies Oudshoorn (penningmeester) van Respectus. 'Ik vind de volkshuisvesting een boeiende wereld', aldus Carina, 'zeker omdat wij ons verdiepen in de achtergronden van bepaalde keuzes en regelgeving. Dit om het huurdersbelang goed te kunnen verdedigen.' 'Het is onvoorstelbaar hoeveel raakvlakken binnen de samenleving volkshuisvesting heeft', beaamt Annelies.

### **Energie- en woonlasten**

In het afgelopen jaar kreeg Respectus de adviesaanvraag over de begroting 2024 en de meerjarenbegroting 2024-2027 van WoonInvest. Verder voor de huuraanpassing 2023. 'Wij hebben daarin gepleit voor meer nuance. Om huurders in een woning met E-, F- of G-label geen huurverhoging te geven, zeker gezien de hoge energielasten. Helaas heeft WoonInvest toch gekozen voor de maximale wettelijk toegestane huurverhoging. Wel investeert de corporatie in isolatie van woningcomplexen waardoor de energielasten – en daarmee op termijn de woonlasten - zouden moeten dalen.'

### **Tegemoetkoming bij verduurzamen**

Annelies: 'Ook kregen we een adviesaanvraag over de verduurzaming van woongebouwen. We hebben daarin gepleit voor een subsidie of tegemoetkoming voor bepaalde aanschafkosten die verband houden met de overgang van gas naar elektra, denk aan een nieuwe kookplaat. Hierop is nog geen reactie gekomen.' Een ander advies ging over huurvoorwaarden en de huurovereenkomst. Hoewel WoonInvest alles volgens de wettelijke kaders doet, vinden wij de voorwaarden vaak wat scherp geformuleerd. We hebben verzocht hierin nuance aan te brengen. In de huurovereenkomst is nu ook opgenomen dat huurders lid kunnen worden van huurdersvereniging Respectus.'

### **Bod van de corporatie**

'Respectus kreeg in het verslagjaar ook een adviesaanvraag voor het bod dat WoonInvest aan de gemeenten Leidschendam-Voorburg

Annelies Oudshoorn (links) en Carina Mens: 'Het vrijwilligerswerk voor Respectus brengt ons in contact met vele facetten in de samenleving.'



en Den Haag moet doen. Een bod is een overzicht van voorgenomen werkzaamheden, zo zegt de Woningwet. Kortom, de corporatie moet aangeven hoe zij wil meehelpen om lokale volkshuisvestingsdoelen te realiseren. Respectus let daarbij vooral op het aantal sociale huurwoningen', aldus Carina.

### Speciale groepen huisvesten

'We hebben verder voor de prestatieafspraken het thema 'speciale groepen huisvesten' aangekaart. Kijk daarbij ook eens naar particuliere vastgoedbezitters, in plaats van alleen naar corporaties en hun woningbezit', aldus Carina. 'Het probleem van die huisvesting wordt gemakkelijk door gemeenten bij corporaties gelegd, en daarmee neemt de druk op het sociale woningbestand toe.'

### Portefeuillestrategie

Een andere vooruitblik betrof de adviesaanvraag over de portefeuillestrategie 2023-2030 en een vooruitblik naar 2050. 'Dit betreft dus echt een langetemijnvisie van WoonInvest op haar woningbezit', legt Annelies uit. 'Wij staan achter de focus op onderhoud van het bestaande bezit en verduurzaming. Zeker met het oog op de plannen dat vanaf 2028 geen woningen meer verhuurd mogen worden met een slecht energielabel (E,F,G).'

### Steun voor leefbaarheid

Annelies: 'We merkten verder in het verslagjaar dat huurders ons steeds beter weten te vinden voor het leefbaarheidsbudget. Dus dat is fijn. Zo steunden we Sterk voor Noord in Leidschendam bij buurt evenementen, de Kersengarde Voorburg voor de kerstbijeenkomst en droegen we bij aan gordijnen voor de Kroonkurk, dat is de ontmoetingsruimte in de Paal van Kroon in Voorburg. Verder ondersteunden we de bewoners van de Prins Bernhardlaan bij het onderhoud van de gezamenlijke tuin en droegen we bij aan het wijkfeest in de Prinsenhof Leidschendam en 'Eid al Fitr' in de Groene Loper in Voorburg.

### Sociaal plan Nieuwstraat/Venestraat

Een ander thema was het sociaal plan voor de bewoners die aan de Nieuwstraat en Venestraat Leidschendam plaats moesten maken voor nieuwbouw. Respectus was hierbij betrokken door controle van het sociaal plan op wat wettelijk moet en wat is toegestaan. Inmiddels is de nieuwbouw van De Bres, zoals het project heet, begonnen. WoonInvest en Vidomes en Boele & van Eesteren bouwen er 90 huurappartementen. De woningen die aan de Nieuwstraat en Venestraat stonden, zijn naoorlogse portiek-etagewoningen. Carina: 'Uit grondig onderzoek bleek dat renovatie niet tot de gewenste verbetering van het wooncomfort zou leiden. Daarom is gekozen voor sloop en nieuwbouw. Er komen moderne energiezuinige woningen. Respectus is blij met de keuze voor twee-, drie- en vierkamerappartementen in de sociale- en middenhuur. Daar is grote behoefte aan. In de woongebouwen is een lift aanwezig.'

### Oranjekwartier

Annelies: 'We houden verder de vinger aan de pols voor de woningen in het Oranjekwartier in Voorburg. In november 2022 zijn deze door de gemeente Leidschendam-Voorburg aangewezen als gemeentelijk monument. WoonInvest voert een haalbaarheidsstudie uit om nieuw inzicht te geven over de toekomst van deze woningen, op basis van de toegekende monumentenstatus. Zij beoordeelt het noodzakelijk onderhoud, nu er niet meer gesloopt gaat worden.'

# BESTUUR IN BEELD

## Leve de leefbaarheid

'Heeft u een WoonIdee? Respectus draagt graag financieel bij aan leefbare wijken. Dus heeft u een idee dat het complex verfraait of een activiteit die de saamhorigheid in uw wijk verhoogt, vertel het ons!'

Joyce de Brieder-Noordam, bestuurslid Respectus



## Groen doen we samen

'Gedrag van mensen is de belangrijkste component als het gaat om een duurzame wereld. Elke kleine bijdrage helpt. Zet geen

apparaten op standby, scheid uw afval en vervang een tegel door groen. Samen zijn we sterk!'

Annelies Oudshoorn, penningmeester Respectus



## Veilige ruimten

'Houd de gemeenschappelijke ruimte vrij en opgeruimd. Spullen in gemeenschappelijke ruimten en trappenhuizen leiden tot gevaarlijke

valpartijen. Ook hulpdiensten kunnen niet snel (genoeg) ter plaatse zijn.'

Carina Mens, voorzitter Respectus



## Duurzame woongebouwen

'Respectus juicht de duurzaamheidsprojecten van WoonInvest toe. Ze dragen bij aan een groenere aarde, meer comfort voor huurders en besparing in energie en de kosten daarvoor.'

Ton Melkert, bestuurslid Respectus



## Prettige buurt

'Beter een goede buur, dan een verre vriend. Kijk eens om naar de burens, meld het even als u een feestje geeft, zet de afvalbak terug of vraag hoe het gaat. Kleine gebaren hebben een groot effect op een prettige buurt.'

Jan Hendriks, aankomend bestuurslid Respectus

# OP DE HOOGTE MET RESPECTUS

**RESPECTUS LIET AAN TAFEL BIJ WOONINVEST VAN ZICH HOREN IN HET VERSLAGJAAR EN OOK RICHTING DE HUURDERS COMMUNICEERDEN WE ACTIEF. EEN GREEP UIT DE BERICHTEN VAN AFGELOPEN JAAR, DIE AANSLOTEN OP LANDELIJK NIEUWS EN LOKALE GEBEURTENISSEN.**

## IEDEREEN DOET MEE

Respectus vindt het belangrijk dat iedereen op een goede manier mee kan doen in de samenleving. Daarom berichtten we in april 2023 over regelingen voor minima, de bijzondere bijstand en het verschil tussen deze financiële ondersteuning. De gemeente biedt verschillende regelingen voor minima. Het Kindpakket helpt ouders bij het betalen van spullen voor hun kinderen. De Ooievaarspas biedt korting op bijvoorbeeld het lidmaatschap van een (sport)vereniging. De Gemeentepolis is er voor mensen die veel zorgkosten hebben. Respectus stimuleert van harte om gebruik te maken van de regelingen als u daar recht op heeft, zodat iedereen ook daadwerkelijk op een positieve manier mee kan doen.



## PAUL DERKS OVERLEDEN

Met fijne herinneringen kijken wij terug op de vriendschap en samenwerking die wij bij Respectus hadden met onze Paul. Helaas is Paul Derks op 21 mei 2023 heengegaan. Hij was de drijvende kracht achter Respectus en zo'n tien jaar de voorzitter. Met veel bevologenheid zette hij zich in voor de sociale huurders in Leidschendam-Voorburg en omgeving. Hij had vele contacten in de lokale gemeenschap, van beleidsambtenaren tot buurtgenoten en van bewonerscommissies tot regionale huurdersorganisaties. Altijd met één doel: opkomen voor huurders, en altijd op een humoristische en harmonische manier. We missen in hem een fijne voorzitter, de laatste periode vicevoorzitter, een trouwe vriend en een man die zich inzette voor de medemens.





## BURGEMEESTER VROOM BEZOEKT RESPECTUS

Burgemeester Vroom bezocht op 31 augustus 2023 Respectus om kennis te maken en te horen wat onze blik is op wonen en wat er eventueel beter kan. Burgemeester Vroom: 'Bijna een derde van onze inwoners woont in een corporatiewoning. Daarom vind ik het goed meer te horen over de huurdersverenigingen die verbonden zijn aan de corporaties en de stem van de huurders laten horen.' De bestuursleden van Respectus spraken met de burgemeester over de rol van Respectus, leefbaarheid, sociaal contact en over hoe de schaarse bouwgrond in de gemeente goed benut kan worden. Voorzitter Carina Mens gaf aan het programma Sterk voor Noord krachtig te vinden en pleit voor 'leren en kopiëren' in andere wijken.

## SPOEL KRANEN DOOR

Respectus draagt graag bij aan veilig en gezond wonen. Daarom deelden we regelmatig tips die u zelf makkelijk thuis toepast. In augustus waarschuwden we huurders om na hun vakantie de kranen door te spoelen. Dat verzekert een goede waterkwaliteit en voorkomt ziektes. Met twee acties zorgt u thuis voor gezond drinkwater als u langer dan een week afwezig bent geweest. Spoel eerst uw toilet door. Draai daarna alle koud- en warmwaterkranen een minuut lang open en laat het water stromen. Houd bij het spoelen van de douchekop de kop onderwater in bijvoorbeeld een emmer. Het spoelwater kunt u opvangen en gebruiken om de planten water te geven of om uw huis schoon te maken. Zo gaat er geen water verloren!



## NIEUW MELDSYSTEEM VOOR SCHADE EN HINDER OP STRAAT

Respectus vindt leefbare en schone wijken belangrijk. In oktober van dit verslagjaar wezen we u op het nieuwe meldsysteem van de gemeente Leidschendam-Voorburg voor schade en hinder op straat. Met het nieuwe systeem moet het voor inwoners makkelijker worden om meldingen te doen en gaat de afhandeling sneller. Het online-meldsysteem maakt gebruik van kunstmatige intelligentie. Op basis van enkele woorden herkent en categoriseert het de melding en stuurt deze direct naar de juiste afdeling. Zo wordt uw melding veelal sneller afgehandeld. Dus ziet u een kapotte lantaarnpaal, een losse stoeptegels of een omgewaaide boom? Maak dan een melding via het nieuwe online-meldsysteem!



## **OVERLEGGEN IN 2023: ONLINE EN OFFLINE**

**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. STEEDS VAKER VINDEN OVERLEGGEN ONLINE PLAATS, MET NAME DE REGIONALE OVERLEGGEN.**



## ALV 2023

Op de Algemene Ledenvergadering in mei zagen de aanwezigen het filmisch jaarverslag van 2022, dat een inkijkje gaf in de activiteiten van Respectus tijdens het genoemde jaar. Over de uitgaven van Respectus kwamen vragen uit de zaal, die naar tevredenheid zijn beantwoord. De Koffiedames zorgden voor een luchtige noot met een korte quiz. De aanwezige huurders gaven een hartelijk applaus voor het verhaal en de foto's van Stichting Mooi Voorburg. Een extra Algemene Ledenvergadering werd gepland in november 2023, vanwege het beëindigen van de samenwerking met de secretaris.

## Reguliere Overleggen WoonInvest

De overleggen met WoonInvest vonden plaats op 30 januari, 3 april, 19 juni en 4 december 2023. Het toekomstplan van WoonInvest was een belangrijk onderwerp in de eerste vergaderingen. Hierin beschrijft WoonInvest doelen voor huurbeleid, strategie, vastgoed en financiën. Het plan kreeg de goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties en WoonInvest kwam daardoor niet onder verscherpt toezicht te staan. Het verder verbeteren van de samenwerking tussen Respectus en WoonInvest was een terugkerend thema. We spraken af dat er een jaarplanning komt. Over de afhandeling van klachten was Respectus kritisch, de algemene tendens is dat bewoners zich niet gehoord voelen door WoonInvest. Een gedeelde zorg is het grote personeelsverloop bij WoonInvest.

## Raad van commissarissen

Met de RvC had Respectus overleg in april en september 2023. Doordat onder meer de rente en bouwkosten flink zijn gestegen, is het voor WoonInvest lastig in de toekomst binnen de ratio's te blijven. Ondanks het afschaffen van de verhuurdersheffing moet WoonInvest daarom scherpe keuzes maken. Nieuwbouw heeft daarom geen prioriteit, de belangen van bestaande huurders en onderhoud en verduurzaming van de woningvoorraad wel. Respectus heeft aangegeven teleurgesteld te zijn dat huurders in huizen met een laag energielabel niet tegemoet zijn gekomen in de energielasten.



## Prestatieafspraken

De behoefte aan betaalbare starterswoningen blijft onverminderd groot. Respectus volgt nauwkeurig hoe het gaat met de uitvoering van prestatieafspraken met de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Den Haag. In Leidschendam-Voorburg moeten vóór 2026 750 huizen met een lage huur zijn gebouwd. De mogelijkheid voor flexwoningen is onderzocht. De beoogde locaties worden gebruikt voor vaste woningen. In navolging van het programma Sterk voor Noord start in Bovenveen het programma Samen Beter.

## Andere overleggen

Respectus neemt deel aan overleggen van bewonerscommissies en de huurdersraad van Vidomes. Ook zit Respectus aan tafel bij de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH). De SHH bestaat uit zeventien huurdersorganisaties in de regio Haaglanden en komt op voor de belangen van huurders en woningzoekenden. In maart 2024 ondertekende de SHH de steunverklaring voor de Woondeal Zuid-Holland.





# 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 Nieuwsblad Den Haag. Zo ook in 2023! De nieuwe voorzitter van Respectus stelde zich voor, we berichtten u over de algemene ledenvergadering, de huurverhoging, het landelijk Noodfonds Energie, de Blijverslening van de gemeente en de mogelijke hulp van de Seniorenmakelaar. Nuttige tips voor huurders dus! Ook kregen we burgemeester Martijn Vroom op bezoek, met wie we zaken aangaande de lokale woningmarkt bespraken. Verder las u over de kabinetssplannen voor wonen en bouwen, versloegen we de algemene ledenvergadering en bespraken we de lokale duurzaamheidsplannen met wethouder Marcel Belt. Genoeg gebeurd in 2023 als het om wonen en leefbaarheid gaat. U vindt een overzicht van de HOMEPAGES op deze pagina. Ook in 2024 komt onze HOMEPAGE weer in de kranten. Leest u mee in Het Krantje en het Nieuwsblad Den Haag? En wilt u meer weten? Wij brengen via [www.respectus.nl](http://www.respectus.nl) elke week actuele nieuwsberichten.



**Huurdersvereniging Respectus**  
 Bruijnings Ingenhouslaan 138  
 2273 KT 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](mailto:secretariaat@respectus.nl)