



JAARVERSLAG 2024

STICHTING HUURDERSRAAD SAMENWERKING

April 2025



INLEIDING

Voor u ligt het jaarverslag van de Huurdersraad Samenwerking.

In deze editie nemen we u mee in de onderwerpen die wij als Huurdersraad hebben behandeld in 2024. De onderwerpen zijn uiteenlopend en daarom zijn de onderwerpen verdeeld over een aantal portefeuilles. Per portefeuille lichten we nader toe wat we hebben bereikt.

2024 was zowel voor Samenwerking als voor de Huurdersraad een jaar met grote uitdagingen. Met het afschaffen van de verhuurdersheffing per 1 januari 2023 komt er investeringsruimte vrij. Dit geld moet worden ingezet voor het nakomen van de afspraken gemaakt in de zogeheten Nationale Prestatieafspraken.

Wij, als Huurdersraad, komen op voor uw belangen. Namens u praten wij met Samenwerking. Dat doen we altijd vanuit de huurdersperspectief.

Indien u vragen of opmerkingen heeft, kunt u altijd contact opnemen met de Huurdersraad per e-mail: St.huurdersraadsamenwerking@samenwerking.nl

HET BESTUUR

De Huurdersraad was in begin 2024 weer op volle sterkte echter:

Carla Autar was door ziekte geruime tijd uitgeschakeld .

Jessica Veldhuis is vanwege drukke werkzaamheden teruggetreden in augustus.

Gilles Pappers is in augustus, vanwege persoonlijke redenen teruggetreden.

De Huurdersraad is weer op volle sterke gebracht. Na een succesvolle sollicitatieperiode zijn toegetreden Seerojinie Deokaran en Hans Zonne. Zij gaan zich binnen de raad bezig houden met Wonen en Zorg in het algemeen en de opzet van bewonerscommissies in het bijzonder.

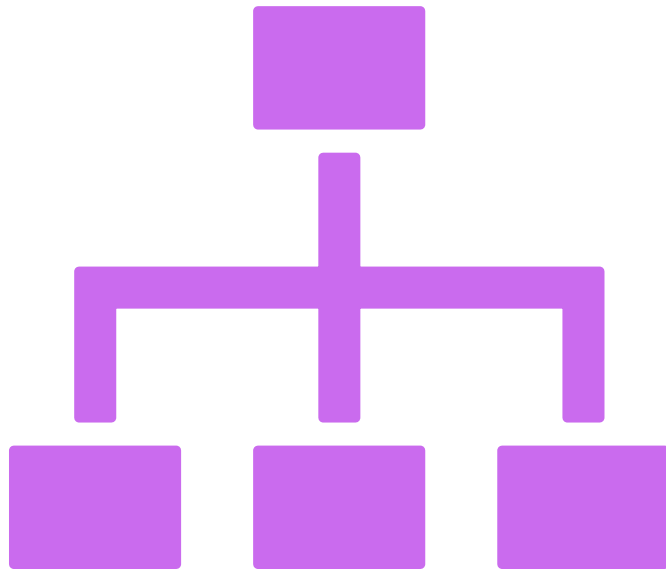


ROLLEN BESTUUR



- Anouschka Somai: Voorzitter
- Jan Holtslag: Vice-voorzitter
- Jessica Veldhuis: Penningmeester
- Cor van de Hoek: Secretaris
- Carla Autar: 2^e secretaris
- Jan Kanters: Algemeen bestuurslid
- Gilles Pappers: Algemeen bestuurslid.

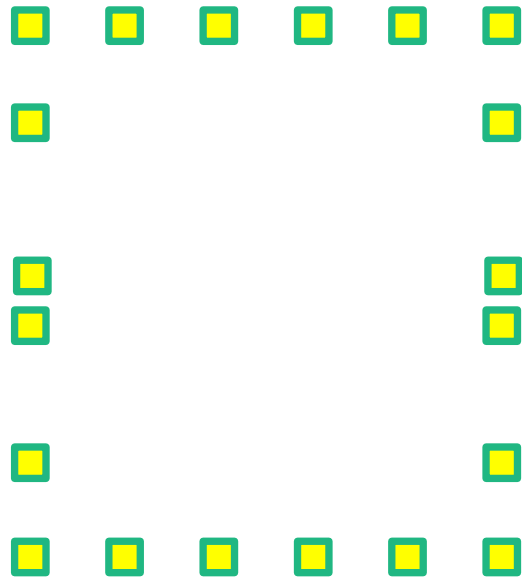
ORGANISATIESTRUCTUUR



Portefeuilles:

- Algemene zaken en secretariaat
- Wonen en Zorg
- Vastgoed
- Financiën en contracten

ALGEMENE ZAKEN EN SECRETARIAAT



- Er is een nieuw rooster van aftreden opgesteld.
- Er is een nieuw formulier omtrent de welkomstperiode, zittingstermijnen en geheimhouding gemaakt.
- Elke 2^e woensdag van de maand is de reguliere vergadering gehouden. In september zijn we overgegaan naar vergaderen op elke maandag, vanwege de veel lopende zaken.
- Er is 4 keer vergaderd met het management van Samenwerking.
- Er zijn diverse verdiepingsoverleggen tussen leden van de Huurdersraad en medewerkers van Samenwerking geweest.
- Er is 3 keer een tripartietoverleg geweest met de gemeente Vlaardingen, Samenwerking, Waterweg Wonen en de beide huurdersraden.
- De jaarvergadering heeft op 10 april 2024 plaatsgevonden.

JAARVERGADERING

De jaarvergadering op 10 april was goed bezocht. De Huurdersraad heeft hierop uit gelegd wat wij nu precies doen en waar wij voor staan. Ook was er een onderdeel waarop de aanwezigen over verschillende onderwerpen werd gevraagd een keuze te maken.

Naast een onderdeel waar de bezoekers om hun mening werd gevraagd over verschillende zaken, was er veel tijd ingeruimd voor vragen van de bezoekers.

Bewoners van verschillende complexen hadden opmerkingen over de staat van onderhoud, burenoverlast en het loslaten van de 55+ norm van enkele complexen

Samen met de medewerkers van Samenwerking heeft de Huurdersraad de verschillende complexen bezocht en met de bewoners gesproken. De Huurdersraad is door Samenwerking op de hoogte gehouden over de oplossingen voor de verschillende aangedragen problemen.

PRESTATIEAFSPRAKEN

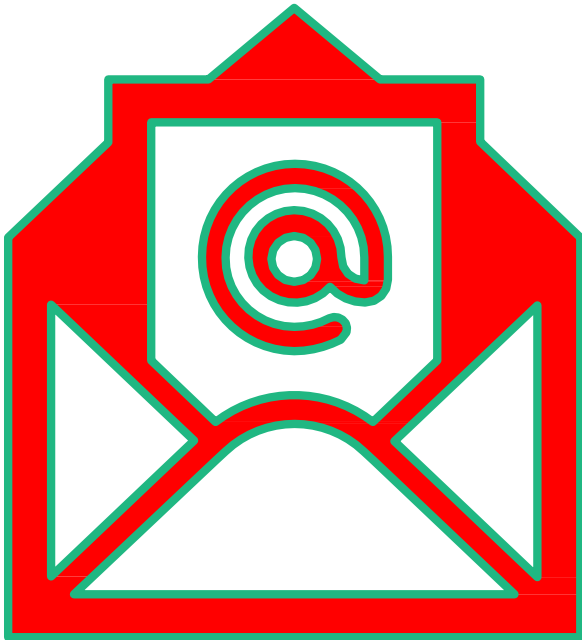


Het bestuurlijk overleg over de Prestatieafspraken heeft drie keer plaats gevonden. Hierbij hebben de Gemeente Vlaardingen, Waterweg Wonen, Samenwerking en de beide Huurdersraden voor een periode van vier jaar (2024-2028) hernieuwde gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt.

De Huurdersraad is niet te spreken over de voortgang van de sociale woningbouw in Vlaardingen. Zij doet er alles aan om bij de Gemeente Vlaardingen de Urgentie van de bouw en renovatie van voldoende kwalitatief goede sociale huurwoningen, onder de aandacht te blijven brengen. In aansluiting daarop heeft de verantwoordelijke wethouder, mevrouw Somers - Gardenier, de Huurdersraad persoonlijk rondgeleid op de bouwmarkt gegeven in de Stadsgehoorzaal, waar alle bouwprojecten van Vlaardingen werden getoond. Hier ontving Samenwerking een extra subsidie vanuit de provincie voor haar woningbouwproject in de rivierzone.

De Huurdersraad is een zelfstandige stichting en staat los van Samenwerking, maar is een strategische partner van de woningcorporatie en wenst de goede relatie in stand te houden. De Huurdersraad wil het netwerk versterken, door actieve deelname aan het maatschappelijk verkeer.

COMMUNICATIE



- De Huurdersraad heeft meegewerkt aan het tot stand komen van de nieuwe website van Samenwerking.
- De Huurdersraad is aanwezig geweest bij de livegang van de vernieuwde website en heeft daar feedback opgehaald van de huurders.
- De Huurdersraad werkt aan nieuwe participatievormen met huurders. Waaronder het oprichten van Bewonerscommissies en het opzetten van een Huurdersraadwebsite.
- Het jaarverslag 2023 is op de website gepubliceerd.
- Er zijn veel vragen en opmerkingen van huurders beantwoord en zo nodig doorgezet naar Samenwerking voor afhandeling.

WONEN EN ZORG

Er is in 2020 een woonzorg toekomstvisie voor de Gemeente Vlaardingen uitgebracht. In deze Toekomstvisie 2020 - 2040 is vastgelegd wat voor stad Vlaardingen wil zijn en waaraan gewerkt moet worden om te groeien tijdens deze periode. Er zijn gesprekken gaande met de woningbouwcorporaties en de Gemeente over de verschillende doelgroepen. De Huurdersraad volgt de gesprekken en denkt daarin mee.

Om te komen tot meer balans in de stad en een evenredige passende slagingskans voor alle doelgroepen, adverteert Samenwerking over de wooncomplexen Meerpaal, Blois van Treslong, Drieënhuysen, Graaf Walram, Hummelinckflat, De Poort en De Heemstede met het label 65⁺. Er wordt niet meer geadverteerd met het 55⁺ label voor de woongebouwen van de Dillenburgsingel en de Abel Tasman. Na verloop van tijd zullen de vier andere woongebouwen Stadhouderslaan, Riouwlaan, Louise de Colligny, Professor Mekelstraat ook voor jongere gezinnen beschikbaar komen.

De thema groep “Wonen en Zorg” staat thans onder grote druk, mede door het wegvallen van Jessica, liggen er heel veel taken te wachten, zoals o.a. het opzetten van bewonerscommissies met daarnaast het grote probleem van de veiligheid in en rond de complexen. Zij willen graag bereiken dat de huurders weer trots zijn op hun woning en omgeving.

VASTGOED



- De Huurdersraad denkt mee om woningen te verduurzamen en energiezuinig temaken.
- De Huurdersraad heeft met Samenwerking een selectie gemaakt van twee aannemers die de komende jaren ons gaan helpen om de Renovatie- en nieuwbouwplannen te realiseren.
- Op de volgende sheets worden de projecten, renovaties en vernieuwbouw verder toegelicht.

PROJECT HZ240

HZ 240: Aalscholverlaan 10 t/m 128 en 160 t/m 278 en 310 t/m 428 en 460 t/m 578

- Een team van Samenwerking, adviesbureaus, architect Zijdekwartier, aannemer ERA Contour en de huurdersvertegenwoordiging, de klankbordgroep, werken intensief samen aan het project HZ240 Renovatie en Groot onderhoud. De Huurdersraad is vertegenwoordigd in de klankbordgroep.
- Na introductie en planning zijn 2 modelwoningen aan de bewoners van HZ240 ter bezichtiging opengesteld. De Huurdersraad heeft meerdere malen het project bezocht.
- De Huurdersraad houdt de ontwikkelingen bij van dit project en naar verwachting worden de woningen in het 2 kwartaal van 2025 opgeleverd. In het 2^e kwartaal wordt gestart met de plint voor de entrees, scootmobielstallingen, buurthuis kamers etc. De kopgevels hebben i.v.m. vleermuizen achterstand opgelopen, ook daar zal zo spoedig mogelijk mee gestart worden.

PROJECT WEST 64

West 64: Professor Mekelstraat 2 t/m 92 en 94 t/m 180

Dit project wordt door ELK renovatie uitgevoerd. Het project omvat de volgende werkzaamheden:

- Het glas voor en achter wordt vervangen.
- Het toilet en badkamer wordt vervangen
- De keuken wordt vernieuwd.
- Er vindt relining (nieuwe buis in de bestaande rioleringsbuis schuiven) van het riool plaats.
- De Huurdersraad heeft het project tijdens de uitvoering bezocht en houdt de ontwikkelingen bij.
- Dit project is geheel naar tevredenheid in 2024 opgeleverd.

PROJECT OOST 80

Oost 80: Sprinterplaats en Binnensingel

Ook dit project wordt door ELK renovatie uitgevoerd. Het project omvat de volgende werkzaamheden:

- Uitvoering planmatig onderhoud.
- Schilderen en vervangen glas.
- Nieuwe hoofdentrees worden gemaakt

De Huurdersraad houdt de ontwikkelingen bij.

Ook dit project is in 2024 geheel naar tevredenheid opgeleverd.

RENOVATIES

Door Samenwerking zijn de renovaties en verduurzaming voor de komende 10 jaar in kaart gebracht door projectgroep Ontwikkeling. De Huurdersraad is hier nauw bij betrokken. De stand van zaken is:

- ***Holy Centrum 100: Willem de Zwijgerlaan 260 t/m 458.***

De voorbereidingen van deze renovatie zijn in volle gang, naar verwachting zal gestart worden met deze renovatie door “ERA Contour” in het 4e kwartaal van 2025 of het 1e kwartaal van 2026. Er wordt een modelwoning ingericht en de huiskamer wordt gemoderniseerd. Uiteraard worden de bewoners hierover geïnformeerd.

- ***Centrum 42: Groen van Prinsterenstraat 2 t/m 48 en Van der Driftstr. 48 t/m 82***

De voorbereidingen voor deze renovatie zijn gestart en er is een aannemingsovereenkomst gesloten. Over de verdere ontwikkelingen worden uiteraard de bewoners geïnformeerd.

- ***Centrum 72: Bilderdijkstraat (op trekkend vocht)***

Er vindt thans een onderzoek plaats hoe het probleem van het optrekkend vocht het beste kan worden aangepakt. Over de voortgang worden de bewoners verder geïnformeerd.

- ***HZ 188: Vogelbuurt***

De voorbereidingen voor deze renovatie zijn gestart. Naar verwachting zal gestart worden met de werkzaamheden in het 3^e kwartaal van 2026. Over de voortgang worden de bewoners op de hoogte gehouden.

- ***HZ 271 Louise de Coligny laan***

Gestart is met de voorbereiding van een renovatie voor de installatie. Verwacht wordt dat gestart wordt met de werkzaamheden in het 1^e kwartaal van 2027. Over de voortgang worden de huurders op de hoogte gehouden.

- ***Van Heutz 42 Riouwlaan***

Er vindt thans een onderzoek plaats naar het betonrot in dit appartementengebouw. Afhankelijk van dit onderzoek wordt een vervolg keuze gemaakt. Verwachte start van de werkzaamheden is 1^e kwartaal 2028. De bewoners worden over de voortgang op de hoogte gehouden.

- ***West 120 Blois van Treslong***

Er wordt op dit moment onderzoek gedaan naar de mate van renovatie voor dit appartementengebouw. Afhankelijk van dit onderzoek wordt een vervolgkeuze gemaakt. De voorlopige geplande start van de werkzaamheden zal zijn in het 3^e kwartaal van 2028. Over de voortgang worden de huurders op de hoogte gehouden.

- ***HZ 100 De Meerpaal***

Voor dit appartementengebouw wordt thans onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor verduurzaming. Wordt het renoveren of slopen en nieuwbouwwoningen? Ook de verder ontwikkelingen van verpleeghuis de Meerpaal speelt hierbij een rol. De geplande start van realisatie is 1^e kwartaal 2031 echter indien er voor renovatie gekozen wordt zal waarschijnlijk de start eerder zijn.

Over alle genoemde projecten is het definitieve plan van eisen en de definitieve planning nog een onderwerp van gesprek.

(VER)NIEUWBOUW

Voor nieuwbouw is in voorbereiding:

- ***Oost 64+17: Cornelis.Houtmanstr. 3 t/m 45 en 2 t/m 24 Jacob van Heemskerkstr. 2 / 34 Nieuwe Kerkstr. 28 t/m 58 en 7 t/m 33.***

Architect A3/Zijdekwartier heeft voor deze locatie een plan gemaakt en dit is inmiddels goedgekeurd. De aanbestedingen hebben plaats gevonden. Voor de bouw van de woningen is geselecteerd Ritz bouw uit IJsselstein. Voor de bouwvakvakantie zal gestart worden met de sloopwerkzaamheden door sloopbedrijf Mol uit Vlaardingen. De start van de bouwwerkzaamheden zal zijn in oktober 2025.

- ***Unileverterrein: twee appartemententorens van totaal 140 appartementen.***

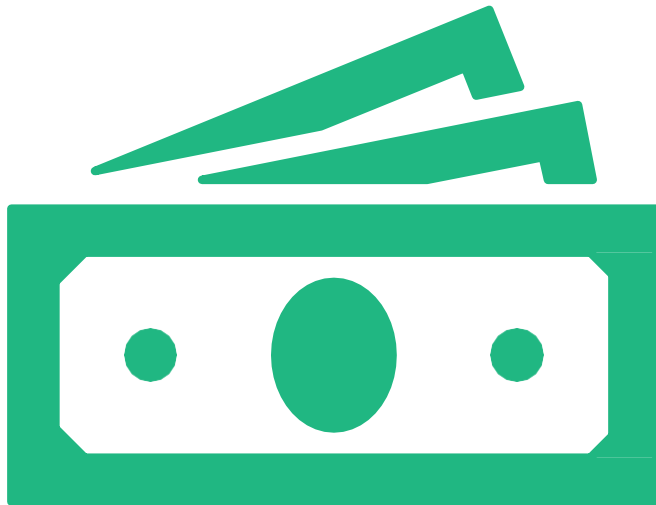
De plannen worden thans ontwikkeld en de nodige vergunningen zijn aangevraagd. Verwacht wordt dat met de bouw gestart kan worden medio 2026.

- ***Fortunapark:***

Hiervoor wordt door vastgoedontwikkelaar Timpaan uit Hoofddorp een plan ontwikkeld van totaal 250 woningen. De gemeente Vlaardingen is nu bezig met het vaststellen van het stedenbouwkundige plan. Samenwerking gaat van dit plan de laatste fase van 50 woningen verwerven. De verwachting is dat dit medio 2029 zijn beslag zal krijgen.

De Huurdersraad is in gesprek met Samenwerking voor al de genoemde plannen en volgt deze ontwikkelingen op de voet. Waarvan wij als Huurdersraad de huurder regelmatig zullen informeren via onze in ontwikkeling zijnde website.

FINANCIËN EN CONTRACTEN



- De Huurdersraad is betrokken geweest bij het opnemen van de huur- en servicekostenspecificatie per adres op de website van Samenwerking.
- De kascontrole heeft in de vergadering van 6 januari 2025 plaatsgevonden. De kascontrole is door de voltallige Huurdersraad goedgekeurd en geparafeerd.
- Er is een bedrag gereserveerd voor opleiding en training.
- Er is besloten het bedrag in de begroting 2025 voor werkzaamheden, per kwartaal in gelijke delen aan de bestuursleden uit te keren.
- Het opstellen, vaststellen en indienen van de begroting 2025 heeft in overleg met Samenwerking plaatsgevonden.
- De aangevraagde financiële bijdrage voor 2025 is goedgekeurd en gestort op de ING zakelijke rekening.

BEGROTING

Financiële verantwoording

ING Bank beginsaldo 01/01/2023	€ 33.685,97
Storting 30/11/2023	€ 21.111,00
ING bankkosten 2023	€ 270,19
Representatie/declaratiekosten	€ 874,36
Werkzaamheden/onkostenvergoeding	€ 12.500,00
ING bank 31/12/2024	€ 41.152,67

ADVIESAANVRAGEN

De huurdersraad adviseert positief op de adviesaanvragen:

- Strategisch beleidsplan 2024-2028
- Huurverhoging 2024 met 5,1%
- Algemene Huurvoorwaarden
- Basisplan Sociale afspraken
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid
- Beleid service kosten en wijziging afrekening stookkosten bij blokverwarming

RAAD VAN COMMISSARISSEN

- Twee leden van de Huurdersraad zijn vertegenwoordigd geweest in de wervings- en selectiecommissie voor leden van de raad van commissarissen en waren nauw betrokken bij de werving en selectie van 2 nieuwe commissarissen, waarvan er één Huurdercommissaris is. Voor de benoeming van een Huurderscommissaris heeft de Huurdersraad instemmingsrecht.
- Abdel Tahraoui is nieuw benoemd als Huurderscommissaris in de plaats van Mandy Kerber. De Huurdersraad heeft reeds kennis gemaakt met hem. De ander benoemde commissaris is Onno Beljaars welke de plaats in neemt van Erik van der Veer.
- Op de jaarvergadering heeft Erica van Engel (ook Huurdercommissaris), die op uitnodiging van de Huurdersraad aanwezig was, de rol van de Huurderscommissaris aan de huurders toegelicht.

VERBINDING HUURDERS

Van verschillende huurders ontvingen wij mails of brieven met klachten over onderhoud, burenoverlast, het loslaten van de 55+ norm van enkele complexen e.d. De Huurdersraad is geen klachtenloket, maar mails of brieven die binnenkwamen met meldingen van huurders, hebben wij doorgezet naar Samenwerking en we hebben deze steeds gemonitord. Veel klachten zijn door Samenwerking hierop aangepakt of de afhandeling loopt nog.

Veel commotie was er over de instemming van de huurdersraad met de nieuwe berekening van de stookkosten voor blokverwarming. We hebben hierover een brief opgesteld om onze visie hierop duidelijk te maken. Dit kon de onrust onder een groep huurders niet wegnemen. Er loopt hierover een rechtszaak. Enkele huurders stuurden zeer dreigende mails, maar er waren ook huurders die blij waren dat de ongelijke situatie werd aangepakt. In het Nieuwsblad van Vlaardingen kwam een nogal pretentieus artikel vanuit een huurder. Een week later heeft het Nieuwsblad de onjuiste voorstelling van zaken gelukkig weer recht gezet.

De huurdersraad is bezig te onderzoeken om een eigen website te ontwikkelen zodat er geen verwarring meer kan ontstaan in onze rol ten opzichte van Samenwerking. Wij willen zo een platform hebben waar onze huurders kunnen zien waar de Huurdersraad zich mee bezig houdt. Hierover komt binnenkort meer info.

Een woord van dank is zeker op zijn plaats voor de medewerkers van Samenwerking die met grote inzet onze overleggen hebben voorbereid of bij ons in de vergaderingen uitleg over onderwerpen kwamen geven.

Grote dank aan onze intermediair Linda Lissenberg, die ons met raad en daad bijstaat, verzoeken doorzet naar Samenwerking en zicht houdt op lopende zaken tussen de Huurdersraad en Samenwerking. Zelfs buiten werktijd is zij voor ons bereikbaar.

CONTACT

Indien u vragen of opmerkingen heeft, kunt u altijd contact opnemen met de Huurdersraad per e-mail:

St.huurdersraadsamenwerking@samenwerking.nl

