



"Huurders MeerWonen"

Jaarverslag 2025

1. Bestuur en algemene zaken

1.A. Wijziging samenstelling bestuur en werving kandidaat-bestuursleden:

Afgelopen jaar hebben wij twee nieuwe bestuursleden in ons bestuur mogen verwelkomen, te weten mevrouw Perlejewska en mevrouw Wijffe. Wij zijn echter nog steeds op zoek naar een versterking van ons bestuur en hopen dat we ook vanuit Oegstgeest kandidaat-bestuursleden zich aanmelden.

Afgelopen najaar zijn wij dan ook gestart met het actief werven van kandidaat-bestuursleden via de Nieuwsbrieven van MeerWonen. Tot op heden hebben wij nog geen aanmeldingen gekregen.

1.B. Huurdersconsultaties Oegstgeest en Kaag en Braassem:

Op 3 en 5 maart 2025 hebben wij onze Huurdersconsultatie gehouden in respectievelijk Oegstgeest en Roelofarendsveen. De opkomst was goed. Ook waren –op onze uitnodiging– twee vertegenwoordigers van MeerWonen aanwezig.

Tijdens deze bijeenkomsten hebben wij onze kandidaat-bestuursleden voorgedragen en officieel als bestuurslid benoemt.

Daarnaast zijn de volgende onderwerpen toen besproken, zoals het verslag van de Huurdersconsultatie 2024, ons jaarverslag & balans 2024 en onze begroting 2024.

De huurdersconsultaties werden afgesloten met een vragenrondje over alle mogelijke huurzaken. Ook werden de vertegenwoordigers van MeerWonen in de gelegenheid gesteld vragen van huurders te beantwoorden.

2. Beleid MeerWonen

2.A. Adviesaanvraag huurverhoging per 1 juli 2025:

MeerWonen heeft voor 2025 een huurverhoging vastgesteld van 5,3 % voor alle sociale huurwoningen en niet hoger dan € 879,66. Voor middenhoge en middeninkomens in sociale huurwoningen werd een huurverhoging vastgesteld van € 50,- tot € 75,-, aftoppen op maximale huur.

Wij hebben –net als in voorgaande jaren- gepleit voor een huurverhogingsbeleid dat rekening houdt met de energiezuinigheid van de woningen (ofwel het energielabel van de woning).

In september 2023 volgens onderstaande gegevens van MeerWonen, gaat het om zo’n circa 342 woningen.

EP2 (HUIDIG)	MW	
105,01 – 160,00 (A en beter)	1882	51%
160,01 – 190,00 (B)	821	22%
190,01 – 250,00 (C)	634	17%
250,01 – 290,00 (D)	141	4%
290,01 – 335,00 (E)	137	4%
335,01 – 380,00 (F)	41	1%
> 380,00 (G)	23	1%
Onbekend	0	0%
Totaal	3.679	100%

Bron: Interne gegevens (EP2 huidig) MW

Ook hebben we –net als de Nederlandse Woonbond- geadviseerd om de Inkomensafhankelijke Huurverhoging niet toe te passen.

De reactie van de fusiecorporatie WYwonen was dat ons voorstel om de huurverhoging op basis van de energielabels te bepalen niet werd overgenomen. De reden was dat WYwonen juist in de woningen met de slechtste labels veel geld gaan investeren voor de verduurzaming.

Wij, bestuur van SHMW, vinden dat huurders in slecht geïsoleerde woningen die moeten wachten totdat hun woning beter wordt geïsoleerd, juist nú minder huurverhoging dienen te krijgen dan huurders in woningen met bijvoorbeeld energielabel A. Huurders die in een matig of slecht geïsoleerde woning wonen betalen nú meer aan energiekosten of kunnen de verwarming in deze winter niet altijd aanzetten.

2.B. Fusie MeerWonen met HaBeKo:

Op 1 januari 2025 is de corporatie MeerWonen gefuseerd met HaBeKo. De huurdersorganisaties van MeerWonen en HaBeKo (SHMW en SBHW), hebben in 2025 intensief met elkaar vergaderd in een goede sfeer en harmonie. Al tijdens onze huurdersconsultaties hebben wij aangegeven nauwer met elkaar te willen samenwerken.

Enkele aanbevelingen en aandachtspunten bij de fusiebesprekingen waren:

-Lokale binding: behoud kantoor in Oegstgeest, (Hoofd)kantoor in Roelofarendsveen en het behoud van een eigen onderhoudsdienst’.

-Overlegstructuur, Participatie & Budget HuurdersMeerWonen: tenminste behoud verworven rechten voor ons en onze medehuurlers in de samenwerkingsovereenkomst, idem voor het met ons overeengekomen Sociaal Statuut en Sociaal Plan.

-Budgetten SHMW en bewonerscommissies: tenminste behoud van jaarlijkse (reguliere) budget bestuurs-, ondersteuning- & advieskosten SHMW. Idem voor het jaarlijks budget voor bewonerscommissies; Extra budget bij mogelijk fusietraject MeerWonen en HaBeKo.

-Overleg gemeentelijke Prestatieafspraken: blijvende deelname aan zowel ambtelijk als het bestuurlijk drie partijen overleg.

-Betaalbaarheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid woningvoorraad WYwonen: onverkort voortzetten van het twee-hurenbeleid en het intensiever inzetten van een doorstroommakelaar bij aantoonbaar resultaat.

-Leefbaarheid, Wonen en Zorg: tenminste behoud van het (Huurders)serviceabonnement met daarin de voorwaarden en voor handhaving van het huidige tweejaarlijks onderhouds- & inspectiebeleid van MV (mechanische ventilatie) en CV (centrale verwarming). Bovendien vinden wij het belangrijk dat bij een mogelijke fusie het budget en het aantal fte's voor de wijkbeheerders in Oegstgeest en Kaag & Braassem (naar rato en afzonderlijk) niet afnemen, integendeel.

2.C. Koersplan fusiecorporatie WYwonen 2026:

Najaar 2025 heeft WYwonen ons advies gevraagd over haar Koersplan 2026. In ons advies op het Koersplan hebben wij de volgende aandachtspunten benoemd:

-Realiseren van middeldure huurwoningen: WYwonen ziet woningen met een middeldure huurprijs als een instrument om de doorstroming te bevorderen. Ook stelt WYwonen dat in onze dorpen de vraag hiernaar beperkt is, maar dat de vraag op regionaal niveau sterker speelt. Om die reden wil WYwonen een bijdrage leveren door een beperkt aanbod middenhuur te hebben waar dit de lokale en regionale doorstroming ondersteunt. We hebben WYwonen gevraagd om een onderbouwing hiervoor ondanks het feit dat in onze dorpen de vraag beperkt is.

-Beschikbaarheid van seniorenwoningen: WYwonen wil specifiek voor seniorenwoningen toevoegen. SHMW heeft geadviseerd daarbij rekening te houden met het aantal kamers. Concreet gaat het erom dat bij het realiseren van deze woningen naast een woon- en slaapkamer ook een extra kamer voor het uitvoeren van hobby's en/of de grootouder(s)schap.

-Beschikbaarheid van woningen voor jongeren: bij de woningen voor jongeren hopen en verwachten we dat WYwonen géén studio's ofwel zelfstandige eenkamerwoningen gaat realiseren of gaat verhuren, maar normale tweekamerwoningen met voldoende grootte.

-Betaalbaarheid en huurprijzen: WYwonen stelt dat huurders die meer kunnen betalen, deze ook een reële huurprijs te laten betalen. Wij maken hiertegen bezwaren. Tijdens de fusiebesprekingen hebben wij hierover andere afspraken gemaakt. Het gesprek hierover gaan we hierover de komende periode met WYwonen verder voeren.

2.D. Portefeuillestrategie WYwonen 2026:

-Huurverhoging 2026: WYwonen stelt in haar Portefeuillestrategie vanwege dat de onderhouds- en verduurzamingslasten stijgen, terwijl de inkomsten niet in hetzelfde tempo toenemen. Om die reden wil WYwonen daarom jaarlijks de huren verhogen volgens de afspraken met het Rijk, waarbij wij steeds de balans zoeken tussen de betaalbaarheid voor onze doelgroep en de financiële ruimte om onze ambities waar te maken.

In ons advies hebben wij WYwonen gevraagd nadrukkelijk rekening te houden met de huurders en een gematigd huurbeleid te volgen en daarbij niet de volledige huurverhogingsruimte te gebruiken. Al jaren betalen huurders een flinke huurverhoging.

-Huurprijzen bij nieuwe verhuringen: SHMW zal tijdens de fusiebesprekingen ook de herijking van het huurprijsbeleid, het gematigd huurbeleid en het twee huren beleid inbrengen bij haar collega huurdersorganisaties en tijdens de fusiebesprekingen.

2.E. Uitvoeringsagenda Duurzaamheidsbeleid WYwonen:

-Verduurzaming van VvE-complexen: wij hebben ervoor gepleit om huurders in VvE-complexen niet achter in de rij te laten aansluiten als het gaat om isoleren en verduurzamen van hun woning. Alhoewel WYwonen ook rekening moet houden met de aanwezige eigenaren in deze complexen, kan het niet zo zijn dat isoleren en verduurzaming van de huurwoningen hierdoor te lang op zich moet laten wachten.

-Bestrijding Hittestress/oververhitting in woningen: wij vinden dat bij het maken van keuzes bij het verduurzamen en renoveren van de bestaande woningvoorraad, rekening wordt gehouden met de kans op oververhitting in relatie tot de voorgenomen bouwkundige- en installatietechnische ingreep. Wij pleiten voor het vroegtijdig betrekken van huurders bij het maken van keuzes en daarbij e risico's op oververhitting in kaart te brengen.

-‘Van het gas af’ koken/elektrificatie: SHMW wil in de uitvoeringsagenda opgenomen zien dat WYwonen bij mutatie woningen van het kookgas afkoppelt als deze woningen alleen kookgas hebben omdat deze blokverwarming hebben of aangesloten zijn op een warmtenet.

-Verduurzaming in bewoonde staat: verduurzaming en isoleren in bewoonde staat moet natuurlijk mogelijk zijn, maar SHMW vindt dat daarbij enkele voorwaarden gesteld dienen te worden voor met name verduurzaming/renovaties van studio's, tweekamerwoningen en 3 kamer appartementen. Wij stellen de voorwaarde dat 'er tenminste 2 ruimten in de woning moeten zijn waar de aannemer niet aan het werk is. Mocht dat niet het geval zijn dan pleiten wij ervoor in het Sociaal plan op te nemen dat bewoners 'proactief' wordt aangeboden dat zij tijdelijk gebruik kunnen maken van een logeerwoning. SHMW vraagt hier serieus aandacht voor ook tijdens de fusiebesprekingen. Uiteraard hopen we dat WYwonen nu al in haar Uitvoeringsagenda hier rekening mee houdt.

-Buitenzonwering/buitenscreens- of sunscreensbeleid: WYwonen moet in haar beleid het aanbieden van buitenzonwering ofwel 'screens' serieus uit te werken, waarbij het aanbieden als servicekostencomponent (net als bij zonnepanelen) serieus wordt onderzocht en door WYwonen wordt aangeboden, zowel bij appartementen voor eengezinswoningen. Ook moet dit een integraal onderdeel zijn van het Sociaal Plan en draagvlakmeting.

-NOM-woningen en EPV-contracten: dit wordt door WYwonen niet benoemd in haar Uitvoeringsagenda. Wij willen dan ook serieus aandacht vragen voor de huidige EPV-contracten en roepen WYwonen dan ook op om hier tijd voor in te ruimen en hierover met ons het gesprek te hebben. Ook willen we dit actief betrekken in de gesprekken tijdens de fusiebesprekingen. Uiteraard hopen we dat WYwonen nu al in haar Uitvoeringsagenda hier rekening mee houdt en niet afwacht op wetgeving maar proactief de EPV-contracten in de huidige constellatie tegen het licht wil houden (met ons).

3. Oegstgeest

3.A. Prestatieafspraken Oegstgeest:

De afspraken voor 2025 zijn in het afgelopen najaar uiteindelijk tóch nog overeengekomen. Gelukkig was er eind '24 tóch concreet perspectief dat in 2025 daadwerkelijk uitbreiding van de sociale woningvoorraad in Oegstgeest mogelijk zou worden. Dat was voor ons ook de aanleiding om de Prestatieafspraken te ondertekenen.

Voor de Prestatieafspraken hebben we ondermeer het volgende onder de aandacht gebracht:

- Overweeg in de prestatieafspraken op te nemen dat corporaties in overleg met de gemeente een lagere parkeernorm kunnen aanvragen voor projecten.

4. Kaag en Braassem

4.A. Prestatieafspraken Kaag en Braassem:

In de zomer'25 hebben wij tijdens de besprekingen over de Prestatieafspraken 2025 aandacht gevraagd voor het vergroten van de doorstroming, met daarbij de volgende aanbevelingen:

- Ouderen in de leeftijdscategorie 55-65 jarigen, worden actief benaderd om van een grote EGW naar een kleinere woning te verhuizen. Hiertoe richten Gemeente en corporaties een 'doorstroomfonds' op ter ondersteuning van de pilots:
- Pilot/experiment: 55-65 jarigen die een eengezinswoning van een corporatie verlaten en verhuizen naar een huurappartement en ontvangen een verhuiskostenbijdrage van 3000,- . Voor 2025 zou dit voor de eerste 20 doorstromers moeten/kunnen gelden.

(Deze regeling zou op voorhand eindig moeten zijn om op korte termijn doorstroming te stimuleren). In Den Haag wordt dit experiment uitgevoerd.

- Pilot/experiment: Er wordt een doorstroomfonds opgezet van bijvoorbeeld € 50.000; 50% door de gemeente de rest door de corporatie naar rato van hun woningbezit. Dit fonds is om doorstromers financieel te stimuleren en verleiden. De corporatie krijgt een bijdrage uit het doorstroomfonds per doorstromer van deze categorie (i.c. 55-65 jaar én een EGW/Maisonnette achterlatend).

(Deze regeling zou op voorhand eindig moeten zijn om op korte termijn doorstroming te stimuleren).

-Betaalbaarheid: in de Meerjarige Prestatieafspraken '25 t/m '28 is afgesproken dat de woningcorporaties WYwonen en Woondiensten Aarwoude gemeentebreed het 'tweehurenbeleid' toepassen, zodat minder draagkrachtigen zo optimaal mogelijk over hun hele huurwoningaanbod in de gemeente gespreid kunnen wonen. Waar nodig zetten ze ook maatwerk in.

-Doorstroming: daarnaast hebben wij ervoor gepleit om bewoners die van een grote eengezinswoning naar een appartement verhuizen van dezelfde corporatie, dat de bewoner de oude huurprijs mag meenemen naar de nieuwe woning.

-**Leefbaarheid:** wij hebben gevraagd of het ‘opzomereren’ zoals men in Rotterdam bijvoorbeeld doet, wellicht ook een goede aanpak is voor het onderhoud van groen en (achter)paden in openbare ruimten?

-**Duurzaamheid:** bij het isoleren en verduurzamen van woningen is ook afgesproken dat plannen voor de verduurzaming van woningen vooraf worden getoetst op een toename van het risico op hittestress (oververhitting) in de woning door middel van berekeningen.

5. Gesprekken met de RvC

Net als in voorgaande jaren hebben wij in 2025 een aantal gesprekken gehad met de voltallige Raad van Commissarissen en ook afzonderlijk met de RvC leden die zijn voorgedragen door de huurdersorganisaties SHMW en SBHw.

-0-