



Jaarverslag 2025.

Het bestuur is als volgt samengesteld:

Voorzitter:	de heer J. (Jacques) van Schaik.
Secretaris:	mevr. I. (Irene) van Vliet.
Tweede secretaris:	mevr. F. (Fenna) van Dommelen.
Penningmeester:	de heer G. (Gerard) Bosman.
IT Beheer / 2 ^e penningmeester:	de heer M. (Marcel) van den Acker.
Algemeen bestuurslid:	mevr. B. (Bianca) van Buren. mevr. B. (Bianca) van Duinen. mevr. L (Lisette) Barendrecht.

Kantoor huurdersvereniging.

Ons kantoor is gevestigd aan De Wielewaal 45 in Bleiswijk.

Raad van Commissarissen.

Namens de huurdersvereniging hebben de heer Paul de Vries en mevr. Yvonne van Eck zitting in de Raad van Commissarissen. De samenwerking is goed. Het bestuur nodigt deze leden uit om de Ledenraadvergaderingen bij te wonen en indien nodig, worden ze tussentijds geïnformeerd.

Overleg tussen de huurdersvereniging, 3B Wonen, Havensteder en gemeente.

In het afgelopen jaar is er regelmatig overleg geweest met de directie van 3B Wonen en Havensteder, de gemeente en het bestuur van de huurdersvereniging. In dit overleg worden zowel de lopende huurders zaken als zaken op de toekomst gericht besproken.

Suzanne Schuitemaker van de Woonbond heeft de vereniging als adviseur bijgestaan als daar behoefte aan was.

Jubileumviering

Dit jaar vierde de vereniging haar 25-jarig bestaan. Er is een commissie aangesteld om een jaarprogramma op te stellen en dit dan te organiseren. De activiteiten bestonden uit verschillende workshops waar de leden aan deel konden nemen, een rebus in de Heraut, jubileumuitgaven van de nieuwsbrief, de vlag uithangen om mee te dingen naar een cadeaubon en werden de ledenvergaderingen uitgebreid met een maaltijd en een optreden van een muzikant.

Op 26 februari 2025 is er een netwerk diner geweest in Delft.

De uitgaven voor al deze activiteiten zijn binnen de begroting gebleven.

Door 3B Wonen en de gemeente is er een insectenhotel met logo (waardoor deze gelijk een aanduidings bord is) cadeau gedaan, waar de vereniging erg blij mee is.

Ledenvergadering.

16 april Algemene Ledenvergadering voorjaar. (Kievitsnest Berkel en Rodenrijs) Veel leden wisten de weg naar het Kievitsnest te vinden. Voorafgaand aan de vergadering kon er een frietje en snack gehaald worden bij een frietkar. In een zeer ontspannen sfeer werden daarna alle punten die op de agenda stonden afgehandeld. Er werd uitgebreid stil gestaan bij het Jaarverslag 2024, de financiële situatie van de vereniging en de aankomende huuraanpassing door 3B Wonen. Er wordt opnieuw een kascommissie voor het komend jaar aangesteld.

Na de pauze is er een optreden van Kees Maree.

15 december Algemene Ledenvergadering najaar. (De Stander Bergschenhoek) Deze avond is tevens de feestelijke afsluiting van het jubileumjaar en begint met een stampottenbuffet. Tijdens de vergadering zijn de prestatieafspraken en het activiteitenplan voor de periode tot en met 2029 besproken, het beleidsplan en de conceptbegroting. Wederom is de contributie voor het komend jaar op 1 euro per maand vastgesteld. Na de pauze worden de leden uitgenodigd voor een drankje en hapje met muzikale ondersteuning van Ben Endlich.

Bestuursvergaderingen.

Het bestuur vergaderde elke maand.

De activiteiten van de huurdersvereniging in 2025:

- Zienswijze op huurprijsbeleid.
- Evaluatie en opstellen prestatieafspraken.
- Begroting 3B Wonen 2026.
- Samenwerkingsovereenkomst 3B Wonen / HVLL.
- Sloop/nieuwbouw werkgroepen.
- Website HVLL.
- Digitale nieuwsbrieven voor leden HVLL.
- Berichten en huurdersnieuws in de krant.
- Interne taakverdeling bestuur.
- Monitoren opvolging van de klachten van reparatieverzoeken.
- Beoordelen servicekosten.
- Opstellen activiteitenplan.
- Feestcommissie 25-jarig bestaan HVLL.
- Adviseren leden die financieel vastlopen.
- Werkgroep woonlasten & energie armoede.
- Beeldvorming.
- Visitatie.
- Algemene Ledenvergaderingen.
- Nieuwe bewoners bezoeken.
- Beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).
- Uitwerken gezamenlijk (met gemeente en corporaties) checkpoint om woonlasten te verlichten.
- Keukentafelgesprekken/ huisbezoeken.

Beleidsvoornemens en begroting 3B Wonen 2026.

Elk jaar stuurt 3B Wonen alle bestuursleden een exemplaar van de "Beleidsvoornemens en Begroting" voor het komende jaar met het verzoek hierop te reageren en hen ons advies te doen toekomen.

Volgens de Overlegwet is de termijn daarvoor minimaal zes weken. Net als vorig jaar hebben wij ons voor het opstellen van het advies laten bijstaan door een adviseur. Onze reactie hebben wij 3B Wonen per brief doen toekomen.

Huuraanpassing 2025.

Nadat het bestuur meerdere keren met 3B Wonen over de voorgenomen maximale huursomstijging van 4,5% gesproken heeft, is er toch een positief advies gegeven. Tegelijkertijd vindt de HVLL wel dat 3B Wonen als sociale huisvester extra alert moet zijn op huurders die al financiële problemen hebben. De HVLL moedigt dan ook aan om opnieuw kritisch te kijken naar de situatie van huurders die buiten het arbeidsproces vallen en nu door stijgende woonlasten in armoede dreigen te raken of financieel vastlopen. Voor deze groep kan de huurstijging leiden tot een (verdere)

sociale isolatie. De HVLL begrijpt dat het belangrijk is om de financiële positie van de corporatie op orde te houden, met het oog op nieuwbouwopdrachten. Echter, deze opgave zou niet één-op-één mogen worden doorberekend aan huurders. Hier zouden andere landelijke oplossingen voor moeten worden aangeboord.

Prestatieafspraken.

Het maken van nieuwe lokale prestatieafspraken start met een evaluatie van de lopende prestatieafspraken 2024-2025.

Met elkaar concluderen we dat er best veel goed loopt. Jammer dat late besluitvorming vertraging teweegbrengt, zoals bij de nieuwbouw midden huurwoning (bod Havensteder), de verhuiskostenregeling en Hospitaregeling (gemeente). Net op tijd zijn in december de prestatieafspraken periode 2026-2029 afgerond en ondertekend.

Visitatie.

Woningcorporaties, dus ook 3B Wonen, zijn verplicht om tenminste eens per 4 jaar een visitatie uit te laten voeren. Dit is geregeld in de Woningwet. Een visitatie draagt bij aan beter wonen in Nederland, doordat een corporatie zich in de visitatie verantwoordt over haar maatschappelijke prestaties. Daarbij zorgt de visitatie voor het versterken van het lerend vermogen van de corporatie. De Autoriteit Woningcorporaties (AW) gebruikt de visitatierapporten om een beeld te krijgen van de maatschappelijke prestaties van woningcorporaties in de lokale omgeving. Met aanknopingspunten voor verbetering en samenwerking. Een onafhankelijke commissie doet deze onderzoeken en voert met alle "partners", waaronder de HVLL, gesprekken. Op 19 februari stond het eerste gesprek op de agenda. Eind juni is het rapport klaar en beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties

Activiteitenplan 2025-2029.

De HVLL heeft voor 2025/2029 de volgende aandachtspunten:

- Het maken, bewaken en evalueren (monitoren) van de gemaakte prestatieafspraken tussen Gemeente Lansingerland, 3B Wonen, Havensteder en de HVLL.
- Alle lopende, als ook de toekomstige nieuwbouwprojecten, binnen Lansingerland.
- Herontwikkeling Hergerborch en omgeving, als ook de Wildert en omg.
- Renovatie Wilhelminastraat/Julianastraat/Oranjestraat.
- Opvang L.O.O. 2 (Langdurige Opvang Ontheemden en spoedzoekers) Noordeindseweg (Berkel dorp)
- Beeldkwaliteit Wonen verder in praktijk brengen, zoals vastgelegd in de prestatieafspraken 2024/2025, afspraak 56/57.
- Het Project Twee weten meer dan één, wat door het succes een te grote last dreigt te gaan worden voor het bestuur, anders in te richten. De 1 op 1 gesprekken worden per 1 januari 2026 direct gevoerd met een financieel

deskundig adviseur.

- Het houden van enquêtes/ keukentafel gesprekken onder de leden in wijken waar ingrijpende veranderingen plaatsvinden of gaan plaatsvinden.
- Het houden van groothuisbezoeken.
- Het bevragen van huurders wat betreft: hoe trots bent u op uw huis?
- Duurzaamheid: 3B Wonen en HVLL werken gezamenlijk aan bewustwording van de duurzaamheid onder de huurders, waarbij naast evalueren van het beleid energetische maatregelen, we nu kijken of aanpassingen in de verdere uitvoering door nieuwe ontwikkelingen op dit gebied, moeten worden gedaan m.b.t. de zelf aangebrachte voorzieningen en het mutatiebeleid.
- Huurprijsbeleid/bewaking huursombenadering 3B Wonen en de effecten daarvan.
- Het verder aanscherpen van de digitale beveiliging van pers. gegevens en administratie HVLL om hacken proberen voor te zijn.
- Bespreken/adviseren/ evalueren jaarverslagen en jaarrekeningen van 3B Wonen.
- Het mede invulling geven aan het verder ontwikkelen energie/armoedebeleid stuk, wat 3B Wonen hierna verder zal implanteren.
- Implementatie beleid over wijkgericht werken en de leefbaarheid in de buurten en wijken.
- Het volgen van de werkwijze 3B Wonen m.b.t. reparatie verzoeken, energetische maatregelen en renovaties.
- Het beleid over het bijdragen van huisvesting voor emptynesters, ouderen, jongeren, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven, als vluchtelingen/statushouders, hospitairegeling en langdurige opvang ontheemden.
- Twee jaarlijks evalueren functioneren bestuur HVLL.

Contact met de achterban.

Het bestuur stuurt 4 keer per jaar een digitale nieuwsbrief. Op www.hvll.nl kan men zich hiervoor opgeven. Mensen die geen digitale post kunnen ontvangen krijgen de papieren versie.

Hiernaast heeft het bestuur besloten om vanaf januari 2026 wekelijks het actuele huurdersnieuws digitaal bekend te maken via de "knop" Nieuwsflits. Net als voorgaande jaren is het zaak om ons blijvend te profileren als de belangenbehartiger van alle huurders in Lansingerland. Er wordt daarom twee wekelijks een advertentie geplaatst in de Heraut met een 'pakkende' slogan en een verwijzing naar hoe met ons in contact te komen. Ook is het kantoor beter vindbaar gemaakt door bewegwijzering en het insectenhotel.

Bij het kennis maken met nieuwe bewoners wordt een presentje (paraplu) overhandigd.

Meer huurders, die financieel vast dreigen te lopen omdat de inkomsten achterblijven bij de basisuitgaven (vaste lasten), weten de HVLL te vinden. De

HVLL geeft advies en houdt wekelijks spreekuur op de woensdag. Indien nodig wordt de huurder ondersteund bij een doorverwijzing.

Scholing.

Het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) verzorgt dagcursussen op het gebied van onder meer de regelgeving en onderwerpen aangaande de sociale huursector. Bestuursleden van huurdersorganisaties kunnen aan deze cursussen deelnemen.

De scholing/teambuilding dit jaar was gepland op 25 september 2025 en bestond uit 2 delen:

1. De tweejaarlijkse evaluatie van het bestuur (waar staan we/hoe doen we het?). Door het beter verdelen van de werkzaamheden en de talenten van eenieder beter te benutten, blijkt dit zijn vruchten nu al af te werpen en wordt het uitvoeren van de bestuurstaken ervaren als prettig en minder stressvol. Om dit te blijven vasthouden moeten we bij nieuwe uitdagingen /taken vooral goed in beeld hebben hoeveel tijd/inspanning hiermee gemoeid is voordat we Ja zeggen. Mocht Nee zeggen geen optie zijn, dan zal het bestuur besluiten extern hulp in te huren. Opnieuw vragen we de leden om zich kandidaat te stellen voor de nog openstaande bestuursfunctie. Door de (her)verdeling van taken binnen het bestuur zal van iedere bijeenkomst een kort (bijpraat) verslagje gemaakt worden zodat het volledige bestuur op de hoogte blijft van alle "lopende" zaken.
2. Workshop fotografie.

Website.

Op onze website www.hvll.nl plaatsen wij mededelingen en actueel nieuws in de Nieuwsrubriek.

U vindt daar ook een verwijzing naar het archief. Hierin staan onder meer alle verschenen nieuwsbrieven en allerlei links naar andere wetenswaardigheden.

Tot slot

Het bestuur kijkt terug op een druk maar bijzonder jaar. Druk omdat er veel onderwerpen voorbij kwamen waarvan iets gevonden moest worden.

Bijzonder omdat het ons jubileumjaar was. We zijn trots op wat we kunnen doen voor de huurders in Lansingerland en hopen ons in de komende jaren net zo zinvol in te zetten.

Fenna van Dommelen 2^e secretaris.
Bergschenhoek maart 2026