

## Nieuwsbrief | April 2018

Tekst: Bestuur Daal en Berg. Met dank aan: Loukie Nak (redigeren) en Anouk Wennen (vormgeving)

### Nieuwjaarsreceptie 2018

De nieuwjaarsreceptie van Daal en Berg, die op zondag 7 januari in de Hyacint werd gehouden, werd druk bezocht. Bewoners Henri de Vries en Kees Gelderblom trakteerden de aanwezigen op een mooie cross-over van Neil Young en Braziliaanse ritmen en Olivia Degen verraste met een prachtige uitvoering van het chanson 'Nantes'. Tussendoor genoten de aanwezigen van het door 'Pannen' verzorgde buffet en een glaasje. In zijn openingspeech blikte de voorzitter terug op het afgelopen jubileumjaar. Dat startte op 2 januari met een uitgebreid artikel over ons complex in Trouw. Er zouden in verschillende media nog vele artikelen over Daal en Berg volgen en er werd uitgebreid gepubliceerd over het jubileumboek. Dat werd op 17 september in café De Poort ten doop gehouden en aangeboden aan wethouder Joris Wijsmuller. Daarvoor was er het geweldige jubileumfeest op en om de Papaverhof.

Het bestuur werd met drie leden uitgebreid en nieuwe administratieve ondersteuning werd gevonden. In december werd voor de eerste keer de conceptbegroting met enkele bewoners besproken en samen met bewoners vond een onderhoudsschouw plaats. Hopelijk twee blijvende activiteiten.



## 2018

Dat wordt voor het bestuur een jaar waarin we moeten leren omgaan met het nieuwe administratiesysteem *Informant*.

Wellicht wordt minister Ollongren voor een bezoek uitgenodigd (zie elders in deze nieuwsbrief).

Het bestuurlijke jaar startte op 3 januari met een eerste bestuursvergadering en op 20 januari vond een beleidsmiddag met bestuur en commissarissen plaats. Er werd getoast op een jaar waarin alle bewoners, met elkaar, weer mogen genieten van ons unieke wooncomplex.



## Minister ontvangt jubileumboek

In december 2017 was Adri Duivesteijn (1e Kamerlid en kennis van onze commissaris Gerard van Otterloo) bij minister Kajsa Ollongren. Daar bracht hij de vicepremier en minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (met ook huisvesting in de portefeuille) op de hoogte van onze coöperatie en hij overhandigde haar het jubileumboek. Adri opperde om de minister eens bij ons uit te nodigen. Wellicht dat we dat in 2018 gaan doen.

## Stuudiemiddag bestuur en commissarissen

Op 20 januari troffen de bestuursleden en commissarissen elkaar in 'Pex' (in de bosjes van Pex) voor een studiemiddag. Een informele kennismaking tussen de commissarissen met de nieuwe bestuursleden werd gevolgd door de bespreking van enkele thema's. Bewoner Aad Schuurmans leidde het gezelschap efficiënt door de gespreksonderwerpen welke wij hieronder verkort weergeven.

## Relatie met bewoners

Er werd de laatste jaren veel geïnvesteerd in de relatie bewoners onderling en die met het bestuur: kwartaalborrels, nieuwjaarsreceptie en een periodieke nieuwsbrief. In december werd met bewoners de conceptbegroting 2018 besproken en samen met bewoners werd het complex geschouwd. We doen het, wat binding betreft, helemaal niet zo slecht, maar de inhoudelijke betrokkenheid kan zeker groter.

Daarom zullen de resultaten van de schouw aan de deelnemers worden teruggekoppeld en bewoners worden directer aangesproken op ongewenst- en goed (voorbeeld)gedrag. Verrommeling van de woonomgeving dient te worden tegengegaan.

Voor ingeschreven jongeren op de B-lijst wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd. Zij moeten zich voortaan persoonlijk inschrijven bij het bestuur: dat kan voortaan niet meer door de ouders alleen gebeuren. Er waren in 2017 ook enkele dossiers waarbij de relatie met bewoners/nabestaanden onder druk kwam te staan en juridische bijstand ingeroepen moest worden. Deze kwesties worden vooralsnog als incidenteel beschouwd.

Gedacht wordt over een jaarlijks bewonersfeest. Heeft u hier een idee over? Laat het ons weten!

## Toekomstbestendig bestuur/organisatie

Met de komst van drie nieuwe bestuurders bestaat het bestuur nu uit zes personen. Het dagelijks bestuur is, met Klaartje als penningmeester, ook weer compleet. Een bestuursbeleid, gericht op de lange termijn, heeft tot nu toe ontbroken. Afgesproken werd dat nieuwe bestuurders in vervolg in ieder geval meer 'aanvangsbagage' mee te geven: geschiedenis vereniging, belangrijke bestuursbesluiten; uitleg statuten en huishoudelijk reglement en investeren in kennis (bijvoorbeeld financiën). De huidige bestuursleden en commissarissen zullen tijdig hun grenzen met betrekking tot inzetbaarheid en hun 'houdbaarheidsdatum' aangeven.



Voorbeelden van verrommeling



## Vermogenspositie en de fiscus

### Vermogenspositie

De hoofddoelstelling van de vereniging is het voor de eeuwigheid behouden van het monument. Onderhoud zal daarbij altijd veruit de grootste uitgavenpost zijn. Vanaf 2006 is van 40 woningen het woonrecht verkocht met een terugkoopgarantie. De reden hiervan is dat er een tekort aan middelen was om de appartementen in de Klimopstraat grondig te renoveren. Dit is ontstaan omdat in de periode 1922-2005 door de vereniging te weinig vermogen is opgebouwd. De onderhouds-reserves van de huurwoningen en de koopwoningen lopen uit de pas en hierop zal beleid worden ontwikkeld. Om de hoofddoelstelling te kunnen waarborgen is het van belang goed inzicht te hebben op de vermogenspositie van de coöperatie op de korte, middel en lange termijn. Hiervoor zal in 2018 het totale vermogen in verschillende delen worden geormerkt zodat dit extra inzicht geeft bij het maken van financiële beslissingen, bijvoorbeeld bij het vaststellen van de huurverhoging, verkoop/verhuur van woningen, onderhoudsbeleid.

### Fiscus

In 2019 lopen de afspraken met betrekking tot de jaarlijkse dotatie aan het onderhoud af. Dit betekent dat er in 2019 nieuwe afspraken met de belastingdienst gemaakt moeten worden over de hoogte van deze dotatie. Het is daarbij belangrijk dat Daal en Berg goed voorbereid deze gesprekken ingaat. De Meerjaren Onderhoudsbegroting zal hierbij leidend zijn.



### Duurzaamheid

De werkgroep duurzaamheid is op zoek naar passende mogelijkheden voor de woningen van Daal en Berg. Er wordt gekeken naar oplossingen in de vorm van installaties, isolatie en woongenotverbeteringen voor zowel bewoners als het complex zelf. Hierbij moeten telkens weer afwegingen gemaakt worden tussen wat kan en mag volgens de regels van de monumentenzorg en wat haalbaar is voor de vereniging zelf. De grote uitdaging in het vinden van passende oplossingen zit hem in twee zaken:

Techniek ontwikkelt snel en informatie over mogelijke toepassingen is snel achterhaald. De werkgroep volgt de ontwikkelingen nauwgezet en het is lastig te bepalen of en wanneer welke middelen ingezet kunnen worden.

Wat betreft de ontkoppeling van het gasnet is het verstandig om wetgeving hieromtrent af te wachten.

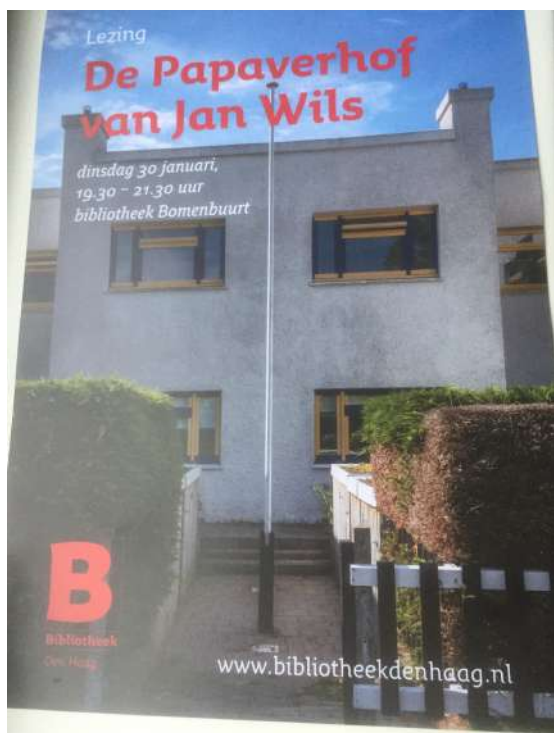
Een tweede vraagstuk is hoe de lasten en baten van investeringen tussen verhuur en koop verdeeld moeten worden.

De werkgroep zal zich hierover vooralsnog niet buigen maar focussen op de mogelijke duurzame toepassingen voor onze woningen.



### Lezingen over de Papaverhof

Een vijftigtal belangstellenden hingen op dinsdagavond 30 januari aan de lippen van Marcel Teunissen. De auteur van ons jubileumboek hield in de bibliotheek Bomenbuurt namelijk een lezing onder de titel 'De Papaverhof van Jan Wils'. In zijn bekende meeslepende stijl nam Marcel zijn toehoorders mee door de geschiedenis van de Haagse huisvesting begin vorige eeuw tot en met de realisatie en verdere ontwikkeling van ons complex. Na afloop verzekerden vele liefhebbers zich van



een door Marcel gesigeneerd exemplaar van het jubileumboek.

Op dinsdag 25 september 2018 organiseert het Haags Informatie Punt (HIP) in bibliotheek Segbroek een inleiding over de Papaverhof, waarna een wandeling naar ons complex wordt gemaakt. Deelname is gratis.

Reserveren noodzakelijk, via 070 3535511 of [segbroek@bibliotheekdenhaag.nl](mailto:segbroek@bibliotheekdenhaag.nl)

### **Ze staan weer op hun plek**

Het was een even komisch als suf gezicht: de lantaarnpalen midden in de nieuw gecreëerde parkeerplekken. Kwestie van planningsverschil tussen de mensen van Van Gelder, die de riolering vernieuwden en de Klimopstraat een nieuw profiel gaven en de



gemeente. In de eerste week van maart werd alles weer op orde gebracht: de palen werden vernieuwd en staan nu op de plek waar ze thuishoren.

### **Bijeenkomst Stadspartij**

Op donderdag 22 februari organiseerde de Haagse Stadspartij een informatiebijeenkomst over beschermde stadsgezichten en duurzaamheid. Marcel Teunissen lichtte de waarde van de panden in onze wijk toe en stond apart stil bij de Papaverhof.

Architect Miel Karthaus gaf een boeiend en leerzaam inzicht in de ernstige gevolgen van vocht en het nut van juiste ventilatie en isolatie. Ook presenteerde hij een systeem waarbij door middel van het benutten van aardwarmte meer balans in de energiehuishouding van woningen gebracht kan worden, wat tot een bezuiniging van energie en een betere vochthuishouding in de woning leidt.

Om installatiekosten te besparen en het rendement te verhogen kunnen het beste meerdere bewoners gebruik maken van één bron, waarvoor soms tot 400 meter diep geboord moet worden. Dit vraagt om een bijzondere samenwerking, mogelijk in de vorm van coöperaties, VVE's of andere constructies. Daal en Berg was vertegenwoordigd door Duurt Alkema van de werkgroep Duurzaamheid, Jos Praat en Caroline Hooghiemstra.



## **Van het bestuur**

### **Evaluatie kostendekkende huurprijzen**

Tijdens de algemene ledenvergadering van 21 januari 2014 is besloten tot een inkomensafhankelijke huurverhoging. In de Algemene Ledenvergadering van 1 mei 2014 is besloten nieuwe, vaste, huurprijzen voor de mutatiwoningen in de hoogbouw te hanteren en dat in 2017 wordt besloten of ook voor deze woningen de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt ingevoerd. Daarbij is afgesproken de kostendekkende huurprijs en de daaraan gekoppelde inkomensafhankelijke huurverhoging te evalueren. In zijn vergadering van 16 februari 2018 heeft het bestuur deze besluiten geëvalueerd. Hierbij in het kort de overwegingen tot het genomen besluit.

### **Financiële doelstelling Daal en Berg**

Daal en Berg beheert en verhuurt het Rijksmonument 'De Papaverhof'. De vereniging heeft geen winstogmerk maar heeft wel voldoende inkomsten nodig om het complex voor toekomstige generaties te kunnen behouden. Dit betekent dat er op korte, middel en lange termijn hiervoor voldoende financiële middelen beschikbaar dienen te zijn.

### **Effecten verhuurderheffing**

De vereniging heeft in de periode 2014-2017 tot circa € 240.000,- aan verhuurdersheffing betaald. In dezelfde periode zijn er 14 hoogbouwwoningen gemuteerd waarbij de huur circa gemiddeld maximaal € 50,- per maand is opgetrokken. De inkomensafhankelijke huurverhoging heeft alleen in 2014 en 2015 plaatsgevonden. De eerste reden hiervan is dat het overgrote deel van de huishoudinkomens onder de maximale grens van € 33.614,- ligt. Hetgeen betekende dat de huur

voor deze huurders slechts minimaal kon worden verhoogd. De tweede reden is dat huurders waarvan de huur wel op basis van het huishoudinkomen extra kon worden verhoogd, relatief vaak bezwaar aantekenden tegen de aangezegde huurverhoging. Het behandelen van de bezwaarschriften bleek voor de vereniging zeer arbeidsintensief. Bovendien kwam daarbij ook de privacy van huurders in het geding. Ook stegen de huurprijzen van dezelfde type woningen onevenredig en de door het Rijk beloofde compensatie voor de verhuurdersheffing bleef uit.

In 2016 is daarom besloten voor elke huurder de minimale huurverhoging toe te passen, zijnde 1,5% + inflatiecorrectie. De inkomsten door het optrekken van de huur bedroegen circa € 8.400,- en de inkomensafhankelijke huurverhoging bedroeg circa € 12,- per woning per maand. Bovendien is deze laatste alleen doorgevoerd in 2014 en 2015.

De totale opbrengsten zijn beperkt gebleven en bieden bij lange na geen dekking voor de circa € 240.000,- die de vereniging in de afgelopen periode heeft betaald aan de verhuurderheffing.

### **Samengevat**

Aanpassing van het huurprijzenbeleid heeft er niet toe geleid dat voldoende dekking werd gevonden voor de uitgaven die zijn gemaakt voor de verhuurderheffing van circa € 240.000,--.

In 2016 is reeds besloten om te stoppen met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Het gemiddelde huurniveau is thans veelal gunstiger ten opzichte van huurprijzen die andere woningcorporaties hanteren. Daal en Berg hanteert bovendien in tegenstelling tot veel andere verhuurders een huurprijs die inclusief servicekosten is en de vereniging is verre van terughoudend met het doen van extra investeringen (zonneschermen; intercom). Dit alles ter verhoging van het wooncomfort.

### **Besluiten**

Ingevolge het Algemene Ledenvergadering besluit van 1 mei 2015 wordt vastgesteld dat reeds in 2016 werd besloten met de inkomensafhankelijke huurverhoging te stoppen, waarmee per 2018 voor alle huurwoningen het voor Daal en Berg algemeen geldende percentage huurverhoging zal gelden.

- De in 2014 vastgestelde huurprijzen (inclusief de jaarlijkse huurverhoging) voor de hoogbouw worden aangehouden. Indien de huurprijs boven 90% van maximaal redelijk uitkomt wordt de huurprijs daarvoor vooralsnog gecorrigeerd.
- De effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging worden niet met terugwerkende kracht voor de betreffende woningen gecorrigeerd.
- Er wordt geen correctie toegepast van de kostendekkende huur op basis van de verhuurdersheffing.

Dit betekent dat per 1 juli 2018 de huurverhoging voor alle huurwoningen tegen eenzelfde percentage wordt berekend en dat niet wordt teruggekomen op de eerdere verhoging van de huren wegens de verhuurdersheffing en kostendekkende huur. Een bijstelling van de meerjarenbegroting (in 2018 in de planning) zal inzicht geven of momenteel sprake is van kostendekkende huren.

In de bestuursvergadering van 21 maart 2018 werden onder andere de volgende besluiten genomen:

- De vrijkomende woning Papaverhof 34 wordt gerenoveerd en in verhuur gebracht. Aan de woning werd de afgelopen 40 jaar geen groot onderhoud gepleegd. Daarom moeten onder meer de keuken, badkamer en leidingen gerenoveerd worden alvorens de woning kan worden verhuurd. Alle kandidaten van de A-lijst werden benaderd met de vraag of zij voorkeur voor koop dan wel verhuur hebben. Vier van hen reageerden positief en zij komen daarom, op volgorde van inschrijving, in aanmerking voor de woning.

De overwegingen bij het besluit waren de volgende. Bij verkoop wordt het aankoopbedrag toegevoegd aan het vermogen van de vereniging. Bij de huidige rentestand van 0,01% levert dit nauwelijks rendement, terwijl het vermogensrisico toeneemt. Omdat de vereniging momenteel geen extra kapitaal nodig heeft, is verhuur gunstiger voor de exploitatie en het beheer. Met de toenemend strengere eisen die hypotheekverstrekkers stellen, blijft de woning bij verhuur binnen bereik van onze doelgroep.

Het betreft inmiddels de derde laagbouwwooning die in verhuur wordt gebracht (eerder waren dat Klimopstraat 5 en Papaverhof 29). Artikel 16.7 van het Huishoudelijk Reglement van de vereniging stelt dat een vrijkomende laagbouwwooning te koop aangeboden dient te worden. Er wordt daarom gewerkt aan een voorstel om dit artikel aan te passen zodat ook toekomstige vrijkomende laagbouwwoonings zonder apart bestuursbesluit verhuurd kunnen worden.

- Alle vloeren van de laagbouwwoonings werden geïnspecteerd, gecombineerd met een aanvullend rioolonderzoek. Dit in navolging op een steekproef die bij enkele woningen werd uitgevoerd.

- De hemelwaterafvoeren van alle laagbouwwoonings worden aangepast. Naar aanleiding van recente lekkages werd vorig jaar een proefinstallatie aangebracht aan de woningen Papaverhof 27 en 29. Er werden nieuwe afvoeren met een grotere diameter geplaatst. Daarvoor werden de dakdoorvoeren groter gemaakt en werd de dakisolatie aangepast.

Ook zijn zogenaamde 'spuwers' aangebracht die er voor zorgen dat er tijdig een zichtbare waarschuwing komt indien het dak dreigt over te lopen waardoor een lekkage naar binnen ontstaat. De proef had een positief resultaat, zodat nu alle laagbouwwoonings van een betere hemelwaterafvoer worden voorzien.

- De CV-installaties van de 60 hoogbouwwoonings worden vervangen. Dit geldt ook voor de rookgasafvoeren. De installaties zijn aan het einde van hun Latijn en samen met de werkgroep Duurzaamheid en firma Van Dijk werd onderzocht wat de beste wijze van vervanging is.

Er werd gekeken naar de mogelijkheid van een (hybride) warmtepomp maar deze blijkt bij ons type woningen niet toepasbaar. Dus werd gekozen voor vervanging van de ketels. De nieuwe generatie CV ketels is namelijk veel zuiniger dan de aanwezige CV ketels.

Door ook de bestaande thermostaat te vervangen door een modulerende thermostaat, die is afgestemd op de nieuwe ketel, wordt het optimale rendement bereikt. De nieuwe ketels moeten de tijd die nodig is om alternatieve warmtebronnen te realiseren overbruggen.

- De intercominstallaties worden vernieuwd. De installaties vertonen voorturend storingen. Tijdens de bewonersschouw gaven bewoners een voorkeur voor een videofooninstallatie aan. Deze extra functionaliteit is niet opgenomen in de begroting. Het vernieuwen van de intercominstallatie betreft maatwerk, daarom is samen met de vaste elektriciën van Daal en Berg, ETB Monteys, het geschiktste systeem geselecteerd. Monteys start binnenkort met vervanging van de installaties.

- Aanbrengen zonneschermen. De firma Eradus start in het tweede kwartaal van dit jaar met het verwijderen van de oude zonneschermen en het aanbrengen van nieuwe. Aan alle woningen van de hoogbouw worden nieuwe schermen geplaatst, in dezelfde uitvoering als de huidige voorziening. Ze worden voorzien van elektrische bediening. Er werd ook een jaarlijks onderhoudscontract met deze firma afgesloten. De kosten van de werkzaamheden liggen in lijn met de begroting.

- Aanbrengen zonneschermen. De firma Eradus start in het tweede kwartaal van dit jaar met het verwijderen van de oude zonneschermen en het aanbrengen van nieuwe. Aan alle woningen van de hoogbouw worden nieuwe schermen geplaatst, in dezelfde uitvoering als de huidige voorziening. Ze worden voorzien van elektrische bediening. Er werd ook een jaarlijks onderhoudscontract met deze firma afgesloten. De kosten van de werkzaamheden liggen in lijn met de begroting.

### Opgave onderhoudskosten

Het is gelukt om nog voor 1 april de onkostenopgave voor de belastingaftrek bij de bezitters van het woonrecht te bezorgen. De ambitie was om deze overzichten eerder en gespecificeerd per bouwdeel op te stellen. Maar doordat het nieuwe administratiesysteem daarop nog niet kon worden ingericht was dat helaas niet mogelijk. Daarom ontvingen de betrokkenen een opgave van de kosten per bouwdeel met het saldo van hun depot. Het bedrag van de onderhoudskosten is voornamelijk samengesteld uit kosten voor de renovatie en verven van de hekwerken, buiten schilderwerk, reparatie tuinbeertjes, aanbrengen aardleidingen en groepenkasten, proef hemelwaterafvoer, oplossen diverse (dak)lekkages en controle/reparatie van het hang- en sluitwerk van de kantelramen.

### Onderzoekers gezocht

Een bewoner, die eerder het woonrecht kocht, heeft het bestuur verzocht zijn woning terug te kopen en hem vervolgens terug in verhuur te geven. De reglementen van de vereniging voorzien niet in een dergelijke situatie. Het bestuur heeft dit verzoek daarom bij een eerste inventarisatie op zijn voor- en nadelen beoordeeld. En kwam tot de conclusie dat hier vele, nader te onderzoeken, aspecten aan de orde zijn. Die zijn van proce-



*Verbeterde hemelwaterafvoer*

durele en inhoudelijke aard. Zoals: welk onderzoeks en beslissingstraject dient te worden gevolgd? Hoe en wanneer de leden hierover raadplegen? De precedentwerking: wanneer meer leden een dergelijk verzoek indienen en dit de financiële draagkracht van de vereniging overstijgt, wat dan? Moet er een grens worden gesteld? En zo ja, wie komt dan wel of niet voor zo'n regeling in aanmerking? Een selectie toepassen? Op basis van welke criteria gebeurt dit dan? Dienen de statuten en huishoudelijk reglement conform een

nieuwe, nog te ontwerpen regeling, te worden gewijzigd? Het bestuur wil dit verzoek graag op zijn merites onderzoeken zo mogelijk een voorstel tot een nieuwe regeling aan de leden voorleggen. Vanwege de transitie naar het nieuwe administratiesysteem, diverse dossiers die voorliggen naast de reguliere werkzaamheden, is er momenteel te weinig bestuurlijke en ondersteunende capaciteit om dit nieuwe dossier te starten.

Wij vragen daarom: vindt u dit een interessante casus en beschikt u over juridische en/of financiële kennis en bent u bereid om dit varkentje samen met het bestuur te was- sen? Meldt u dan aan bij het bestuur. Het voornemen is om zo snel mogelijk een werkgroep te starten, met daarin ook twee bestuursleden. Wij horen graag van u!



### Realisatie zaken uit bewonersschouw

In de vorige nieuwsbrief hebben wij u bericht over de zaken die zijn voortgekomen uit de bewonersschouw. Het jaar is met het verschijnen van deze nieuwsbrief al enkele maanden onderweg. De voorbereiding is voor alle in de bewonersschouw genoemde items opgestart. Zoals het aanpassen van de portiekdeuren, zodat deze beter sluiten en minder geluidsoverlast veroorzaken. Bewoners zouden het prettig vinden wanneer de haperende intercom wordt vervangen en wordt voorzien van een veiligheidsverhogende videofoonverbinding (zie elders in deze nieuwsbrief). Het opknappen van de vensterbanken ter plaatse van de Papaverhof 33 en 34 gebeurt zodra het buitenschilderwerk ter plaatse van de laagbouw in de Klimopstraat en Irisstraat weer kan worden gestart. De opdracht voor het vervangen van de zonneschermen wordt binnenkort verstrekt (zie elders in deze nieuwsbrief). Het betreft een uitvoering die vergelijkbaar is met de huidige schermen maar met een van binnenuit elektrische bediening. Verwacht wordt dat de zonwering voor de zomervakantie aangebracht zal zijn.

Tot slot is tijdens de bewonersschouw ook geconstateerd dat de achterpaden bij de hoogbouw en een aantal tuinen een zeer rommelige indruk geven. Nu de lente is aangebroken vragen wij u hiervoor uw aandacht.

Heeft u vragen dan mag u uiteraard daarvoor de opzichter of verenigingsmanager benaderen. Zij zijn bereikbaar via [info@daalenberg.nl](mailto:info@daalenberg.nl)

