

HUURDERS BELANGEN VERENIGING NOORD -KENNEMERLAND (HBV)

CONCEPT

Werkplan/jaarplan 2021/2025

Voorwoord

Het bestuur van de HBV heeft tezamen met haar vaste commissieleden de keuzes voor een toekomstig beleid ten behoeve van een nieuw werkplan voor de komende jaren, uitgewerkt. In dit werkplan is uiteengezet wat zij belangrijk vinden voor de komende jaren. Een werkplan fungeert voor het bestuur als handleiding voor de vereniging. Een handleiding die we gebruiken om onze weg te vinden in de veelheid van onderwerpen die op ons afkomen. Maar een werkplan is ook nodig omdat we soms keuzes moeten maken. De inzet van vrijwilligers in het bestuur, de vaste commissieleden en onze bewonerscommissies kent zijn grenzen.

In de maanden november en december 2020 werden de Prestatieafspraken voor het jaar 2021 afgesloten tussen de gemeenten Langedijk*), Heerhugowaard*) en Alkmaar met de handtekeningen van de drie partijen (partners), namelijk de gemeenten, de corporaties en de huurdersorganisaties.

*) beide gemeenten fuseren per 1 januari 2022 tot de gemeente **Dijk en Waard**

Het Corona-virus heeft ons allen hard getroffen. Onze eerste Nieuwsbrief voor het jaar 2020 werd geschreven op 5 februari 2020, met de aankondiging voor de eerste bijeenkomst van de Bewoners Commissies op dinsdag 18 februari 2020.

Het was tevens de laatste bijeenkomst. Wij kijken uit naar het jaar 2021. Wanneer kunnen wij weer bij elkaar komen?

Helaas moeten wij constateren dat het virus nog lang niet is verdwenen. De hoop is gevestigd op het vaccineren van de bevolking.

In Alkmaar verloopt de samenwerking met de HBV van Alckmaer voorspoedig, met HBV Kennemer Wonen (Alkmaar) heeft de samenwerking – na de tussentijdse beëindiging tussen Directie en Huurdersvereniging – tot een concreet resultaat geleid.

De Huurdersraad van Woningstichting Langedijk is ook aangesloten hetgeen heeft geleid tot een samenwerkingsovereenkomst tussen de vier Huurdersbelangenverenigingen.

Alle Partners zijn tevreden over het resultaat.

Aandacht en uitwerking bijdragen Huurdersorganisaties blijft noodzakelijk.

De komende jaren blijven wij actief bezig met de Prestatieafspraken.

Zie ook blad 2 “KOEPEL”.

Eigen organisatie

De HBV beslist voortaan mee. Dat betekent dat de positie sterker wordt, maar ook de verantwoordelijkheid neemt toe en de legitimiteit moet gewaarborgd. Kansen volop, maar ook veranderingen.

Belangrijk thema blijft ook voor de komende jaren de toekomstbestendigheid van onze vereniging.

Geconstateerd kan worden dat naast de huidige vormen van communicatie en de formele participatie van huurders via bewonerscommissies en huurdersbelangenvereniging, er ook tal van andere - meer informele - manieren en vormen zijn waarmee bewoners betrokken worden bij hun woonomgeving en activiteiten kunnen organiseren. Zulke vormen kan de HBV ook veel informatie opleveren.

** De opdracht om, al dan niet samen met Woonwaard, een uitwisseling te geven hoe het contact met huurders kan worden onderhouden, wanneer deze kiezen voor andere vormen van meedoen/participeren.*

Deze doelstelling is de laatste jaren niet gerealiseerd. De HBV heeft te weinig richting kunnen geven om, samen met Woonwaard, tot nadere afspraken te komen.

Doelstelling voor 2021 (en volgende jaren):

De toekomstbestendigheid van onze vereniging blijft nadrukkelijk in beeld.

Toekomstgericht

Huurdersorganisaties (dus ook de HBV) moeten zich versterken en vernieuwen. De ontwikkeling bij Corporaties verzakelijkt en door nieuwe wetgeving (bedrijfsvoering), ontstaat er een nieuwe balans tussen huurders(organisatie) en de verhuurder.

De verantwoordelijkheid voor betrokkenheid en participatie komt veel meer bij de huurdersorganisatie te liggen. Dat vraagt van de huurdersorganisatie een andere visie, een nieuwe cultuur en actievere inzet.

Deze doelstelling is - met name- besproken en uitgevoerd door middel van cursussen (Woonbond). Gelet op de nieuwe taken voor de HBV zal zij zich - meer dan voorheen - laten bijstaan door deskundigen.

De komende jaren zal deze doelstelling nog verder worden uitgediept.

** De HBV moet zich bezighouden met verjonging in haar bestuur.*

Deze punten zullen in samenwerking met de Woonbond plaatsvinden.

Bij jongeren ontmoeten wij, in het licht van de maatschappelijke ontwikkelingen, weinig mogelijkheden omdat zij geen extra tijd beschikbaar hebben.

Koepel

De HBV's Noord Kennemerland (Woonwaard), van Alckmaer, Woonstichting Langedijk en Kennemer Wonen hebben een overkoepeld orgaan gevormd.

Het doel van deze samenwerking is:

- Gezamenlijke onderwerpen meer op elkaar af te stemmen
- Betere en gelijkwaardige afspiegeling zijn van de huurders in de regio
- Expertises met elkaar te delen en/of te bundelen
- Regionaal sterker staan richting de corporaties en de politiek
- Werkgroepen te formeren.

De bedoeling is om in 2021 een pilot te starten met als onderwerp “Wonen en Zorg”. Tevens een goed inzicht te verkrijgen in de organisatie en werkwijze van de koepel.

De samenwerking hebben de HBV's vastgelegd in een samenwerkingsconvenant.

Lage inkomens

Het Bestuur heeft zich nog maar eens nadrukkelijk uitgesproken over de inzet voor de lage inkomens. Betaalbaarheid is niet alleen een probleem voor huurtoeslagontvangers, maar ook voor (lagere) middeninkomens.

Aandachtspunten zijn tevens de doorstroming en woningruil. Kennemer Wonen heeft een pilot omtrent woningruil en is deze aan het afronden, waar Woonwaard en HBV mogelijk ook beleid voor kunnen ontwikkelen. Het item doorstroming is nu onderdeel van de woonruimteverordening. In 2020 en 2021 moeten de begrippen: doorstroming en woningruil onderdeel vormen van het proces binnen de prestatieafspraken.

De HBV wil een vereniging zijn voor alle huurders van Woonwaard. Ook wil zij meer jonge huurders bij haar activiteiten betrekken o.a. door gebruik te maken van moderne communicatiemiddelen.

De ontwikkelingen in de sociale woningsector zijn vooral politieke keuzes. Wij zullen deze ontwikkelingen op de voet volgen met betrekking tot de volkshuisvesting.

Middeninkomens

Er valt een grote groep inwoners tussen het wal en het schip, omdat ze te weinig verdienen om een huis te kunnen kopen maar te veel om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. HBV wil zich daar ook hart voor maken om huurwoningen tussen de € 730 en € 1.000 te laten realiseren door de toegelaten instellingen.

Met onze bewonerscommissies zijn wij regelmatig in gesprek niet alleen via het behandelen van ons jaarverslag, begroting en jaarcijfers; maar ook om zaken te bespreken die voor huurders van belang zijn.

Het werkplan heeft als basis het behartigen van de belangen van alle huurders en bewonerscommissies van Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland te Alkmaar.

Maatregelen overheid

De komende jaren blijft:

De verhuurderheffing de gemoeieren bezighouden. Wij willen nog steeds dat deze heffing door de politiek wordt teruggedraaid.

Onze Leden

De HBV kent zo'n 8.000 leden. De contributie wordt gelijk geïnd met de huur. In de nieuwe statuten is nu opgenomen dat ook niet huurders lid kunnen worden. Dit is mede bedoeld om een grotere visvijver te hebben voor het vinden van nieuwe bestuurders.

Volgens onze samenwerkingsovereenkomst met Woonwaard is het volgende opgenomen:
"De HBV bevordert de totstandkoming van door Woonwaard ingestelde én of gewenste bewonerscommissie in straten, complexen, buurten of wijken waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is. De HBV ondersteunt deze commissies"

- * betere afstemming met Woonwaard omtrent ledenwerving
- * afstemming met Woonwaard voor het oprichten van Bewonerscommissies

In de komende jaren zal dit verder gestalte moeten krijgen.

Bestaande Bewonerscommissies

De HBV heeft vier overleggen per jaar met de Bewonerscommissies, waarbij in de maand april de Algemene Ledenvergadering wordt gehouden.

Het scholen van leden van de bewonerscommissies is een noodzaak en de HBV zet daar dan ook middelen en mogelijkheden voor in.

Ook voor de komende jaren blijft onze inzet om onze leden (bewonerscommissies, bestuursleden en vaste commissieleden) cursussen te laten volgen, waarbij de insteek is om deze in Alkmaar te laten geven.

Vormen van participatie

De HBV behartigt de belangen van alle huurders van Woonwaard. De meeste aandacht ging en gaat uit naar het functioneren van bewonerscommissies.

Tijden veranderen echter; er is een trend merkbaar waarbij huurders nog wel willen participeren, maar dat lang niet allemaal in een geïnstitutionaliseerde vorm willen doen. Dit is o.a. merkbaar bij het oprichten van nieuwe of uitbreiden van bestaande bewonerscommissies.

Door het economisch klimaat van de laatste jaren en overige Rijksmaatregelen op het gebied van diverse milieumaatregelen heeft ook corporatie Woonwaard, weinig kunnen investeren in de grote projecten, zoals grootonderhoud en renovaties.

Voor de komende jaren vragen wij ons het volgende af:

- * vinden wij dat een groep huurders die op een andere wijze participeert een vertegenwoordiger is van een achterban of van zichzelf?
- * hoe organiseer je al deze vormen en hoe verhouden zij zich tot elkaar?
- * als wij vinden dat er enige vorm van ondersteuning moet zijn, zowel materieel, als immaterieel, hoe maken wij dan de afweging?
 - Vanaf 2021:
Bij groot-onderhoud of renovaties/sloop en bij afwezigheid van een Bewoners Commissie dient Woonwaard (met HBV) deze alsnog in het leven te roepen; of indien niet mogelijk een soort "Denktank" op te richten, waarbij HBV vanaf de start aan kan schuiven.

Jonge huurders

* beginnen om deze jongeren te bereiken met de moderne media.

* Voor 2021 gaan we hiermee verder.

Huurders met andere etnische & culturele achtergronden

Het zou mooi zijn als we op verschillende manieren deze doelgroep aan de HBV zouden binden. Momenteel zijn deze groepen wel in diverse bewonerscommissies vertegenwoordigd.

* overleg met die bewonerscommissies die deze groepen hebben opgenomen, hoe en op welke wijze deze huurders te benaderen.

Het is ons niet gelukt om deze doelstelling te realiseren.

De signalen die wij hieromtrent ontvangen zijn voor ons teleurstellend.

Andere vormen van participatie

De HBV is een vereniging van bewonerscommissies. Wij behartigen de belangen van alle huidige en - indien mogelijk - toekomstige huurders van Woonwaard.

Wij moeten erkennen dat de leden van de huidige bewonerscommissies - in meerderheid - van "oudere leeftijd" zijn.

Er zijn bewonerscommissies waarbij bewoners zich kortdurend met elkaar inspannen om een bepaald doel te bereiken. Nadat dit doel behaald is, houdt de bewonerscommissie op te bestaan. Meestal is het mogelijk om een contactpersoon tussen complex en HBV aan te stellen.

De komende tijd zullen wij ons bezig moeten houden met mogelijk veranderende wijze van huurderparticipatie. Dit gaan we doen in samenspraak met Woonwaard.

De Woningwet 2015 heeft veel veranderd voor zowel de corporaties als huurdersorganisaties.

Huurders hebben meer bevoegdheden en op steeds meer onderwerpen wordt door corporaties instemming gevraagd. Huurders hebben een gelijkwaardige rol gekregen bij het maken van prestatieafspraken. Voor de zeggenschap van hurend Nederland is die positie ontzettend belangrijk. Tegelijkertijd ligt er een opgave om daar een adequate invulling aan te geven.

De komende jaren wil de HBV:

1. Meer samenwerking met de HBV's Van Alckmaer en Kennemer Wonen voor de Prestatieafspraken Gemeente Alkmaar.
2. Meer samenwerking met de Huurdersraad van Woningstichting Langedijk voor de Prestatieafspraken gemeente Dijk en Waard. In 2021 zal er intensiever contact zijn vanwege de fusie van de gemeente Heerhugowaard en Langedijk per 1 januari 2022.
3. De Woonbond biedt haar lid diverse mogelijkheden om zich om te vormen naar de eigentijdse belangenorganisatie, die aansluit op de woningwet en de verwachtingen die daarmee gepaard gaan.

Oók voor corporaties ligt daar een belangrijke rol.

Met Woonwaard afgesproken dat zij hieraan gehoor zal geven.

Beleidsonderwerpen

Huurbeleid en jaarlijkse huurverhoging

Het huurbeleid vormt de kern van de bedrijfsvoering voor Woonwaard.

Voor Woonwaard liggen drie doelen aan de basis van het huurprijsbeleid:

- een prijs die betaalbaar is voor onze doelgroep;
- een prijs die past bij de kwaliteit en de waarde van de woning zodat woningzoekenden logische keuzes kunnen en gaan maken;
- een prijs die voldoende investeringsruimte biedt om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden.

Wij spreken uit dat dit beleid vanaf 2019 kan worden voortgezet.

Vanaf 1 januari 2019 past Woonwaard het streefhuur beleid toe.

Voor 2020/2021 is de HBV met Woonwaard nog in discussie omtrent het huurbeleid,

Ingaande 1 juli 2020.

Beide partijen zijn hier nog niet uit, eind 2020 en in 2021 zal hieraan een gevolg worden gegeven.

Huisvesting voor de zwakkeren (Wonen, welzijn en zorg)

De verzorgingsstaat neemt af. De nadruk wordt momenteel meer gelegd op flexibilisering van de arbeidsmarkt, een grotere eigen verantwoordelijkheid.

In het domein van zorg en welzijn wordt een scheiding gemaakt tussen private verzekeringen (meer markt) en sociale voorzieningen.

Voor de sociale voorzieningen is nu al sprake van een grote decentralisatie.

De benadering waarin de burger op wet gebaseerde aanspraken heeft, wordt vervangen door die van publieke voorzieningen waarbij lokaal wordt bepaald of er behoefte bestaat aan ondersteuning (van recht naar voorziening).

HBV:

Voor de komende jaren.

* kennisnemen van het gemeentelijk beleid

* de nadruk leggen op de wenselijkheid van wonen (zelfstandig, keuzemogelijkheden)

* opstellen advies: speerpunten vanuit HBV en Woonwaard.

Energie en duurzaamheid

"De stroomversnelling (ook wel "de Nul op de meter") genoemd, is door Woonwaard (voorlopig) even terzijde gezet.

HBV Algemeen

Voor de komende jaren:

1. Voldoende betaalbare huurwoningen (via Prestatieafspraken en/of verlenen van bouwvergunningen);
2. Woonlasten door duurzaamheidsaspecten niet laten stijgen;
3. Bevorderen woonkwaliteit;
4. Informatie/ documentatie/ reparatieverzoeken/ klachtenafhandeling verbeteren.

De Woonbond heeft voor 2021 de volgende punten ingebracht om te worden gerealiseerd:

- **Positie huurdersorganisaties in kader aanpassing Woningwet**
- **Aanscherping Overlegwet naar betere positie huurdersorganisaties**
- **Zeggenschap huurders in gemengde complexen**
- **Meer zeggenschap huurders in commerciële sector**
- **Samenwerking met Aedes en VNG aan nieuwe handreiking Prestatieafspraken n.a.v. aanpassing Woningwet.**

Warmtewet

Deze wet beschermt consumenten tegen onredelijke prijzen voor de warmte in hun huis. Deze nieuwe wet is per 1 januari 2014 van kracht geworden en geldt voor de woningen met collectieve warmtelevering, zoals flatgebouwen of appartementenblokken.

Per 1 juli 2019 is een hernieuwde warmtewet in werking getreden.

De warmtewet heeft met name gevolgen voor huurders met blokverwarming. Er kunnen veranderingen in de servicekosten worden doorgevoerd.

Bewonerscommissies hebben op basis van de Overlegwet heel wat in te brengen als het gaat om de wijzigingen ten gevolge van deze wet.

Woonwaard zal de komende jaren het aardgas gaan vervangen door de afname van warmte via de HVC (Huisvuil Centrale).

HBV:

Voor de komende jaren:

* Bewonerscommissies blijven adviseren.

* Op de hoogte blijven van de vastgestelde tarieven (HVC), februari 2021 verschijnt brochure van de Woonbond over de nieuwe Warmtewet met de daarbij vastgestelde tarieven.

Huurders moeten zich te alle tijden eerst richten tot Woonwaard.

Communicatie

Externe communicatie is een belangrijk aspect waarmee de HBV de contacten onderhoudt met haar leden, de verschillende doelgroepen van huurders, Woonwaard en overige relaties. Namens de huurders worden adviezen uitgebracht en besluiten genomen. Het is van belang dat huurders op de hoogte zijn van deze zaken.

HBV:

De HBV blijft zich inspannen om haar website zo actueel mogelijk te houden.

* de boodschap moet aansluiten bij de vraagstukken van de huurder

* de wijze waarop gecommuniceerd wordt dient mee te gaan met de tijd

* In het jaar 2019 heeft de HBV de volgende stap genomen door haar statuten te herschrijven.

Wij informeren de Bewonerscommissies door middel van de bladen "Huurwijzer" (vier keer per jaar) en "Huurpeil" (viermaal per jaar). Deze bladen zijn uitgaven van de Woonbond.

Ook voor alle huurders verschijnt er periodiek een Nieuwsbrief welke via de website is op te vragen.

Ten slotte:

Deze onderwerpen verdienen in ieder geval voldoende aandacht.

Ze hebben veel gevolgen voor de HBV, de Bewonerscommissies en de huurders in het algemeen.

HBV

Laatste aanpassing:

22 maart 2021