

HUURDERS BELANGEN VERENIGING NOORD -KENNEMERLAND (HBV)

## **Werkplan/jaarplan 2023/2025**

### Voorwoord

Het bestuur van de HBV heeft tezamen met haar vaste commissieleden de keuzes voor een toekomstig beleid in een werkplan voor de komende jaren uitgewerkt.

In dit werkplan wordt 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 afgelopen jaren werden Prestatieafspraken afgesloten tussen de gemeenten Dijk en Waard \*) en Alkmaar met de handtekeningen van de drie partijen (partners), namelijk de gemeenten, de corporaties en de huurdersorganisaties.

\*) gefuseerd per 1 januari 2022 (voorheen Heerhugowaard en Langedijk).

### Corona - virus

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

### **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.

- **Zie ook de samenwerkingsovereenkomst tussen Woonwaard en HBV/Noord-Kennemerland d.d. 17-4-2020**

**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 uitwerking 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 2023 (en volgende jaren):

De toekomstbestendigheid van onze vereniging blijft nadrukkelijk in beeld.

**Zie ook het Werkplan 2023 van de Woonbond (12-10-22)**

In Alkmaar verloopt de samenwerking met HBV “Van Alckmaer”, HBV “Kennemer Wonen” (Alkmaar) en HBV “Noord-Kennemerland” (Woonwaard) voortvarend.

De HBV Langedijk (gem. Dijk en Waard is ook opgenomen.

Deze HBV's gaan onder de naam: “De koepel” functioneren.

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**”.

### **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 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.

In 2021 is een pilot gestart met als onderwerp “Wonen en Zorg”.

Om een goed inzicht te verkrijgen in de organisatie en werkwijze van de koepel.

Hiervoor is door de HBV's een samenwerkingsconvenant opgemaakt

Zie: “*Werkplan huurderskoepel Regio Alkmaar*” d.d. 4 oktober 2021.

## 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 doorstroming opgesteld, waar Woonwaard en HBV mogelijk ook beleid voor kunnen ontwikkelen. Het item doorstroming is nu onderdeel van de woonruimte verordening. (Deze "Woonruimteverordening" worden door Gemeentes opgesteld. De komende jaren 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.

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 hard 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 verhuurderheffing blijft de gemoederen bezighouden. Wij willen nog steeds dat deze heffing door de politiek wordt teruggedraaid. Het ziet ernaar uit dat deze heffing in 2023 zal worden afgeschaft.**

## 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.

In 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 een aantal 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 corporatie Woonwaard, weinig kunnen investeren in de grote projecten, zoals grootonderhoud en renovaties. De ontwikkeling van nieuwe woninglocaties is (voorlopig) nog niet op gang gekomen.

De ontwikkelingen in de gemeente Alkmaar, v.w.b. de nieuwbouw van woningen is teleurstellend. Het kan toch niet zo zijn dat elk stukje grond bebouwd gaat worden, het zogenaamde Binnenstedelijk bouwen.

Bij groot-onderhoud of renovaties 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 aan kan schuiven.

### **Jonge huurders**

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

\* Voor 2023 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 met 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:

De Woonbond biedt haar leden 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.**

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?

## **Beleidsonderwerpen**

### *Huurbeleid en jaarlijkse huurverhoging*

Het huurbeleid vormt de kern van de bedrijfsvoering voor Woonwaard. Huurbeleid wordt vormgegeven door het huurprijsbeleid.

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.

Vanaf 1 januari 2019 past Woonwaard het streefhuur beleid toe.

Door de HBV is vastgesteld dat door het streefhuur beleid toe te passen, het niet mogelijk is dat **alle huren** op hetzelfde niveau zullen uitkomen.

Conclusie: Voor HBV is het duidelijk dat een streefhuur bedrag alleen gehanteerd kan worden voor nieuwe woningen of bij mutaties.

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.

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**

### **Duurzaamheid**

In 2050 moeten wij van het gas af.

In onze regio hebben wij nog twee energiebronnen:

1. Aardgas
2. Bio centrale (HVC)

De HVC levert al veel warmte in onze regio.

Wel zijn de tarieven een twistpunt.

Er ligt een nieuw wetsvoorstel dat de aanlegkosten doorberekent mogen worden in de tarieven.

### **Woonwaard en Duurzaamheid**

- Alle woningen zouden minimaal een label B moeten krijgen
- Alle woningen zouden zonnepanelen moeten krijgen
- Een energie rendement halen van 2,5% kosten € 55.000,00  
Welke woningen komen hier nog voor in aanmerking?

Stop met het gebruik van biomassa, een zeer kostbaar project en slecht voor het milieu.

De zonnepanelen en daaraan gekoppeld het omschakelen naar elektrisch koken (waarvan inductie koken het voordeligst is en het beste voor ons milieu) is een goede zaak.

### **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.

### **Warmtewet**

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). Zie de brochure van de Woonbond over de nieuwe Warmtewet met de daarbij vastgestelde tarieven.

### **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.

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 vanuit de HBV-periodiek een Nieuwsbrief welke via onze 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: 26 oktober 2022**