Werkplan voor de jaren 2026/2027

Alkmaar, februari 2026.

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.

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.

Met ingang van 1 januari 2026 zijn de corporaties Woonwaard en woningstichting Langedijk gefuseerd en gaan als Woonwaard verder

Actiepunten:

Eigen organisatie
De positie van de HBV is sterker geworden, maar ook de verantwoordelijkheid neemt toe en de legitimiteit moet gewaarborgd worden. Kansen volop, maar ook veranderingen.

Belangrijk thema blijft 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.

Samen met Woonwaard
Een uitwerking geven hoe het contact met huurders worden onderhouden, wanneer deze kiezen voor andere vormen van meedoen/participeren.

Doelstelling:
De toekomstbestendigheid van onze vereniging blijft nadrukkelijk in beeld.
In Alkmaar verloopt de samenwerking met HBV “Van Alckmaer”, HBV “Kennemer Wonen” (Alkmaar) en HBV “Noord-Kennemerland” (Woonwaard) voortvarend.

In 2026 evalueren

De HBV Langedijk (gem. Dijk en Waard) is opgenomen in de HBV “Noord-Kennemerland” in verband met de fusie tussen Woonwaard en woningstichting Langedijk; En gaan verder onder de naam **Woonwaard**. De HBV’s functioneren onder de naam: “De Koepel”. Alle Partners zijn tevreden over het resultaat

Terugkoppeling moet nog plaatsvinden 2026

De komende jaren blijven wij actief bezig met de Prestatieafspraken.
Alleen blijven de P.A. met de gemeente Alkmaar achter in verband met erfpacht problematiek en de 30% sociale huur.

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.

Belangrijk blijft de informatie aan en het betrekken van de bewonerscommissies bij de ontwikkeling van Woonwaard. Tevens is het van belang dat de HBV op zoek gaat naar nieuwe en vooral jonge bestuursleden.

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 en beleidszaken 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 politiek;
- Werkgroepen te formeren.

Hiervoor is door de HBV’s een samenwerkingsconvenant opgemaakt onder de naam De Koepel.

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 de (lagere) middeninkomens.

Bewoners Commissies
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.

<u>Vormen van huurderscontacten:</u>

- Wegens leeftijd: huurders apart benaderen.
- Indien er een contactpersoon is, deze betrekken bij belangrijke besluitvorming voor huurders.
- Aanstelling seniorconsulent.
- Taakstelling is ondergebracht bij de wijkconsulenten.

Onze Leden
De HBV kent zo'n 8.000 leden. De contributie wordt gelijk geïnd met de huur.
Let op: alleen huurders kunnen gekozen worden als bestuurslid. 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".*

Overleggen-
De HBV heeft een aantal overleggen per jaar met de Bewonerscommissies, waarbij in de maand april de Algemene Ledenvergadering (ALV) 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. Bij groot-onderhoud of renovaties en bij afwezigheid van een Bewoners Commissie dient Woonwaard (met HBV) deze alsnog in het leven te roepen.

Jonge huurders
Beginnen om deze jongeren te bereiken met de moderne media.
Zorgen dat de website up-to-date is en de juiste uitstraling heeft.

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. Het is ons tot op heden nog niet gelukt om deze doelstelling te realiseren.

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.

*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 e.d.);
- Opstellen advies: speerpunten vanuit HBV en Woonwaard.

De komende jaren willen wij met Woonwaard **het nieuwe plan voor de volkshuisvesting 2.0 (bestaande uit 10 punten) van de Woonbond bespreken.**

Energie en 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.

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).

De HBV Zal de komende jaren:

* Bewoners commissies 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.

Woonwaard en duurzaamheid
Alle woningen zouden minimaal een label B moeten krijgen.
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 én het beste voor ons milieu) is een goede zaak.

HBV voor de komende jaren

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

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.

Tot slot
Deze onderwerpen verdienen in ieder geval voldoende aandacht. Ze hebben veel gevolgen voor de HBV, de Bewonerscommissies en de huurders in het algemeen.

Met vriendelijke groet,

HBV Noord-Kennemerland
Postbus 8053
1802 KB Alkmaar

Website: www.hbv-noordkennemerland.nl
Email: hbv-nk@hetnet.nl