

## Werkplan HBV 2020

### De visie op de toekomst van de HBV vanaf 2020

*Een betaalbare en kwalitatief goede woning in een plezierige wijk*, dat is wat de huurders van de WSN vragen en wat de HBV als algemene belangenbehartiger van de huurders van WSN nastreeft.

De woningmarkt staat nog steeds onder grote druk. Er is nog steeds een groot tekort aan woningen en nieuwbouw wordt mondjesmaat en te weinig toegevoegd. Dat tekort aan woningen betekent lange wachttijden voor de woningzoekenden. Een groot deel van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan specifieke doelgroepen. De bovenmatige instroom van kwetsbare doelgroepen leidt er toe dat de leefbaarheid afneemt. De jaarlijkse huurverhoging zorgt vooral bij de senioren die worden gekort op hun pensioenen steeds vaker voor betalingsproblemen. Meer dan ooit is HBV genoodzaakt om op te komen voor de belangen van de huurders en woningzoekenden. En dat is niet gemakkelijk.

In dit jaarplan worden de uitgangspunten van HBV voor 2020 weergegeven. In hoofdstuk 1 'De uitgangspunten voor 2020' wordt aangegeven 'Wat' we gaan doen, hoofdstuk 2 beschrijft 'Hoe' we dat gaan doen.

Maar ... om uitvoering te kunnen geven aan alle plannen is het voor de HBV dringend noodzakelijk dat er zo snel mogelijk aanvulling in het bestuur komt! Wie komt helpen?

Namens de Huurders Belangen Vereniging Nieuwkoop, Noorden, Woerdense Verlaat en Nieuwveen,

Leen Angenent  
Voorzitter

## **1. De uitgangspunten voor 2020**

Om voor iedereen *een betaalbare en kwalitatief goede woning in een plezierige wijk* te kunnen realiseren zal de HBV zich in 2020 richten op de volgende thema's:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid en kwaliteit
3. Duurzaamheid
4. Leefbaarheid
5. Participatie en versterking van de eigen organisatie

In onderstaand stuk is weinig veranderd. Alles wat nieuw is, is in rood vermeld.

### **Ad 1. Betaalbaarheid:**

De huren zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Van de twaalf maanden huur die de huurder betaalt, gaan er als gevolg van de verhuurdersheffing en andere landelijke heffingen die de overheid aan de corporaties oplegt, twee naar Den Haag. Als de plannen voor de vennootschapsbelasting voor corporaties en de ATAD (Anti Taks Avoidance) heffing worden doorgevoerd, dan zou de bijdrage die WSN aan Den Haag moet afdragen wel eens op kunnen lopen naar drie tot vier maanden huur. Deze landelijke heffingen zetten -naast de flinke huurverhogingen die de laatste jaren zijn doorgevoerd- de betaalbaarheid van de woningen, nog meer onder druk.

De inkomensafhankelijke – en de inflatievolgende huurverhogingen hebben negatieve effecten op de betaalbaarheid. Betalingsproblemen en armoede komen steeds vaker voor. Als gevolg van het enerzijds opleggen van huurverhogingen en anderzijds het bevriezen van pensioenen, is de koopkracht van de senioren gedaald. Steeds meer senioren krijgen te maken met armoede. Armoede die niet altijd direct zichtbaar is, omdat mensen op allerlei manieren eerst proberen zelf het hoofd boven water te houden.

HBV is van mening dat de sterkste schouders de zwaarste lasten mogen dragen, mits er voor de huurders met de hogere inkomens voldoende alternatieven beschikbaar zijn. Zolang die alternatieven ontbreken is inkomensafhankelijke huurverhoging niet bespreekbaar. Huurders mogen niet de dupe worden van het feit dat er onvoldoende woningen beschikbaar zijn.

De uitgangspunten voor de HBV op het gebied van betaalbaarheid voor 2020 zijn:

1. De sterkste schouders mogen de zwaarste lasten dragen, mits er voor de huurders met de hogere inkomens voldoende alternatieven beschikbaar zijn.

2. Beheersing van de totale woonlasten (huur + energielasten en de evt. bijkomende kosten).
3. Geen huurverhoging per 1 juli 2020
4. Minder draagkrachtige senioren moeten bij de huurverhoging worden ontzien
5. De preventie van huurschulden verdient meer aandacht
6. Huurschulden vroegtijdig signaleren
7. Voor huurders die financieel in de problemen zijn geraakt, moeten oplossingen komen (individueel maatwerk)
8. Geen huisuitzettingen vanwege het niet kunnen betalen van de woonlasten

## **Ad 2. Beschikbaarheid en kwaliteit**

Het woningtekort is groot en de beschikbaarheid van huurwoningen staat nog steeds onder druk. De wachttijden voor woningzoekenden zijn gestegen en extra woningen zijn er niet bij gekomen. Jongeren hebben weinig kansen op de woningmarkt en mogelijkheden voor doorstroming voor de midden- en hogere inkomens zijn er nauwelijks.

Op het gebied van beschikbaarheid en kwaliteit wil HBV zich in 2020 richten op:

9. Vergroting van het aanbod aan woningen (m.n. in de sociale voorraad)
10. Bij strategische keuzes over de woningportefeuille van WSN wil HBV betrokken worden
11. Onderzoek naar de woningbehoefte onder jongeren
12. Het vergroten van de slaagkansen voor jongeren (de uitkomsten van het onderzoek naar de woningbehoefte onder jongeren zijn daarbij leidend)
13. Het bevorderen van de doorstroming naar beter passende woningen voor verschillende doelgroepen
14. Senioren de kans geven met behoud van de oude huurprijs door te stromen naar een beter passende woning
15. Woningruil bevorderen
16. Een doorstroommakelaar/wooncoach inzetten om de doorstroming te bevorderen
17. Meer levensloopbestendig bouwen

## **Kwaliteit**

Met grote regelmaat ontvangt de HBV van huurders die gaan verhuizen klachten over de regels die gelden voor het opleveren van de oude woning en de mogelijkheid om zaken (als bijvoorbeeld parket of laminaat, gordijnen, enz.) ter overname te kunnen aanbieden aan de nieuwe huurder. WSN heeft hiervoor een oplever- en overnamebeleid wat naar de mening van de HBV veel te streng is. De HBV gaat zich in 2020 inspannen om dit overnamebeleid op de overlegagenda met de WSN te zetten om zodoende (via een ongevraagd advies) de mogelijkheden tot overname van spullen voor de vertrekkende huurders beter te regelen.

### **Ad 3 Duurzaamheid**

Verbetering van de kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad is nodig. Niet alleen om de woonlasten in de hand te kunnen houden, maar ook met het oog op de maatschappelijk gewenste vermindering van de CO<sup>2</sup> uitstoot. Op het gebied van de verduurzaming heeft de WSN de komende jaren nog een stevige opgave.

De uitgangspunten voor de HBV op het gebied van duurzaamheid voor 2020 zijn:

18. Energiebesparing stimuleren en meer maatregelen nemen om de duurzaamheid te verbeteren
19. Verlaging van de woonlasten door duurzaamheidsmaatregelen toe te passen
20. HBV wil graag bijdragen aan de uitwerking van het duurzaamheidsbeleid van WSN
21. (Meer) zonnepanelen aanbrengen op de woningen van de WSN. (Zonnepanelen leveren duurzame energie en verlichten de woonlasten van de huurders)
22. Meer informatie over duurzaam wonen en wat de huurder daaraan zelf kan doen
23. Bij groot-onderhoud en renovatieprojecten ook duurzaamheidsmaatregelen nemen
24. Huurdersorganisaties en bewonerscommissies en dorpsraden en dorpsverenigingen willen meepraten bij planontwikkeling in wijken en buurten

### **Ad 4. Leefbaarheid**

Leefbaarheid vraagt de laatste jaren steeds meer aandacht. Tegelijkertijd is daarvoor steeds minder geld beschikbaar. Door de regels van het passend toewijzen worden goedkopere sociale huurwoningen grotendeels voor mensen met de laagste inkomens worden gereserveerd. Dat leidt tot eenzijdige opbouw van wijken. De instroom van statushouders, het langer zelfstandig wonen van ouderen en de toename van het aantal verwarde personen leiden er toe dat teveel kwetsbare huishoudens bij elkaar worden gehuisvest. Dit vraagt aandacht, zowel voor de woonomgeving, als voor de mensen die in de wijk wonen.

Op het gebied van leefbaarheid wil HBV zich in 2020 richten op:

25. Aandacht voor- en ondersteuning van individuele huurders die dat nodig hebben.
26. Twee keer per jaar samen met de gemeente en WSN een wijkschouw houden
27. Leefbaarheidsinitiatieven van actieve huurders stimuleren
28. Afspraken maken met zorg-, welzijnsorganisaties en wijkteams om (samen met bewonerscommissies/huurdersorganisaties) (preventief) te werken aan begeleiding van kwetsbare burens
29. Meer aandacht voor ouderen die langer zelfstandig in de wijk wonen
30. Aandacht voor zaken als woon-en zorgarrangementen voor ouderen en zaken die het welzijn van ouderen kunnen stimuleren.

## **Ad 5 participatie en versterking van de eigen organisatie**

Het bevorderen van de huurdersparticipatie en daarmee de versterking van de eigen organisatie van HBV meer aandacht moeten krijgen. Er zijn meer mensen nodig die actief worden in de HBV.

Het HBV-bestuur bestond begin 2019 uit drie bestuursleden. Meer bestuursleden en actieve leden zijn gewenst. Daarom heeft de HBV op haar ALV in mei 2019 de huurders gevraagd welke onderwerpen zij belangrijk vinden. Ook is de huurders gevraagd om mee te denken hoe de HBV de belangen van de huurders het beste zou kunnen behartigen. Daarmee is een voorzichtige start van de vernieuwing van de HBV gemaakt. Dit zal in 2020 verder moeten worden doorgezet. Om uitvoering te kunnen geven aan alle plannen is het voor de HBV dringend noodzakelijk dat er aanvulling in het bestuur komt.

In 2020 wil HBV kijken naar verbreding van de participatie. Hoe kan HBV meer huurders bereiken en hoe kan meer en betere inbreng worden geleverd?

De HBV is daarom van plan om in 2020 daarover een uitgebreide enquête te houden onder alle huurders. Deze enquête zal digitaal worden uitgezet. Voor degenen die minder digitale mogelijkheden hebben moet de mogelijkheid komen om op een andere manier mee te praten (enquêteformulier of telefonische enquête).

Op het gebied van participatie en versterking van de eigen organisatie richt HBV zich in 2020 op:

31. meer samenwerken met de bewonerscommissies en dorpsraden en -verenigingen
32. in complexen waar geen bewonerscommissie is, gaat HBV proberen om – met behulp van de WSN- een bewonerscommissie op te richten
33. het organiseren van themabijeenkomsten/werkgroepen om zo de achterban meer bij de HBV te betrekken
34. HBV gaat meer de wijk in
35. Nieuwe contactpersonen aanstellen
36. Meer scholing voor HBV, bewonerscommissies en de andere actieve huurders

## **2. Hoe gaan we dit uitvoeren?**

Versterking van de HBV noodzakelijk om de belangen van de huurders van WSN goed te kunnen blijven behartigen. Dat hoeven niet alleen bestuursleden te zijn, maar HBV kan door het

organiseren van themabijeenkomsten en het instellen van Bewoners-Adviesgroepen/ werkgroepen meer huurders betrekken.

Daarnaast wordt in 2020 een themabijeenkomst voor de contactpersonen georganiseerd.

## **2.1 Versterken van het bestuur.**

### **Deskundigheidsbevordering**

Elk jaar zijn er veranderingen in wet- en regelgeving. Het HBV-bestuur moet daarvan op de hoogte blijven om een goede bijdrage in het overleg met de WSN te kunnen leveren. Hieraan wordt in 2020 meer tijd en aandacht besteed.

Ook nieuwe bestuursleden en/of contactpersonen moeten de kans krijgen om hun kennis te verbreden en te verdiepen. Scholing wordt in 2020 een belangrijk onderwerp.

### **Het bestuur**

In 2019 is de vergaderfrequentie van het bestuur al verhoogd. In 2020 zal het bestuur zo vaak vergaderen als nodig is, maar minimaal 1 x per maand. In de vergaderingen worden de overleggen met de WSN en gemeente goed voorbereid en worden standpunten geformuleerd.

### **Ondersteuning**

Ook in 2020 zal de HBV ondersteuning nodig hebben van een adviseur. HBV is tevreden over de samenwerking met de adviseur van Stade Advies en wil in 2020 deze samenwerking voortzetten. Door de afgesproken werkwijze (met vooraf afspraken over aantallen in te zetten uren en verantwoording daarover achteraf) kan de HBV de advieskosten zelf in de hand houden. Door de intensivering van het overleg met WSN en de onderwerpen die op de agenda komen en de toename van de adviesaanvragen, zullen in 2020 meer uren van de adviseur noodzakelijk zijn. Daarnaast zal de ondersteuning van de vernieuwing van de HBV meer uren van de adviseur vragen.

Ondersteuning zal globaal bestaan uit:

- Deskundigheidsbevordering en scholing
- Helpen bij het geven van volkshuisvestelijke adviezen (o.a. huurbeleid, huurverhoging)
- Ondersteunen en adviseren bij werkplan/begroting 2020
- Ondersteunen en adviseren bij adviesaanvragen vanuit de WSN
- Ondersteunen bij de organisatie van de ALV en de avond voor contactpersonen
- Ondersteunen bij het organiseren van een Bewoners-Adviesgroep
- Checken van vergader- en jaarstukken en de nieuwsbrieven

## **2.2. Communicatie en Activiteiten**

Ook in 2020 willen we de HBV goed bij de huurders onder de aandacht brengen. Wij willen huurders actief benaderen en om hun mening vragen, zodat wij o.a. de wensen van onze achterban goed kunnen verwoorden naar de WSN.

Daarbij missen we een medium om korte en snelle actuele berichten aan de huurders te kunnen sturen. Wel hebben wij een Facebook pagina, maar die wordt nog niet veel gelezen. In 2020 moet daarom meer worden ingezet op het meer en vaker gaan gebruiken van digitale media.

Tot nog toe communiceren wij via :

### **a. Algemene Leden Vergadering**

In 2020 gaan wij verder op de ingeslagen weg met het houden van tenminste 2 keer per jaar een ALV. Op deze bijeenkomst wordt ook de commissaris die op voordracht van de huurders in de Raad van Commissarissen zit uitgenodigd. Tevens wordt de WSN (een deel van) de avond uitgenodigd.

Op deze ALV staan in elk geval de jaarstukken op de agenda (jaarverslag, werkplan, begroting, kascontrole en de resultatenrekening). Daarnaast wordt een actueel onderwerp nader toegelicht. Voor 2020 denken we daarbij aan leefbaarheid.

### **b. Bewoners-Adviesgroep/Werkgroep**

Een Bewoners-Adviesgroep (BAG) is een groepje huurders dat op tijdelijke basis meepraat over een onderwerp dat voor huurders belangrijk is. Dat gebeurt in een traject van zo'n 2 tot 3 bijeenkomsten. Aan de BAG nemen ook de bestuursleden van de HBV-deel. De BAG wordt geholpen door de adviseur. De laatste jaren zijn er geen Bewoners-Advies Groepen meer geweest, maar in het kader van de vernieuwing moet dit in 2020 weer worden opgepakt.

De bijeenkomsten voor deze werkgroepen bevatten altijd een gedeelte scholing en zijn zeer informatief. Aan het eind van het traject brengt de groep een advies uit. Een interessant onderwerp voor een Bewoners- Advies Groep in 2020 is de adviesaanvraag over de huuraanpassing per 1 juli.

### **c. Nieuwsbrief**

HBV heeft een eigen Nieuwsbrief. De Nieuwsbrief willen wij in 2020 twee keer uitgeven. Eenmaal gekoppeld aan de ALV van 2020 en één ter informatie. De Nieuwsbrief wordt in 2020 nog op papier verzonden aan alle huurders van de WSN.

De Nieuwsbrief zou in de toekomst digitaal moeten worden verstuurd. Daarvoor zal HBV eerst de e-mail adressen van haar huurders moeten hebben. In 2020 zullen we tegelijk met de enquête proberen zoveel mogelijk e-mail adressen te verzamelen en daarmee langzaam de digitale Nieuwsbrief opstarten.

#### **d. Website**

De website van de HBV moet voor alle huurders nuttige informatie kunnen leveren. Dat vraagt om onderhoud, het regelmatig actualiseren van informatie en het plaatsen van nieuwe berichten. Eind 2019 is begonnen met het opnieuw opzetten van de website. Als deze klaar is zal deze actief bijgehouden moeten worden zodat alle huurders de informatie daar kunnen vinden.

Voor het beheer van de website wordt al langere tijd een vrijwilliger gezocht die over de daarvoor benodigde kennis beschikt. Totdat deze vrijwilliger is gevonden, laat HBV enkele keren per jaar de site updaten door een externe website-beheerder.

#### **e. Overige Media**

Ook in 2020 zullen wederom standpunten, activiteiten en resultaten van de HBV waar mogelijk worden gepubliceerd in de lokale media, om zo de naamsbekendheid van de HBV te vergroten. Daarvoor zullen we regelmatig, en eventueel samen met de WSN, persberichten versturen naar de regionale kranten.

#### **f. Contactpersonen**

In 2020 willen wij de relatie met onze contactpersonen wederom blijvend versterken. De contactpersonen weten wat er leeft in hun wijk of dorp. We proberen ook nieuwe contactpersonen te werven binnen wijken/dorpen waar die nog niet aanwezig zijn.

### **2.3. Overleg met Woningstichting Nieuwkoop**

#### **Overleg**

Een keer per kwartaal voert het bestuur van de HBV overleg met de bestuurder van de WSN. Dit willen wij ook in 2020 continueren. De nadruk in het overleg ligt wat ons betreft op uitwisseling van informatie over actuele zaken die spelen bij WSN en HBV. Ook het uitbrengen van advies en het inhoudelijk bespreken van de door HBV uitgebrachte adviezen over beleidsmatige onderwerpen van WSN, staan op de agenda van het overleg.

Thema's van overleg en advisering: Nog niet alle activiteiten en beleidsvoornemens die bij de WSN voor 2020 op de planning staan zijn bekend. Afhankelijk daarvan zal de HBV adviezen



uitbrengen. Daarnaast heeft de HBV natuurlijk ook eigen onderwerpen die zij belangrijk vindt en die zij aan wil kaarten, of waarover zij ongevraagd advies wil geven.

De volgende onderwerpen zullen in ieder geval in het overleg met WSN aan de orde komen:

1. De prestatieafspraken;
2. Monitoren kansen jongeren (behoefteonderzoek)
3. Het bod 2021 van WSN aan de gemeente
4. Het huurprijsbeleid en de jaarlijkse huurverhoging
5. De uitvoering van energiebesparende maatregelen
6. Het verduurzamingsbeleid WSN
7. De onderhoudsplanning
8. De dienstverlening en klanttevredenheid
9. Projecten (nieuwbouw en grootonderhoud)
10. Het oplever- en overnamebeleid

#### **2.4. Overige activiteiten**

##### **Wijkschouw**

Een wijkschouw is een rondgang door de wijk waaraan politie, gemeente, WSN, de bestuursleden van de HBV en wijkbewoners aanwezig zijn. De wijkschouw heeft als doel om de leefbaarheid van de woonomgeving te vergroten.

Van de wijkschouw wordt een verslag gemaakt waarin alle bevindingen en actiepunten vermeld staan. Aan de hand van het verslag wordt de voortgang gevolgd. Ook wordt aan de hand van het verslag, de vorige wijkschouw geëvalueerd en wordt gekeken of de actiepunten zijn behandeld zoals afgesproken.

HBV wil in 2020 proberen tenminste één wijkschouw te houden, waarbij zij zo veel mogelijk wijkbewoners wil betrekken. Deze wijkschouw zal in 2020 plaatsvinden in de wijk ...

### 3 Jaarplanning

Als alle activiteiten die in dit werkplan staan genoemd in de tijd worden gezet, dan ziet de jaarplanning voor 2020 er als volgt uit:

<b>Wanneer?</b>	<b>Wat?</b>	<b>Toelichting</b>
Januari	Nieuwbrief (met uitnodiging voor ALV)	
Februari	Enquête onder alle huurders van WSN Start BAG huurverhoging	
Maart	Algemene Leden Vergadering (jaarstukken en financiële verantwoording 2019) Advies gereed van BAG/Werkgroep huurverhoging 2021	
April	Wijkschouw met gemeente en WSN	
Mei	Thema-avond contactpersonen Start BAG/Werkgroep over het Bod 2021 van WSN	
Juni	Advies gereed van BAG/Werkgroep over het Bod 2021 van WSN	
Juli		
Augustus		
September	Nieuwsbrief Start Overleg Prestatieafspraken	
Oktober	Scholing Wijkschouw met gemeente en WSN	
November	BAG/Werkgroep over de prestatieafspraken 2021 Algemene Leden Vergadering (o.a. werkplan en begroting 2021 en prestatieafspraken)	
December	Tekenen prestatieafspraken	