

Huurders Belangen Vereniging



Werkplan 2026

De HBV in 2026



Voorwoord

In dit werkplan 2026 presenteert de Huurders Belangen Vereniging haar visie en activiteiten voor het komende jaar. We bouwen voort op de ervaringen van voorgaande jaren en spelen in op actuele ontwikkelingen zoals stijgende woonlasten, duurzaamheid en participatie. Dit plan is opgesteld door de bestuursleden van de Huurders Belangen Vereniging.

29 januari 2026

Namens het bestuur van de HBV,

Arie Verlooij

(Voorzitter)

Inhoud

Voorwoord	2
1. Inleiding	4
2. Terugblik	4
2.1. Wat ging goed	4
2.2. Wat kan beter	5
3. Visie en doelen	5
3.1. Betaalbaarheid.....	5
3.2. Beschikbaarheid en kwaliteit.....	6
3.3. Duurzaamheid.....	6
3.4. Leefbaarheid en zorg	7
3.5. Participatie	7
3.6. Fusie.....	7
4. Thema's	8
4.1. KWH	8
4.2. Fusie.....	8
4.3. Communicatie.....	8
4.4. Herkenbaarheid en Zichtbaarheid	8
4.5. Adviesaanvragen	8
4.6. Netwerken	8
4.7. Leefbaarheid	9
4.8. Personele Versterking.....	9
5. Activiteiten	10
5.2. Sociale Bijeenkomsten	10
5.3. Verbetering Communicatie.....	10
5.4. KWH	10
5.5. Fusie	10
5.6. Scholing.....	10

1. Inleiding

De Huurders Belangen Vereniging (HBV) met huurders in de kernen Nieuwkoop, Nieuwveen, Noorden en Woerdense Verlaat komt op voor de belangen van alle huurders van de Woningstichting Nieuwkoop (WSN).

Daarbij streeft de HBV naar betaalbare en kwalitatief goede woningen in plezierige wijken. Dat doet de HBV overigens niet alleen voor alle huurders, maar ook voor de woningzoekenden in de gemeente Nieuwkoop.

Als belangenbehartiger van woningzoekenden en huurders van WSN stelt de HBV de belangen van huurders voorop, gevolgd door de belangen van de woningzoekenden en het algemeen maatschappelijk belang.

Als het gaat om betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming geeft de HBV hoogste prioriteit aan de betaalbaarheid van het huren. Ten tweede is het beschikbaar hebben woningen belangrijk en als derde is duurzaamheid.

Duurzaamheid is voor HBV ook een belangrijk onderwerp. Maar als er keuzes gemaakt moeten worden heeft duurzaamheid in de huidige tijd minder prioriteit. Verduurzaming op kleinere schaal is prima vanuit het oogpunt van woonlastenbeperking en meer comfort voor de huurder.

De HBV baseert deze stellingname en prioritering op basis van de opgedane ervaringen in de tientallen jaren van haar bestaan.

2. Terugblik

In dit werkplan 2026 bouwen we voort op de ervaringen van voorgaande jaren. Daarom kijken we eerst terug op hetgeen in de afgelopen jaren goed dan wel fout ging en/of verbeterd kan worden.

2.1. Wat ging goed

- We zijn meer zichtbaar voor de huurders. Zoals het geven van gadgets en dragen van hesjes bij activiteiten.
- Het houden van persoonlijke gesprekken. Nieuwe huurders tijdens een persoonlijke benadering wijzen op het belang van de HBV.
- Verbetering van de samenwerking met WSN.
- Opkomen voor de bewoners. In een persoonlijk gesprek algemene klachten aanhoren.
- Bijstellen van de huuraanpassing. Mede op ons advies zijn er wijzingen t.g.v. de huurders in de huuraanpassing aangebracht.
- Gewijzigd vergadermoment, waardoor het voor alle bestuursleden makkelijker was om de vergaderingen bij te wonen.
- Effectievere bestuursvergaderingen. Deze zijn kort en krachtig.
- Goed bezochte ALV, toename belangstellende huurders/leden.

2.2. Wat kan beter

Van de volgende onderwerpen vinden we dat het beter kan c.q. moet:

- Communicatie d.m.v. nieuwsbrieven. Het aantal nieuwsbrieven is minder dan we gepland hadden
- Tijd vrijmaken voor de HBV. Beschikbare tijd van de bestuursleden is beperkt, terwijl we meer willen doen.
- Kennisniveau van HBV bestuurders. We hebben (te)weinig kennis over de wet- en regelgeving in huursector.
- Inzet van derden. We doen te veel nog zelf en we doen te weinig een beroep op anderen, die ons kunnen helpen.
- Afspraken nakomen. Niet altijd zijn we in staat om afspraken na te komen.
- Assertieve/kritische houding. In de vergaderingen met WSN kunnen we ons best wat "harder" opstellen.

3. Visie en doelen

Uitgangspunten voor de HBV Nieuwkoop zijn in 2026:

- Zichtbaar en benaderbaar zijn voor huurders
- Invloed uitoefenen op beleid en besluitvorming
- Zorgen dat de huurders zich gehoord en vertegenwoordigd voelen
- Een goed functionerende website en communicatieplan realiseren
- Actief bijdragen aan de fusie van woningcoöperaties met behoud van lokale belangen

3.1. Betaalbaarheid

Steeds minder mensen hebben de zekerheid van een vast inkomen. Ook huurders hebben sterk wisselende inkomsten (bijv. ZZP'ers, mensen met flex-contracten) en kunnen in de problemen gekomen.

De HBV zet zich in voor betaalbare woningen, met aandacht voor huurbetaling bij lage inkomens, preventie van huurschulden en vroeg signalering. We pleiten voor maatwerkoplossingen en samenwerking met schuldhulpverlening.

De financiële druk op huurders neemt toe. HBV is van mening dat de sterkste schouders de zwaarste lasten mogen dragen (onder voorwaarde dat er voor de huurders met de hogere inkomens voldoende alternatieven op de woningmarkt beschikbaar zijn). Neemt echter niet weg dat er zorgen zijn over de mensen die financieel amper of niet rondkomen.

Vier uitgangspunten voor de HBV op het gebied van betaalbaarheid in 2026 zijn:

- De jaarlijkse huurverhoging laag houden.
- Minderdraagkrachtige huishoudens ontzien bij huurverhoging.
- Zwaarste lasten op sterkste schouders, mits er voor de huurders met de hogere inkomens voldoende alternatieven op de woningmarkt beschikbaar zijn.
- Focus op de beheersing van de totale woonlasten: huur en energielasten.

3.2. Beschikbaarheid en kwaliteit

We stimuleren woningbouw voor jongeren en senioren, bevorderen doorstroming met behulp van wooncoaches en pleiten voor kwaliteitsverbetering bij renovatie en nieuwbouw. Veiligheid en comfort staan centraal.

Falend overheidsbeleid en de verhuurderheffing maken dat corporaties te weinig kunnen investeren in beschikbaarheid van voldoende woningen. De woningnood is een groot maatschappelijk probleem geworden. Er is een enorm tekort aan sociale huurwoningen en de lange wachttijden voor woningzoekenden lopen nog steeds op.

Jongeren en jonge huishoudens hebben weinig kansen op de woningmarkt. Starters komen vanwege de lange wachttijden nauwelijks aan bod. Veel jongeren trekken daarom weg uit de gemeente. HBV vindt dit een kwalijke ontwikkeling en wil dat het stopt.

Mogelijkheden voor doorstroming voor de midden- en hogere inkomens zijn er nauwelijks. Naast het absolute woningtekort, wordt een deel van de woningvraag verklaard door huurders die niet in de juiste woning gehuisvest zijn (te groot, te klein, te duur). Daarom wil de HBV zich niet alleen richten op het uitbreiden van de woningvoorraad, maar ook op het beter gebruiken van de bestaande voorraad. HBV is voor het bevorderen van de doorstroming naar beter passende woningen voor verschillende doelgroepen

3.3. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een speerpunt. We zetten in op isolatie, zonnepanelen en energiebesparing. Bewoners worden actief betrokken bij wijkgerichte verduurzamingsplannen

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 CO² uitstoot. Op het gebied van de verduurzaming heeft de WSN de komende jaren nog een stevige opgave.

Maar als er keuzes gemaakt moeten worden heeft duurzaamheid voor de HBV in de huidige tijd minder prioriteit dan betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Verduurzaming op kleinere schaal is prima vanuit oogpunt van woonlastenbeperking en meer comfort voor de huurder, mits dit voordelen voor de huurder oplevert. Dat betekent dat de HBV voorstander is van het zo snel mogelijk isoleren van de woningen.

De uitgangspunten voor de HBV op het gebied van duurzaamheid voor 2026 zijn:

- Verlaging van de woonlasten door zogenaamde 'no-regret' maatregelen toe te passen. Te beginnen met het isoleren van alle woningen. HBV moet hiermee aan de slag.
- Energiebesparing stimuleren door daarover goede informatie en voorlichting te geven.
- (Meer) zonnepanelen aanbrengen op de woningen van de WSN. (meer duurzame energie en verlichting woonlasten huurders)

- HBV en bewonerscommissies betrekken bij ontwikkeling van duurzaamheidsplannen voor wijken en buurten.

3.4. Leefbaarheid en zorg

We werken aan een veilige en sociale woonomgeving, met aandacht voor eenzaamheid en mentale gezondheid. Samenwerking met zorg- en welzijnspartijen is daarbij essentieel.

3.5. Participatie

De HBV wil haar netwerk van contactpersonen versterken, zichtbaarder zijn in de wijk en digitale en fysieke bijeenkomsten combineren. We stimuleren actieve betrokkenheid van huurders.

De HBV is er voor alle huurders van WSN en het zou het fijn zijn als het aantal huurders dat actief bijdraagt aan de activiteiten van HBV, de komende tijd toeneemt. Immers, vele handen maken licht werk. Een permanente inzet op de relatie met onze achterban is nodig. Dat kan door:

- Meer zichtbaarheid van HBV in de wijken.
- Meer publiciteit voor de wijkshow en de huurders tijdig uitnodigen.
- Een betere naamsbekendheid van de HBV onder alle huurders van WSN.
- Periodieke informatie geven over de activiteiten en bereikte resultaten van de HBV
- Meer inzet van huurders vragen. Een zoektocht starten naar huurders die actief betrokken willen zijn en eventueel verantwoordelijkheid willen nemen voor een van de actiepunten uit dit werkplan.
- Streven naar meer contactpersonen in het netwerk van wijken en buurten.
- Themabijeenkomsten houden en werkgroepen instellen.
- Meer scholing voor HBV, bewonerscommissies en de andere actieve huurders te organiseren. Thema's daarvoor moeten nog worden vastgesteld. Gedacht zou kunnen worden aan thema's als: welke invloed kun je als huurder uitoefenen op het beleid van WSN, duurzaamheid, leefbaarheid enz. enz.

3.6. Fusie

We zetten in op:

- Transparantie over de gevolgen voor huurders.
- Behoud van lokale zeggenschap en maatwerk.
- Actieve deelname aan overlegstructuren rondom de fusie.
- Monitoring van de kwaliteit van dienstverlening en communicatie.
- Meer aandacht voor preventie van huurschulden.
- Beter en vroegtijdige signalering huurschulden.
- Passende oplossingen (maatwerk) voor huurders die financieel in de problemen dreigen te komen of zijn geraakt.
- Vermijden van huisuitzettingen. (bij het niet kunnen betalen van de woonlasten)

4. Thema's

4.1. KWH

Het Kennis- en Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huurders (KWH) heeft een meetsysteem waarmee men de kwaliteit van de WSN dienstverlening meet. We monitoren dit systeem door in iedere vergadering een ander thema te belichten.

4.2. Fusie

WSN en Woondiensten Aarwoude (WDA)) hebben het voornemen om in 2026 te fuseren. HBV Nieuwkoop volgt dit proces nauwgezet en behartigt de belangen van huurders tijdens de overgang. We zetten in op:

- Transparantie over de gevolgen voor huurders.
- Behoud van lokale zeggenschap en maatwerk.
- Actieve deelname aan overlegstructuren rondom de fusie.
- Monitoring van de kwaliteit van dienstverlening en communicatie.

Daarnaast zet de HBV Nieuwkoop zich in om haar positie te behouden en/of te versterken. We onderzoeken of de HBV zelfstandig blijft opereren of dat we toewerken naar één gezamenlijke huurdersbelangenvereniging voor het nieuwe fusiegebied. HBV Nieuwkoop zet in dit fusieproces de belangen van de huurders in de gemeente Nieuwkoop centraal.

4.3. Communicatie

In 2026 schakelt de HBV over op digitale nieuwsbrieven, met behoud van papieren versies voor wie dat wenst of nodig heeft. Ook sociale media kanalen zetten we in.

Voor een goede communicatie is het essentieel dat we beschikken over informatie en toegankelijke website.

De relatie met onze achterban verstevigen we in 2026 en ook werven we meer actieve leden.

4.4. Herkenbaarheid en Zichtbaarheid

De HBV toont zich in 2026 vaker en met regelmaat in de verschillende kernen van de gemeente Nieuwkoop.

4.5. Adviesaanvragen

Een jaarlijks terugkerend thema is het geven van advies over huuraanpassing en de onderhoudsbegroting. Incidenteel kan WSN ook adviesaanvragen indienen.

4.6. Netwerken

Het gezegde: "Kennis is goed, maar kennissen is beter" is ook op ons van toepassing, Daarom besteedt de HBV meer aandacht aan (informele) contacten met andere instanties, zoals gemeente, woonstichting en andere huurdersbelangen verenigingen.

4.7. Leefbaarheid

Door de regels van het passend toewijzen worden sociale huurwoningen gereserveerd voor mensen met de laagste inkomens. Dat leidt tot eenzijdige opbouw van wijken en het bij elkaar huisvesten van veel kwetsbare huishoudens.

Op het gebied van leefbaarheid wil HBV zich in 2026 richten op:

- Aandacht voor- en voldoende ondersteuning van individuele huurders die dat nodig hebben.
- Twee keer per jaar een wijkschouw. Samen met o.a. de gemeente, politie, brandweer, WSN en (op uitnodiging van de HBV) ook betrokken wijkbewoners.
- Stimuleren van leefbaarheidsinitiatieven van actieve huurders.
- Duidelijkheid waar bewoners terecht kunnen met vragen of signalen over bewoners met wie het (in welke zin dan ook) niet goed gaat, of die overlast veroorzaken.
- Bevordering doorstroming. De HBV is van mening dat de leefbaarheid kan worden versterkt door het niet- toepassen of versoepelen van de inkomensstoets voor senioren bij doorstroming en vraagt WSN om te bekijken welke (wettelijke) mogelijkheden daarvoor zijn.

Om langer zelfstandig te kunnen (blijven) wonen hebben ouderen een veilige en prettige woning nodig. Daarom:

- Vind de HBV het belangrijk dat ouderen worden gestimuleerd om tijdig na te denken over hun toekomstige woonsituatie.
- Vindt de HBV het belangrijk dat er voorlichting wordt gegeven over de mogelijkheden, regelingen en voorzieningen die er zijn om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- Dient WSN (nog meer) voorzieningen aan te brengen die langer zelfstandig wonen mogelijk maken en de veiligheid kunnen vergroten. (denk aan extra voorzieningen op het gebied van toegankelijkheid)
- Is er meer aandacht nodig voor het welzijn van de ouderen die langer zelfstandig in de wijk moeten wonen. (gevaar voor eenzaamheid)
- Is een goede samenwerking noodzakelijk tussen WSN, zorgpartijen en gemeente, waarbij de medewerkers van WSN ook het voortouw kunnen oppakken, om ervoor te zorgen dat (indien de bewoner dat wenst) de juiste (hulp)instantie wordt ingeschakeld.

4.8. Personele Versterking

Meer leden in het HBV bestuur en het aanstellen van contactpersonen in de wijken is wenselijk.

5. Activiteiten

Hoewel de beschikbare tijd van de bestuursleden beperkt is, blijven we ambitieus. Om dat te borgen, stellen we voor iedere activiteit een of twee bestuursleden/ adviseurs* van de HBV aan als portefeuillehouder.

5.1. Bijeenkomsten met huurders

In 2026 willen we bijeenkomsten organiseren met huurders over de volgende thema's:

- Huuraanpassing
- Leefbaarheid
- Fusie

Portefeuillehouder: Ton

5.2. Sociale Bijeenkomsten

In 2026 willen we een of meerdere Buurtbarbecues organiseren.

*Portefeuillehouders: Edwin en Peter**

5.3. Verbetering Communicatie

In 2026 is het belangrijk om de communicatie met de huurders te verbeteren. Denk hierbij aan de inzet van:

- Website
- Omroeper (weekblad)
- Nieuwsbrief
- Flyers Werving bestuursleden(Jong en vrouw)

Portefeuillehouders: Peter en Nick*

5.4. KWH

De kwaliteit van de dienstverlening door WSN vraagt blijven onze aandacht en moet daarom op iedere vergadering met WSN op de agenda staan.

Portefeuillehouder: Nick

5.5. Fusie

Het fusieproces vraagt veel tijd en inzet. Er zijn veel gesprekken en overleg nodig.

Portefeuillehouders: Gosé en Arie

5.6. Scholing

Scholing richt zich op duurzaamheid, participatie en beleidsbeïnvloeding. Zowel gezamenlijk als individueel.

Portefeuillehouder: Arie

Arie Verlooy voorzitter HBV:



A rectangular box containing a handwritten signature in cursive script, which appears to be 'Arie Verlooy'.