



St. Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden

Op de bres voor betaalbaar en duurzaam wonen



Activiteitenplan 2022

Werken aan:

- **De belangenbehartiging van de huurders van Woonpartners**
- **De inspraak van huurders**
- **De ondersteuning van bewonerscommissies**
- **De bouw van meer sociale huurwoningen**
- **Nieuwbouw voor specifieke doelgroepen**
- **De communicatie met huurders**
- **De betrokkenheid van huurders**

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|-----------|
| Inleiding | 3 |
| Onze standpunten | 4 |
| 1. Huurdersbelangen bij Woonpartners | 5 |
| 2. Ondersteuning Bewonerscommissies | 6 |
| 3. Huurdersbelangen bij de gemeente | 7 |
| 4. Huurders bijpraten | 8 |
| 5. Huurders gezocht | 9 |
| 6. Organogram HRHM | 11 |



INLEIDING

Ook wie huurt, moet op zijn belangen letten. Vaak gaat dat het beste samen. Door jezelf met andere huurders te organiseren in bijvoorbeeld een bewonerscommissie. Soms ook moet je groter. Bijvoorbeeld als het gaat over het huurbeleid van de woningcorporatie of de huur- en bouwplannen van de woningcorporatie en de gemeente. Huurders van Woonpartners Midden-Holland hebben daarvoor de Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden (de HRHM). Wij zijn onafhankelijk. Wij komen op voor uw belangen. We ondersteunen bewonerscommissies met raad en daad en adviseren namens u de woningcorporatie en de gemeente over het beleid. Dat is wettelijk zo geregeld. Zo heeft u, de huurder, invloed.

Corona

De HRHM zit niet stil. We hebben een belang (uw belang), een doel (huren in een goede woning tegen een acceptabele prijs) en een programma. Werk genoeg. Wie een betaalbare huurwoning in deze regio zoekt, kan daarover meepraten. Belangen behartigen gaat niet vanzelf. Voor u ligt ons activiteitenplan 2022. Het bouwt voort op het plan van 2021, dat als titel had 'Herpakken, oppakken en doorpakken!'. Corona heeft ons behoorlijk in de wielen gereden bij de uitvoering van dat plan. Vooral voor wat betreft het organiseren van bijeenkomsten met huurders en themabijeenkomsten en het overleg met bewonerscommissies, Woonpartners en de gemeenten. De jaarvergadering, toch altijd een waardevol contactmoment moest *in eerste instantie* ervoor worden uitgesteld. Op 5 oktober kon de jaarvergadering toch doorgaan.

Energiearmoede

Wat gelukkig wel gewoon is doorgegaan, is de verbetering bij de klachtenafhandeling en serviceverlening door Woonpartners, net als de uitvoering van het renovatie- en verduurzamingsprogramma van huurwoningen. Zeker op energiegebied zullen daarin nog de nodige slagen te maken zijn, nu de woningen van het aardgas afmoeten. De schrikbarende energiestijging, deels een gevolg van de coronacrisis, maakt duidelijk hoe snel huurders in de sociale sector in een energiearmoede-val terecht kunnen komen. Waakzaamheid is geboden.

Actie richting politiek

Voor 2022 hopen we op betere tijden. Dat is ook nodig de gemeenteraadsverkiezingen komen eraan. Een van onze activiteiten wordt in maart (datum nog onbekend) een verkiezingsdebat met de politieke partijen over huren en wonen in Gouda. Wij organiseren dat samen met de BeWoGO, de Goudse huurdersbelangenorganisatie van MozaïekWonen, de andere woningcorporatie in Gouda. In Waddinxveen gaan wij na de verkiezingen met de nieuwe raad in debat over de Woonvisie Wonen, Zorg en Welzijn. Het vooruitstrevende van die visie is dat er behalve met de bouw van betaalbare huurwoningen in de voorzieningen ook rekening gehouden is met de zorgbehoeften en het welzijn van oudere huurders.

Ook een punt voor 2022: de belangenbehartiging heeft versterking nodig. We zijn op zoek naar nieuwe bestuurders en vrijwilligers die hun kennis en ervaring willen inzetten voor het huurdersbelang. Zoals gezegd: de belangenbehartiging gaat niet vanzelf.

Het bestuur

ONZE STANDPUNTEN

- **BETAALBAARHEID**

Een gemiddelde woonlast voor een huurder van 31.5 % van het inkomen is niet acceptabel! We verwachten van zowel de gemeente als de corporaties beleid dat leidt naar een gemiddelde woonquote van 30% in 2022.

- **BESCHIKBAARHEID**

Er is nu een fors tekort aan sociale woningen. Bij ongewijzigd beleid dreigt dit tekort de komende jaren alleen maar toe te nemen. Om dit tij te keren zijn voor de sociale woningbouw een redelijke grondprijs, voldoende bouwlocaties en/of innovatieve oplossingen (bijvoorbeeld de transformatie van kantoorgebouwen) nodig. Het doel moet zijn: in 2022 een toename van 1.000 woningen t.o.v. 2020

- **DUURZAAMHEID**

Wij pleiten voor verduurzaming van woningen met toepassing van een woonlastenwaarborg. Hierdoor nemen woonlasten af, wordt sneller voldaan aan de CO₂-reductie en wordt de afkoppeling van woningen van het gas sneller realiseerbaar. In 2022 moet 5% van sociale woningbouw gasloos zijn en 95% 'label B' hebben. Duurzaam bouwen is ook flexibel bouwen!

- **WONEN EN ZORG**

Er moeten voldoende 55+-woningen, maar ook woongemeenschappen gerealiseerd worden. Er moet één loket komen voor WMO- en woonzorg aanvragen.

- **LEEF- EN WOONOMGEVING EN VEILIGHEID**

De leefomgeving is primair een taak van de gemeente. Goede voorzieningen en een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer zijn dringend gewenst. Voor de veiligheid moet het doel zijn: Alle sociale woningen binnen vijf jaar voorzien van veilig hang- en sluitwerk (PKVW).

Onze standpunten zijn vastgelegd in een Huurdersmanifest. Het is de basis voor onze gesprekken met de woningcorporatie, de gemeente en de politieke partijen. De positie van de huurder staat steeds meer onder druk en is ten opzichte van huizenbezitters steeds verder achterop geraakt. Daar moet iets aan gedaan worden.

1. HUURDERSBELANGEN BIJ WOONPARTNERS

De HRHM heeft over huurderszaken minimaal vier keer per jaar overleg met de directie van Woonpartners:

- In maart ligt het accent op het door Woonpartners voorgestelde huurstijgingspercentage.
- In april volgen het jaarverslag en jaarrekening.
- In mei geeft de HRHM haar mening over de zogeheten 'biedingen' die de woningcorporatie per gemeente doet voor de bouw van nieuwe woningen in het jaar erop. Deze biedingen hebben ook betrekking op beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid, wonen, zorg & welzijn en leefbaarheid en participatie.
- In november reageert de HRHM op het activiteitenprogramma en de begroting voor volgend jaar van Woonpartners. In dat overleg wordt door WP aangegeven welk huurstijgingspercentage zij denkt te zullen gaan vragen.

De HRHM geeft commentaar op de stukken, vraagt opheldering over onduidelijkheden en maakt voorstellen voor aanpassing van de tekst. Daarnaast is er met Woonpartners regelmatig informeel overleg over lopende zaken en actuele ontwikkelingen. De gesprekken met Woonpartners verlopen constructief. Er is bereidheid tot luisteren en aanpassen.

Adviesrecht

In sommige zaken heeft de HRHM een wettelijk vastgelegd adviesrecht. Dat is er onder andere bij het jaarlijkse bod per gemeente over nieuwbouwplannen van Woonpartners. Het gaat dan bijvoorbeeld over de bouw van sociale huurwoningen en de verscheidenheid in woonvormen en huurdersdoelgroepen (jongeren, alleenstaanden, ouderen, mensen met een geestelijke of lichamelijke beperking). Het gaat niet over individuele projecten. Echter als Woonpartners van een door HRHM gegeven advies (formeel alleen vanuit het gekwalificeerde adviesrecht, niet vanuit het adviesrecht of een ongevraagd advies) afwijkt, dient zij HRHM binnen 14 dagen schriftelijk haar motivatie voor het niet of gedeeltelijk niet volgen van het advies mede te delen (artikel 5 lid 1 en 2 uit de Wet op het overleg huurders – verhuurder)

Actiepunten

- Een van de aandachtspunten is **de hoogte van de borg** die huurders moeten betalen. De borg is twee maanden huur, maar was eerst lager. De HRHM vindt die te hoog, ook al wordt hij na afloop van de huur terugbetaald als de woning in goede staat is achtergelaten.
- De **(mis)communicatie** tussen Woonpartners en de bewonerscommissies en individuele huurders is in 2021 verminderd, maar we blijven het ook in 2022 onder de aandacht van de woningcorporatie brengen, zodat de dienstverlening naar een hoger peil getrokken wordt.
- Een ander aandachtspunt zijn de aanpassingen van de **ABC 2020 Onderhoudscontracten en de Serviceplus-abonnementen**, waardoor huurders nu

zelf meer voor specifieke onderhoudskosten opdraaien. De HRHM verzamelt huurdersklachten over deze aanpassingen en gaat daarover ook in 2022 weer in gesprek met Woonpartners. Ook **de servicekosten** zijn een permanent punt van aandacht.

- Grote gevolgen voor huurders zal de zogeheten energietransitie hebben. Nederland moet deze eeuw van het aardgas af. Het besluit is een uitwerking van het internationale klimaatakkoord. Het **aardgasvrij** maken van wijken heeft gevolgen voor huurders en waarschijnlijk ook de huur. De gemeenten in het werkgebied van de HRHM hebben uiteenlopende visies op het aardgasvrij maken van wijken. De HRHM wil daarin meer duidelijkheid zien te krijgen. De verduurzaming zal tijdens de gemeenteraadsverkiezingen van komend jaar en 'na corona' weer zeer nadrukkelijk onderwerp van gesprek zijn.

- De HRHM wil deelnemen aan het stelselmatig overleg dat gemeenten, energiebedrijven en verhuurders hebben over **de energietransitie**, omdat die ook gevolgen heeft voor de huurders. Nu staan huurders grotendeels buitenspel bij de planvorming. Zeker gezien de zeer snel gestegen energielasten in de tweede helft van 2021 is energie een zwaar punt voor huurders. Dat legt zware druk op het inkomen. Energiearmoede is geen huurdersluxe.

- Waar dringend behoefte aan is, is een betere doorstroming van ouderen naar een passendere woonruimte. Doorstroming van ouderen creëert woonruimte voor andere, jongere woningzoekenden. Die doorstroming kan versneld worden als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. De uitwerking van dit **woonbeleid voor ouderen en de doorstroming** hebben ook in 2022 urgentie. De HRHM heeft het initiatief genomen om samen met Woonpartners, Mozaïek Wonen en de gemeente Gouda een pilot hierover te realiseren in 2022. Als uitvloeisel hiervan wordt begin volgend jaar een discussieavond georganiseerd voor huurdersorganisaties in Gouda en de Krimpenerwaard, beleidsmedewerkers Wonen en medewerkers van de verhuurdersorganisaties.

- Wat zeer goed is bevallen, is in 2021 de presentatie van het volledige Managementteam van Woonpartners en de presentatie van Merlien Welzijn, de nieuwe directeur-bestuurders en opvolger van René Mascini. De presentatie tijdens de jaarvergadering 5 oktober was nuttig als kennismaking, maar ook als verduidelijking van de werkwijze van Woonpartners. Met het oog op de onderlinge verstandhouding zou het goed zijn als soortgelijke bijeenkomsten ook worden georganiseerd tussen woonconsulenten en bewonerscommissies en huurders. Daarmee kan veel onbegrip worden weggenomen.

2. ONDERSTEUNING BEWONERSCOMMISSIES

Bewonerscommissies zijn een cruciale schakel in de belangenbehartiging van huurders. Bundeling van krachten is cruciaal om ervoor te zorgen dat de wensen en aandachtspunten

van de huurders door de verhuurder en/of de gemeente goed worden gehoord, zodat daar iets mee gedaan kan worden. Met name in nieuwbouwcomplexen en nieuwbouwwijken ontbreekt het vaak aan een bewonerscommissie. Deels omdat de huurders het belang er niet van in zien. Deels, omdat ze denken dat zoiets niet nodig is. Deels ook is het onbekendheid met het fenomeen bewonerscommissie en onwetendheid over hoe je zoiets het beste kunt organiseren. Bij de bewonerscommissies zijn met name de servicekosten vaak onderwerp van gesprek, als ook schoonmaak, onderhoud en renovatie, leefbaarheid en recreatie. Sommige bewonerscommissies hebben daarnaast een sociale taak op zich genomen. De woningcorporatie ondersteunt daarin met onder andere de inzet van woonconsulenten.

Actiepunten

- Onze inzet is het **aantal BC's uit te breiden** bij zowel nieuwe – als bestaande wooncomplexen. Ook in 2022 zetten wij daartoe in op voorlichting en ondersteuning bij de oprichting. In 2021 heeft onze inzet geleid tot de oprichting van één nieuwe bewonerscommissie.

3. HUURDERSBELANGEN BIJ DE GEMEENTE

Door de Woningwet en Overlegwet uit 2015 hebben de huurdersorganisaties een eigen rol gekregen bij de realisering van nieuwe huurwoningen door de woningbouwcorporatie en de gemeente. De gemeente, de woningbouwcorporaties en de huurdersorganisaties in een gemeente maken daar gezamenlijk afspraken over. Ook zijn huurdersorganisaties, zoals de HRHM direct betrokken bij het opstellen en uitvoeren van een gemeentelijke woonvisie, waarin de bouwplannen voor een aantal jaren is vastgelegd.

De HRHM neemt sinds 2019 deel aan het ambtelijk vooroverleg ten behoeve van de nieuwbouwafspraken ('prestatieafspraken') in Waddinxveen, Gouda en Zuidplas. Die laatste gemeente omvat Moordrecht, Moerkapelle, Nieuwerkerk en Zevenhuizen; de vier woonkernen, waar de huurders 'van de HRHM' in die gemeente wonen. Bij de prestatieafspraken gaat het om de bouw van nieuwe (huur)woningen.

Huurdersmanifest

De HRHM heeft haar visie op de bouw van sociale huurwoningen in Gouda in 2018 neergelegd in het Gouds Huurdersmanifest. Dit manifest is opgesteld met de collega-huurdersbelangenorganisatie BeterWonenGouda (BeWoGo), de huurdersorganisatie van Mozaïek Wonen. In 2020 is een update gemaakt (www.hrhm.nl/). Het manifest is inmiddels door de gemeente erkend als zogeheten brondocument voor gemeentelijke prestatieafspraken. In verband met de komende gemeenteraadsverkiezingen wordt er gewerkt aan een aangepast Huurdersmanifest 2022.

De HRHM heeft ook voor Zuidplas en voor Waddinxveen een afzonderlijk manifest gemaakt. Daarin is uitgegaan van de lokale aandachtspunten in die gemeenten.

Actiepunten

- De HRHM ziet er ondermeer op toe dat de gemaakte afspraken ook worden nagekomen; ook in 2022. De HRHM heeft tweemaal per jaar met de gemeenten en

de woningcorporaties overleg over de **prestatieafspraken**. Wij gaan hierover verder het gesprek aan met de gemeentelijke beleidsambtenaren en wethouders. Daarnaast krijgt de verbetering van het contact met de raadsleden die verantwoordelijk zijn voor woonbeleid, meer prioriteit. Dit mede ook met het oog op de gemeenteraadsverkiezingen van 2022, waarin het woonbeleid een thema is.

- De HRHM organiseert in maart 2022 in Gouda **een debat over het woon- en huurbeleid in het kader van de gemeenteraadsverkiezingen**, zodat huurders met de politieke partijen in debat kunnen gaan. Voor het debat zijn alle politieke partijen uitgenodigd.

- Gouda en Zuidplas hebben inmiddels hun nieuwe **Woonzorgvisie** geformuleerd. Daarin zijn ook de thema's als Zorg en Welzijn meegenomen. De HRHM heeft meegewerkt aan de totstandkoming daarvan. Daarmee zijn de randvoorwaarden voor het bouwbeleid voor de komende jaren geformuleerd. Over de Woonzorgvisie Wonen, Zorg en Welzijn van Waddinxveen gaat de HRHM na de gemeenteraadsverkiezingen met de raad in gesprek. Op basis van de Woonzorgvisie sluit de gemeenten met projectontwikkelaars en woningcorporaties een zogeheten Raamovereenkomst. Die is weer de basis voor prestatieafspraken om de bouw te realiseren. Het HRHM-bestuur is bij al deze fases betrokken en ziet kritisch toe op de uitvoering van de gemaakte afspraken.

4. HUURDERS BIJPRATEN

De HRHM komt op voor de belangen van alle huurders die een woning van Woonpartners huren. Als huurder van een woning van WP ben je automatisch aangesloten bij de HRHM. Des te belangrijker is het de huurders te betrekken bij wat de HRHM doet. De HRHM is een stichting. De jaarvergadering is er om aan de huurders en bewonerscommissies verantwoording af te leggen over de activiteiten van het afgelopen jaar, maar ook om de mening van de huurders te peilen met het oog op het overleg met Woonpartners en de gemeenten en te luisteren naar andere aandachtspunten die zij naar voren brengen. Betrokken huurders zijn de olie, waarop de HRHM-motor loopt. Zonder deze huurders kan een organisatie als de HRHM niet bestaan en heeft zij eigenlijk ook geen bestaansrecht.

De jaarvergadering wordt ook gebruikt om sprekers aan het woord te laten over een specifiek onderwerp dat voor huurders van belang is.

Vele soorten contactmogelijkheden

Het HRHM-bestuur informeert huurders op verschillende manieren over wat de HRHM doet en over wat er speelt. Wie informatie zoekt over de HRHM, een bewonerscommissie of huurderszaken kan ondermeer terecht op de site (www.hrhm.nl). Ook met vragen en opmerkingen.

De HRHM heeft een **mobiel secretariaat** en is elke werkdag telefonisch bereikbaar tussen 10.00 en 17.00 uur (06-22 28 82 91) en/of per mail (secretariaat@hrhm.nl en info@hrhm.nl).

Om te achterhalen wat huurders over specifieke onderwerpen denken, houdt de HRHM sinds 2019 regelmatig ook digitale **enquêtes**, bijvoorbeeld over de kwaliteit van wonen en over duurzame energie. Daarnaast informeert de HRHM de huurders twee keer per jaar over allerhande zaken via **het eigen magazine (Huurbelang)**. Voor het snelle nieuws kan de huurder zich bovendien aanmelden voor de **digitale nieuwsbrief**.

Actiepunten

- Voor komend jaar zijn twee uitgaven van **Huurbelang** gepland.
- De **digitale huurdersniewsbrief** staat voor vier maal gepland.
- Om de onderlinge kennisuitwisseling tussen de bewonerscommissies te bevorderen wordt de uitgave van een aparte **digitale nieuwsbrief** gerealiseerd.
- In maart staat met het oog op de gemeenteraadsverkiezingen **een debatavond met de politieke partijen** gepland over de huur- en woonproblematiek in de Goudse regio.
- Tijdens de **jaarvergadering** in april wordt ondermeer aandacht besteed aan het onderwerp brandveiligheid.

5. HUURDERS GEZOCHT

Het bestuur van de HRHM bestaat uit huurders van Woonpartners. Het bestuur bestaat uit zeven personen en laat zich bijstaan door adviseurs. Het bestuur vergadert eens in de vier weken. Zo nodig wordt er een extra vergadering ingelast. Het bestuur is aan versterking toe. Er ontstaan in 2022 meerdere vacatures in verband met de leeftijd van sommige bestuurders. Alle aanmeldingen zijn welkom. Er is behoefte aan bestuurders met financiële, bouwkundige en/of beleidskennis, -belangstelling of –ervaring. Ook wordt een bestuurder gezocht met affiniteit met de communicatie.

Het bestuurswerk is zeer veelzijdig en maatschappelijk relevant. De HRHM heeft een maatschappelijke verantwoordelijkheid. Dat betekent onder andere:

- Bij Woonpartners opkomen voor de huurdersbelangen;
- De beleidskeuzes van Woonpartners en de uitvoering daarvan kritisch volgen;
- Intensief meedenken en –werken aan de jaarlijkse prestatieafspraken met Waddinxveen, Gouda en Zuidplas;
- Goed op de hoogte blijven van de ontwikkelingen rondom de wetgeving, ondermeer door zelfstudie en bijscholing;
- Goed geïnformeerd zijn over gemeentelijke ontwikkelingen omtrent wonen.

Werkgroepen

Het HRHM-bestuur kan alleen maar slagvaardig zijn met hulp van vrijwilligers en specialisten die op een actueel deelonderwerp willen meedenken in een van de werkgroepen van de

HRHM. Bijvoorbeeld die over het aardgasvrij maken van woonwijken en de consequenties daarvan voor de huurders.

Actiepunten

- De zoektocht naar actief **vrijwilligers en meedenkers** gaat ook in 2022 door. Niet alleen is de HRHM op zoek naar huurders uit Gouda en Waddinxveen, maar ook uit woonkernen als Boskoop, Moordrecht, Moerkapelle, Zevenhuizen en Nieuwerkerk. Vooral vanuit de gemeente Zuidplas wordt de inbreng van huurders in de HRHM zeer gemist. Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden bij het bestuur en via de site.

- Vergroting van de deskundigheid op specifieke deelterreinen via bijscholing en deelname aan relevante seminars/webinars (bijvoorbeeld van de Woonbond) blijft nodig. Voor vrijwilligers die behoefte hebben aan kennisverdieping over een specifiek onderwerp, biedt de HRHM de mogelijkheid aan van **bijscholing**, bijvoorbeeld via een workshop van de Woonbond.

