



Betaalbare woningen, leefbaarheid en verduurzaming

Beleidsplan 2023 - 2025

Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden



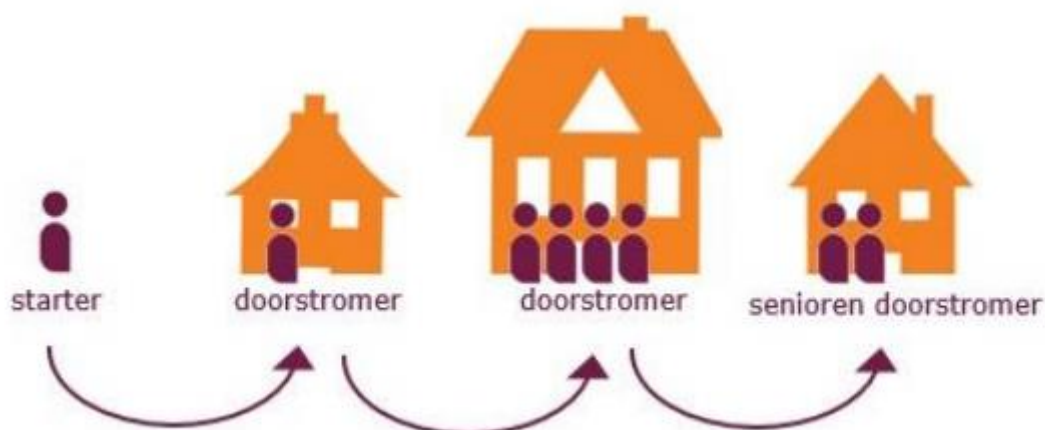
Leefbare wijken



Betaalbaar wonen
voor iedereen



Verduurzaming en energiebesparing



Doorstroming



Inhoudsopgave

1	Voorwoord.....	3
2	Missie en visie	4
2.1	Missie	4
2.2	Visie.....	4
3	Inleiding	5
3.1	Wie zijn wij.....	5
3.2	HRHM en haar achterban.	5
3.3	Samenwerkingen.....	5
3.4	Vestia.....	6
3.5	Website	6
3.6	Sociale Media.....	6
3.7	Contact met bewonerscommissie(s).....	6
4	Voldoende goede, betaalbare huurwoningen	7
4.1	Project en renovatie.....	7
4.2	Kwetsbare groepen	7
4.3	Beschikbaarheid.....	7
4.4	Armoedebeleid	7
5	Leefbaarheid in de buurt	8
6	Verduurzaming.....	8
7	Energietransitie	8
8	Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt.....	8
9	Jongeren op de woningmarkt	8



1 Voorwoord

Voor u ligt het derde beleidsplan van de stichting Huurdersbelangen Regio Holland-Midden (HRHM). Met dit beleidsplan kijken we drie jaar vooruit. In dit beleidsplan vindt u onderwerpen waaraan HRHM werkt en wil blijven werken. Voor een deel staan in dit plan uitgangspunten vermeld die u terugvindt in de Statuten of de Samenwerkingsovereenkomst tussen Woonpartners Midden-Holland en de HRHM.

Het doel van de HRHM blijft ook in de toekomst:

- Belangenbehartiger c.q. intermediair voor de huurders.
- De bewonerscommissies terzijde staan.
- Kritisch volgen van het beleid van Woonpartners Midden-Holland, de betrokken gemeenten en de rijksoverheid.
- Bereikbare en betaalbare woningen.
- Leefbaarheid van de woonomgeving in stand houden c.q. bevorderen.

De huurdersvereniging zal ten behoeve van de continuïteit en professionaliteit zich, waar nodig, laten ondersteunen door onafhankelijke externe adviseur(s) en het volgen van cursussen door de bestuursleden.

Namens het bestuur van de huurdersvereniging Huurders Regio Holland-Midden,

André Cammeraat, voorzitter



2 Missie en visie

2.1 Missie

De HRHM is een steunpunt voor de huurders van Woonpartners Midden-Holland, (hierna te noemen WP). De HRHM staat voor goed wonen, het ondersteunen van de bewoners op velerlei manieren en het proberen huurders zelfredzaam te doen zijn.

De HRHM behartigt gemeenschappelijke huurderszaken. Individuele huurders die problemen ervaren, zullen zich in eerste instantie bij de verhuurder WP gaan vervoegen. De HRHM kan wel wijzen op stappen die zij kunnen nemen.

2.2 Visie

De HRHM is een open en onafhankelijke organisatie. Open vanwege het gegeven dat eenieder die dat wil zijn of haar mening kan geven en gehoord wordt. Onafhankelijk omdat wij onze eigen keuzes maken en visies ontwikkelen. Wij zijn van en voor de huurders: wij zijn een huurdersorganisatie waarbij alle huurders, die een bijdrage willen leveren aan de belangenbehartiging, welkom zijn. In de dialoog met onze verhuurder WP zijn wij een gelijkwaardige partner. Wij staan voor:

- Voldoende betaalbare huurwoningen en woonlasten, met doorstroommogelijkheden en transparant systeem woonruimteverdeling;
- Een minimale jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders en een minimale huurverhoging bij mutaties;
- Een goede prijs-kwaliteit verhouding van de woningen met een goede dienstverlening;
- Verlaging van de woonlasten door investeringen in duurzaamheid;
- Meer bewonerscommissies en andere vormen van huurdersparticipatie met vergroten van hun invloed op activiteiten en woonbeleid;
- Een goed lokaal volkshuisvestelijk beleid door als partij deel te nemen aan de prestatieafspraken;
- Leefbare wijken, buurten en complexen waar huurders van WP naar tevredenheid wonen;
- Regionale samenwerking.



3 Inleiding

Dit is het beleidsplan 2023 -2025 van de HRHM. Een beleidsplan is het kompas in de dagelijkse gang van zaken. Met dit beleidsplan kijken we drie jaar vooruit. De kerntaak is en blijft dat de HRHM inzicht- en toezicht behoudt, dat de woningen die door WP worden verhuurd voor de doelgroep. Dus met name mensen die afhankelijk zijn van huren in de sociale woonsector. Actuele vraagstukken zoals bouwplannen, doelgroepenbeleid, energiebesparing/duurzaamheid, doorstroming, armoedebeleid en last but not least het werven van vertegenwoordigers van en voor huurders vragen onze aandacht.

3.1 Wie zijn wij

De Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden (HRHM) behartigt de gezamenlijke belangen van alle huurders van Woonpartners in de gemeenten Waddinxveen, Gouda, Zuidplas (Nieuwerkerk aan den IJssel, Moordrecht, Moerkapelle en Zevenhuizen) en Alphen aan den Rijn (Boskoop).

Het bestuur van de HRHM bestaat uit huurders van Woonpartners. De HRHM doet haar werk in nauw overleg met bewonerscommissies. Die zijn voor huurders de belangrijkste aanspreekpunt voor gemeenschappelijke huurderszaken in de wijk of flat. Bijvoorbeeld servicekosten of groot onderhoud. De bewonerscommissies kaarten die zaken namens de huurders aan bij Woonpartners.

De HRHM is in huurderszaken namens alle huurders gesprekspartner van Woonpartners. De HRHM heeft recht op informatie, recht op het uitbrengen van advies en zelfs voor bepaalde besluiten instemmingsrecht. Dit is wettelijk vastgelegd. (vigerende Wet op het overleg huurders verhuurder en Woningwet)

Onderwerpen als beleid, woonvisie en prestatieafspraken met gemeenten, nieuwbouw, aandeel sociale huurwoningen en middenhuur, verduurzamen, doorstroming van jongeren en

ouderen, inzet van flexwoningen, energiearmoede, huurverhoging, leefbaarheid, etc. worden besproken.

Voor een optimaal functioneren heeft de HRHM de beschikking over een kantoorpand met vergaderruimte. Daarnaast heeft het bestuur van de HRHM de beschikking over een interactieve website die voor geïnteresseerden te raadplegen is.

3.2 HRHM en haar achterban.

De algemene huurdersvergadering dient minimaal éénmaal per jaar plaats te hebben.

De bewonerscommissies en huurders mogen van het bestuur een aantal zaken verwachten. Zo kunnen zij zich met vragen en problemen schriftelijk of per mail wenden tot het secretariaat. Ook kunnen huurders via het secretariaat een gesprek met de HRHM aanvragen onder opgave van de te bespreken onderwerpen. Op deze wijze kan de secretaris contact opnemen met de bestuursleden die over deze onderwerpen het meeste weten.

Het bestuur van de HRHM behartigt de belangen van alle huurders.

3.3 Samenwerkingen.

De HRHM werkt nauw samen met de bewonerscommissies en zit behalve met Woonpartners ook in overlegsituaties met gemeenten. Dan gaat het over de bouw van nieuwe huurwoningen, maar ook over verduurzaming en ouderen en het woonbeleid. Ook heeft de HRHM over diverse onderwerpen overleg met andere belangenorganisaties, zoals huurdersbelangenorganisaties van andere woningcorporaties, de Woonbond, wijkteams/-platforms en adviesraden.

HRHM woont de overleggen met de gemeenten Waddinxveen, Gouda en Zuidplas bij om de voortgang van de prestatieafspraken te volgen en op te komen voor de belangen van de sociale huurders. HRHM heeft overleg-, advies- en instemmingsrecht bij onderwerpen die WP behandelt. Denk aan onderwerpen als huurbeleid, renovatie, verkoop van huurwoningen of sloop/nieuwbouwplannen.

3.4 Vestia

Op 11 mei 2022 werden huurders van Vestia in de gemeente Zuidplas op de hoogte gebracht van de verwachte overname van een deel van de Vestia woningen door WP en Woonbron. Deze twee corporaties nemen dan 2/3e deel van de Vestia woningen over. Vestia zelf wordt gesplitst in 3 kleinere corporaties en 1/3e van de Vestia woningen in Zuidplas blijft bij een van deze corporaties. Voor WP gaat het om circa 900 woningen. Per 01 oktober 2022 is dit geëffectueerd. Ook aan deze huurders zal onze aandacht uitgaan. We zullen ons introduceren en bekend moeten raken met de huurders en de issues die daar spelen.

3.5 Website

De website is nog steeds een belangrijke informatiebron voor huurders. Ook in het nieuwe jaar is ons streven om onder het kopje 'Nieuws' sneller en actuele informatie te plaatsen. Tenslotte is het een voorwaarde dat het nieuws relevant voor de huidige en toekomstige huurder is.

3.6 Sociale Media

In het streven naar een grotere naamsbekendheid van de HRHM zal de komende jaren de focus liggen op het inzetten van sociale media zoals Facebook en Instagram. Tot nu toe heeft de HRHM nagenoeg geen gebruik van de sociale media platformen gemaakt. Hier ligt nog een hoop onbenutte potentie om naamsbekendheid en interactie met de beoogde doelgroepen te verkrijgen. Dit zijn natuurlijk huidige en toekomstige huurders van WP, maar ook ketenpartners, zoals WP en gemeenten. Niet elke leeftijdsgroep of generatie maakt gebruik van dezelfde sociale media platformen. De website is daarom al een goede basis.

Het eerste streven zal zijn om minimaal wekelijks te posten. Nieuwtjes en door regelmatig een vraag aan de huurders te stellen, kunnen huurders dan reageren en meedenken over mogelijke oplossingen van een probleem. Doelstelling is dat er een korte en laagdrempelige connectie tussen de HRHM en gebruikers van sociale media ontstaat. De HRHM kan op deze manier snel bereikbaar zijn.

3.7 Contact met bewonerscommissies

De bewonerscommissies zijn een schakel in het overleg met de HRHM, de belangenvereniging van huurders van Woonpartners, en met Woonpartners. De bewonerscommissie is een belangrijk informatiekanaal voor de HRHM. Het omgekeerde gebeurt ook: de HRHM praat bewonerscommissies bij over actuele ontwikkelingen. De HRHM stimuleert

ook de onderlinge contacten tussen bewonerscommissies om de kennisuitwisseling te bevorderen. Bewonerscommissies zoeken soms ook contact met de HRHM voor advies.

Een bewonerscommissie weet als geen ander wat er leeft in een complex/buurt, waar de dingen goed gaan en waar het beter kan of moet. Zeker bij onderwerpen die bewoners direct raken, zoals huurprijzen, servicekosten, onderhoud en leefbaarheid.

De bewonerscommissie behartigt de directe, gezamenlijke belangen van huurders van Woonpartners in een buurt of wooncomplex. De commissie is behalve aanspreekpunt voor huurderszaken, ook wegwijzer/vraagbaak voor de huurders.

De HRHM gaat zich inzetten om het contact met de bewonerscommissies verbeteren. Hiermee willen wij beter inspelen op de behoeftes van ondersteuning voor de bewonerscommissies.

4 Voldoende goede, betaalbare huurwoningen

Volgens de Woningwet zijn huurdersverenigingen volwaardig (overleg)partner in de lokale prestatieafspraken. Via de lokale prestatieafspraken met de gemeenten Waddinxveen, Gouda en Zuidplas kan HRHM opkomen voor het belang van huurders in deze gemeenten. Zo moeten er tot 2025 een (groot) aantal sociale huurwoningen bijkomen in onze regio. Hiervan moet 30 procent sociaal zijn. Nieuwbouw is niet eenvoudig omdat bouwgrond moeilijk te vinden is. Verder speelt bij het bouwen en/of renoveren de gestegen bouwkosten een grote rol in de haalbaarheid. Wij maken ons er hard voor, dat bij woningbouw ook gedacht wordt aan inwoners met een kleine portemonnee.



foto 1 Zevenhuizen Zuid | Koningskwartier

4.1 Project en renovatie

De HRHM wil ook toezicht houden op projecten in de toekomst die door WP die gepland zijn of die opgenomen gaan worden in het meerjarenplan. Onze belangstelling gaat vooral uit naar het energiezuinig maken van het bestaande woning areaal en de gemaakte keuzes daarin.



foto 2 Gouda | FW. Reitzstraat en IJssellaan

HRHM is ook bij overleggen inzake sloop-, renovatie- en nieuwbouwtrajecten, waarin isolatie een

belangrijke rol speelt om de CO2-uitstoot te verminderen en het comfort voor huurders te verhogen. De HRHM legt daarbij focus op de totale woonlasten, waarin energie een flinke component is. We zetten daarbij in op een goede combinatie van renovatieplannen en 'van het gas af gaan'. Dit om te voorkomen dat de huurder het kind van de rekening wordt.

4.2 Kwetsbare groepen

Wij vinden het belangrijk dat de huidige sociale woningvoorraad in stand blijft en dat bij nieuwbouw gestreefd wordt naar 30% bouw in de sociale sector. Een streven dat ook in het coalitieakkoord van de gemeentes in onze regio wordt genoemd. We willen een rechtvaardige verdeling van de sociale woningvoorraad. We vinden kwaliteit en betaalbaarheid van sociale huurwoningen belangrijk. HRHM komt op voor de belangen van kwetsbare groepen op de woningmarkt, zoals ouderen, zorgbehoevenden, starters en bewoners op bijstandsniveau.

4.3 Beschikbaarheid

Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te beïnvloeden, staan in de prestatieafspraken – het woord zegt het al – afspraken over de nieuwbouw en verkoop van woningen. HRHM houdt de vinger aan de pols. 30% is de minimale aandeel in de markt.

4.4 Armoedebeleid

Overal in het nieuws en om ons heen is te horen dat de boodschappen, brandstofprijzen en de energieprijzen voor gas en elektra fors zijn gestegen. Dat gaat iedereen merken. Wat betekent energiecompensatie in dit verhaal? Gaat dat helpen? Dat verschilt per situatie. Sommige mensen komen daardoor in geldproblemen. Dat geeft zorgen en stress. Wij zijn er voor u om samen met WP te kijken naar de mogelijkheden.

We overleggen met WP, ondersteunen initiatieven als Vroegsignalering (Team Wadwijzer). Daarbij gaat de corporatie of een hulpverlener op huisbezoek bij huurachterstand, omdat er dan (vaak) meer aan de hand is.



5 Leefbaarheid in de buurt

Leefbaarheid gaat over schone buurten, waar huurders zich prettig voelen. Bij de overleggen met WP en de gemeenten lobbyen we voor maatregelen rondom sociale controle, overlast, maatschappelijke hulp en financiële zelfredzaamheid.

We informeren huurders samen met WP over onderwerpen als 'langer en zelfstandig thuis wonen', woonruimteverdeling of doorstroming en zoeken daarin ook samenwerking met andere huurdersverenigingen.

6 Verduurzaming

HRHM is gesprekspartner in het overleg over de lokale energietransitie. Een onderwerp dat de komende jaren veel aandacht vraagt.

HRHM wil gaan deelnemen aan het overleg 'van het gas af' met de gemeente Waddinxveen, Gouda en Zuidplas. Dit is een van de onderwerpen in de lokale energietransitie, die veel breder gaat. Het gaat om onderwerpen als energiebesparing, vergroting van het aandeel duurzame energie, CO₂-reductie, groen nabij woningen, water vasthouden, ontharding, isolatie van woningen. Kortom, gezonde woningen in de breedste zin van het woord.

7 Energietransitie

Als het gaat om duurzaamheid, maken de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas zich op om in 2050 een CO₂-neutrale gemeentes te zijn. Dit is een grote opgave die alleen slaagt als we samen actie ondernemen. HRHM denkt ook de komende jaren mee over de lokale energietransitie. Uiteraard stoppen wij ook hier onze energie in. Dit in het belang van de maatschappij, en de sociale huurder in het bijzonder.

8 Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt

Doorstroming betekent dat huishoudens verhuizen van de ene naar de andere woning. De woning die zij achterlaten, komt hierdoor vrij voor anderen. Van senioren wordt verwacht dat zij langer zelfstandig thuis wonen. Niet elke woning is hiervoor geschikt. Vaak passen senioren hun huidige woning aan zodat zij hier

kunnen blijven wonen wanneer gezondheidsproblemen optreden. Een alternatief is verhuizen naar een geschikte woning én woonomgeving: doorstroming. Deze optie draagt bij aan het passender wonen van senioren én aan het verminderen van de woningmarktproblematiek. Het zorgt ervoor dat grote en onderbenutte eengezinswoningen vrijkomen voor gezinnen. Daarmee worden de verhuisketens verlengd. Dit lost de schaarste op de woningmarkt niet op, maar draagt wel bij aan een evenwichtigere verdeling. Bij dit onderwerp zal HRHM betrokken blijven en huurders hier over blijven informeren.

9 Jongeren op de woningmarkt

DE HRHM zet zich in voor de belangen van jongeren in de leeftijdsgroep van 18 tot 35 jaar. Jongeren vormen een unieke doelgroep in de woningmarkt. Ze wonen op kamers, in een zelfstandige huurwoning of zijn koopstarter. Juist deze drie gebieden staan onder grote druk in de huidige woonmarkt. Een laagdrempelige zelfstandige woning is nauwelijks te vinden, terwijl dat juist doorslaggevend is voor de persoonlijke ontwikkeling van jongeren en de kansen op de arbeidsmarkt. 30% sociale huurwoningen moet een norm zijn en blijven. Projecten met jongerenwoningen, flexwoningen en deelwoningen hebben onze aandacht.