



Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden

Werkplan 2024





Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Missie en visie	4
Missie	4
Visie	4
Contact met huurders	5
HRHM en haar achterban.....	5
Bewonerscommissies	5
Individuele huurders	6
Scholing	6
Vrijwilligers- en onkostenvergoeding	6
Digitale Nieuwsbrief	6
Website	6
Facebook	7
Publiciteit	7
Speerpunten 2024	7
Speerpunt 1 Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen	7
Speerpunt 2 Beheersing van de woonlasten	7
Speerpunt 3 Organisatie.....	7
Speerpunt 4 Kernteams.....	7
Speerpunt 5 Servicekosten	7
Speerpunt 6 Meldingen over bereikbaarheid KCC.....	8
Speerpunt 7 Participatie	8
Speerpunt 8 Verduurzaming	8
2024 Jaaroverzicht activiteiten Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden	11



Voorwoord

Met genoegen schrijf ik het voorwoord voor dit werkplan voor 2024.

Dit werkplan is een voortvloeisel uit het beleidsplan 2023 – 2025

Er is op dit moment nog steeds zoveel gaande: het enorme woningtekort, de sterk gestegen energieprijzen, de verduurzaming en de oorlogen in diverse landen waardoor ook woonruimte voor vluchtelingen nodig is.

Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden (HRHM) heeft in 2023 steeds aandacht gevraagd voor de gevolgen van de woningnood voor starters, voor burgers die in onze gemeenten willen werken, voor gezinnen en senioren die een passende woning zoeken en de verduurzaming van de lagere energielabel woningen. Er moet vaart gezet worden in de woningbouw want er zijn woningen voor alle doelgroepen nodig. De leefbaarheid is in het geding!

Wij hebben behoefte aan meer contact met u als huurder en bewonerscommissies, om informatie van u mee te kunnen nemen in onze gesprekken met de verhuurder Woonpartners Midden-Holland en gemeenten.

André Cammeraat
Voorzitter HRHM



Missie en visie

Missie

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

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

Visie

HRHM is een open en onafhankelijke stichting. 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 Woonpartners Midden-Holland 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 Woonpartners Midden-Holland naar tevredenheid wonen;
- Regionale samenwerking.



Contact met huurders

HRHM wil een vraagbaak zijn voor alle huurders in het werkgebied van Woonpartners Midden-Holland. HRHM is voor huurders het adres waar zij terecht kunnen voor antwoorden op hun vragen en het verkrijgen van adviezen op het gebied van wonen en in het bijzonder huren. Ook bemiddelen wij zo nodig bij geschillen met de verhuurder. Huurders maken veelvuldig gebruik van deze mogelijkheid. We merken daarbij vaak dat de manier van communiceren tussen partijen er wezenlijk toe doet.

Het bestuur van de HRHM vindt dat we zo laagdrempelig mogelijk moeten zijn en vooral ook moeten blijven. Voor onze huurders en woningzoekenden zijn er de volgende contactmogelijkheden:

- U kunt ons bezoeken op ons kantoor op het Jan van Bijnenpad 1a, in het gebouw van het Anne Frank Centrum te Waddinxveen. Dit na telefonische afspraak.
- U kunt een afspraak met ons maken:
 - Per e-mail: info@hrhm.nl
 - Per telefoon: 06-22 28 82 91 (tussen 10.00 en 16.00)
- Op onze website www.hrhm.nl vindt u actuele informatie en antwoord op veel gestelde vragen;
- Via onze (digitale) nieuwsbrief;
- Via Facebook, <https://facebook.com/HRHMstichting/>;
- Jaarlijkse bijeenkomst in de vorm van een informatieavond
- Door meer naar buiten te treden en samen te werken met bewonerscommissies en andere huurdersorganisaties.

HRHM en haar achterban

Ook in 2024 zal er een bijeenkomst zijn voor alle huurders. Deze wordt ook in 2024 in het Anne Frank centrum te Waddinxveen georganiseerd.

Bewonerscommissies

HRHM bevordert de oprichting van bewonerscommissies en biedt, daar waar nodig, ondersteuning. Dat kan op meerdere manieren. Te denken valt aan ondersteuning bij overleg met verhuurder en/of gemeente maar ook administratieve ondersteuning is mogelijk. Ook bewonerscommissies kunnen bij ons terecht voor advies en ondersteuning. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de servicekosten voor huurder.

Bij groot onderhoud en renovatieprojecten willen wij in goed overleg met huurders en Woonpartners Midden-Holland komen tot dialoog, oplossingen en uiteindelijk tevreden huurders.

In 2024 gaan wij 4 avonden een bijeenkomst plannen met bewonerscommissies. Wij doen dit in april en oktober. Dit wordt georganiseerd in het kantoor van Woonpartners Midden-Holland te Waddinxveen. Doel hiervan is om van elkaar te leren en om gezamenlijk standpunten in te nemen over bepaalde punten zoals de huurverhoging, adviesaanvragen, etc.



Individuele huurders

Ook huurders kunnen telefonisch of per e-mail een gesprek met 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.

Scholing

Het bestuur vindt scholing van bestuursleden belangrijk. De wereld van corporaties en (sociale) huurwoningen is steeds complexer geworden. Voor actieve bestuursleden van de HRHM is het van belang de kennis daarover actueel te houden. HRHM biedt bestuursleden daarom de mogelijkheid om relevante scholingsmogelijkheden te benutten. Te denken valt bijvoorbeeld aan cursussen van de Woonbond en van Kjenning. Ook in 2024 zullen bestuursleden van deze mogelijkheid gebruik kunnen maken.

Vrijwilligers- en onkostenvergoeding

De bestuursleden van de HRHM hebben zich aan het bestuur verbonden om de belangen van huurders zo optimaal mogelijk te behartigen. Ieder heeft een eigen taak. Om de taak uit te voeren is aanwezigheid bij vergaderingen en activiteiten van gemeenten en Woonpartners Midden-Holland noodzakelijk. Dit vergt inzet om zich te verdiepen in achtergronden over huren, verduurzaming en leefbaarheid. Ook het contact met huurders en bewonerscommissies vraagt initiatief en inzet van bestuursleden. Het vraagt veel van hun tijd en daarom vinden wij dat hier een vrijwilligersvergoeding tegenover mag staan. Daarnaast kunnen gemaakte onkosten tot een bepaald maximum worden gedeclareerd. Daarmee voldoet de huurdersbelangenorganisatie aan de regels die de fiscus aan vrijwilligersvergoedingen stelt.

Digitale Nieuwsbrief

HRHM gaat 4 keer per jaar een digitale nieuwsbrief versturen. In deze nieuwsbrief informeren wij over recente ontwikkelingen die voor huurders van belang zijn.

Onze digitale nieuwsbrief wordt verspreid onder de huurders van wie we over een e-mailadres beschikken. Het biedt HRHM de mogelijkheid om deze leden frequenter actief te informeren.

Huurders kunnen aangeven of ze de digitale nieuwsbrief willen blijven ontvangen. We blijven ons inspannen het bestand met e-mailadressen actueel te houden en zoveel mogelijk uit te breiden. U kunt ons daarbij helpen om bij wisseling van e-mailadres dit aan ons te melden. De digitale nieuwsbrief verschijnt 4 keer per jaar.

Website

HRHM beschikt over een eigen website (www.hrhm.nl). Hierop delen wij informatie met geïnteresseerde bezoekers. Wij brengen daar het laatste nieuws, antwoorden op de meest gestelde vragen en kondigen er onze activiteiten aan.



Facebook

Op Facebook hebben we een eigen pagina die we zo actueel mogelijk proberen te houden en die zeker bekeken wordt. (<https://www.facebook.com/HRHMstichting/about>)

Publiciteit

De aankondigingen voor ons jaarlijkse bijeenkomst worden in onze digitale nieuwsbrief, op de website en onze facebookpagina gepubliceerd. Als daar aanleiding toe is zoeken wij de media op om ons verhaal te vertellen.

Speerpunten 2024

Het bestuur van de HRHM heeft voor 2024 een aantal speerpunten beschreven. Met de speerpunten geven wij aan welke activiteiten het komende jaar prioriteit hebben.

Speerpunt 1 Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen

- Het tekort aan betaalbare huurwoningen is een landelijk probleem. Dit speelt ook in onze regio. Wij oefenen bij gemeenten druk uit om ervoor te zorgen dat er voldoende bouwlocaties beschikbaar komen om nieuwbouw mogelijk te maken.
- Daarbij ligt onze zorg vooral bij de beschikbaarheid van woonruimte voor jonge mensen.
- Wij denken met Woonpartners Midden-Holland en gemeenten mee over mogelijkheden de druk op het woningaanbod te verminderen en de doorstroming op gang te brengen.

Speerpunt 2 Beheersing van de woonlasten

- Wij blijven ons inzetten voor duidelijke en toegankelijke informatie over financiële regelingen voor huurders die minder makkelijk rond kunnen komen.
- Wij vragen Woonpartners Midden-Holland om bij de informatie over huren steeds te vermelden welke regelingen beschikbaar zijn als huurders aanpassingen in de woning nodig hebben.

Speerpunt 3 Organisatie

- Wij willen ons bestuur graag uitbreiden met een secretaris en 2 allround bestuursleden voor de gemeenten Zuidplas en Gouda.

Speerpunt 4 Kernteams

- Wij zoeken huurders die onder begeleiding van een bestuurslid bepaalde thema's gaan uitwerken.

Speerpunt 5 Servicekosten

- Gezien de vele signalen over de servicekosten en de verrekeningen zullen wij dit jaar extra aandacht vestigen op het correct afhandelen van deze kosten bij de huurders maar ook de communicatie hierover door Woonpartners Midden-Holland.

Speerpunt 6 Meldingen over bereikbaarheid KCC

- HRHM krijgt regelmatig signalen over de slechte bereikbaarheid van het klantcontactcentrum (KCC).

Speerpunt 7 Participatie

- Mensen bereiken en betrekken. Op papier is dat één, in de praktijk dat ook waarmaken, is twee. HRHM kijkt naar wat écht veel beter kan in participatie en communicatie en wil meedenken en ook zelf een steentje bijdragen in de uitvoering.



Aandachtspunten:

- Kwaliteit /contact/werving bewonerscommissies en hoe betreft HRHM de bewonerscommissies eigenlijk écht bij zaken.
- Huurders tijdig betrekken bij belangrijke zaken, bijvoorbeeld bij de projectenlijst.
- Toegankelijkheid van de informatie (website) o.m. ook in relatie tot laaggeletterdheid.

Er zijn altijd losse onderwerpen of actualiteiten die onze aandacht vragen, en waar wij in voorkomende gevallen iets mee moeten of willen doen.

Onderwerpen die nu spelen

- Het nieuwe woningtoewijzing systeem dat operationeel wordt: werkt het goed, helpt het problemen op te lossen, werkt het eerlijk etc.
- Actueel: woonlasten, betaalbaar, maatwerk, dreigende toename schulden huishoudens
- Actueel: ambitie aardgasvrije woningen, hoge investeringen, verwachting structureel hogere energielasten, kunnen de investeringen wel gedragen worden, zijn rendementen van investeringen nog wel reëel
- Analyse van geschillen (dialogo met de geschillencommissie)
- Analyse klantonderzoeken
- Afstemming met de RvC
- Monitoren voortgang Prestatie afspraken
- Leefbaarheid/kwetsbare groepen/toewijzing + opvang statushouders
- Het tempo van verduurzamen E/F/G energielabel huurwoningen

Speerpunt 8 Verduurzaming

Als vertegenwoordigers van huurders erkennen wij, in samenwerking met Woonpartners Midden-Holland, de historische waarde van de woningen die deel uitmaken van ons verleden. Echter, de kwaliteit van vandaag overstijgt die van weleer, wat de noodzaak benadrukt voor voortdurende verbeteringen, renovaties en sloop, dan wel nieuwbouw. Ondanks deze inspanningen hebben wij als huurdersbelangenorganisatie de indruk dat vastgoedstrategie en financiële overwegingen zwaarder wegen in de besluitvorming dan de dagelijkse behoeften en ervaringen van de huurders.



Het lijkt erop dat het tempo van onderhoud en verduurzaming wordt gedictieerd door investeringscijfers en beheerplannen, waarbij huurders geconfronteerd met tocht, vocht en hoge energiekosten, afhankelijk zijn van strategische afwegingen en planningen. De vraag die bij ons opkomt is of het beleid gericht is op sluitende middellange termijn plannen of op direct wooncomfort.

In het werkplan voor 2024 staat de versnelde verduurzaming van oude, energie onzuinige woningen centraal. Deze inspanning is niet alleen vanuit een milieuperspectief noodzakelijk, maar is ook essentieel voor de verbetering van het directe wooncomfort en de financiële situatie van huurders. Ondanks bestaande projecten, hebben wij als huurdersbelangenorganisatie sterk de overtuiging dat deze verduurzaming sneller en doelgerichter kan plaatsvinden.

Ons doel in dit werkplan is dan ook om als huurdersbelangenorganisatie een leidende rol te spelen in het verzekeren van een gebalanceerde aanpak. Hierbij staat de behoefte en ervaring van de huurders centraal. Concrete acties worden ondernomen om het verduurzamingsproces te versnellen, waarbij wij streven naar een directe verbetering van de leefomstandigheden van de huurders.

Wij zullen actief deelnemen aan overleggen en besluitvormingsprocessen om ervoor te zorgen dat de belangen van de huurders niet alleen worden gehoord maar ook worden geïntegreerd in de plannen van Woonpartners Midden-Holland. De focus ligt op duurzaamheid met oog voor directe leefbaarheid en het welzijn van onze huurders.

- 1) Iedere maand verblijven in een woning met een laag energielabel resulteert in aanzienlijke kosten voor de huurder met betrekking tot de energierekening. Snelheid is voor HRHM van essentieel belang, dus er is ruimte voor versnelling. HRHM is van mening dat zolang deze situatie voortduurt, de huurder een aangepaste huurprijs zou moeten betalen als compensatie voor verminderd wooncomfort (gebaseerd op basisprijs en basiskwaliteit).
- 2) Een duurzaam beleid reikt verder dan louter het verbeteren van woningen. De lange termijn ambitie betreft het streven naar energieneutraliteit, duurzame (ver)bouwprojecten, en het afschaffen van aardgas. Dit zijn complexe vraagstukken, zowel op technisch vlak als in de maatschappelijke discussie. Voor Woonpartners Midden-Holland vormt dit een uitdagende puzzel, waarin keuzes zorgvuldig gemaakt moeten worden. Voor de huurder is dit van groot belang, aangezien het invloed heeft op zowel wooncomfort als financiën. HRHM benadrukt het belang van het integreren van alle aspecten, inclusief die van de huurders, in de beleidsafwegingen van Woonpartners Midden-Holland.
- 3) Duurzaam beleid strekt zich dieper uit dan louter het verbeteren van woningen. Op de lange termijn streven we naar energieneutraliteit, duurzame (ver)bouwprojecten en het afschaffen van het gebruik van aardgas. Deze doelen brengen complexe vraagstukken met zich mee, zowel technisch als maatschappelijk gezien. Voor de woningcorporatie vormt dit een uitdagende puzzel: waar leg je de focus?



Voor de huurder is dit van groot belang, omdat het direct invloed heeft op zowel wooncomfort als financiën. HRHM benadrukt de noodzaak dat alle aspecten, inclusief die van de huurders, zorgvuldig worden meegewogen in de beleidsafwegingen van Woonpartners.

- 4) Het stimuleren van gebruikmaking en de inzet van gratis vrijwillige energiecoaches voor huurders in alle gemeenten met een dergelijk project is van meerwaarde gebleken, en helpt huurders om te besparen op de energielasten.
- 5) Het stimuleren van vergroenen van tuinen (tegelwippen) en balkons door huurders. En bijvoorbeeld ook het door Woonpartners Midden-Holland vergroenen van geschikte daken (garages, schuren) met sedum beplanting. Dit alles past in het kader van verduurzaming en CO2 uitstoot te verminderen, om wateroverlast te voorkomen, koelte te bieden in tijden van hitte, water vast te houden bij droogte en de leefruimte voor planten en dieren te vergroten.

✓ HRHM streeft naar een open dialoog met Woonpartners Midden-Holland om de juiste balans te vinden tussen duurzame beleidsmaatregelen en investeringsbeslissingen. Daarbij is het essentieel om nauwkeurig in kaart te brengen welk direct effect deze stappen hebben op het wooncomfort en de woonlasten van huurders.

- 6) Niet alle uitdagingen zijn direct gerelateerd aan verduurzaming. Oudere woningen met een rijke geschiedenis hebben inherent vaak minder wooncomfort. Bij goed onderhoud functioneren deze woningen weliswaar naar behoren, maar er is ook ruimte om te kijken naar verbetering van het wooncomfort, zoals bij sanitair, keukens, vloeren, enzovoort. HRHM wil de basiskwaliteit in overweging nemen ten opzichte van de behoeften van huurders bij Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Uiteindelijk streven we ernaar dat wonen synoniem staat aan leven in een prettig huis.

HRHM streeft ernaar om samen met Woonpartners Midden-Holland grondig het kader van woonkwaliteit en Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) te verkennen. Binnen HRHM is een speciale themagroep bezig met het uitwerken van vragen over de basiskwaliteit van woningen en ZAV:

- Wat hanteert Woonpartners als basiskwaliteit?
- Hoe sluit dit aan bij de huidige normen voor wooncomfort?
- Hoe passen de gehanteerde normen voor ZAV hierin?
- Komen veel (zelf gewenste) verbeteringen eigenlijk voort uit een gebrekkig wooncomfort?
- Is de staffel voor bijbetaling voor verbeteringen wel correct?
- Bestaat het risico dat huurders te veel betalen als dit wordt omgezet in een doorlopende verhoogde huur?

Door deze vragen grondig te onderzoeken, beoogt HRHM samen met Woonpartners Midden-Holland duidelijkheid te verschaffen over de relatie tussen basiskwaliteit, wooncomfort, ZAV-normen en de financiële aspecten voor huurders.

2024 Jaaroverzicht activiteiten Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden

JANUARI

M	D	W	D	V	Z	Z
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

FEBRUARI

M	D	W	D	V	Z	Z
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29			

MAART

M	D	W	D	V	Z	Z
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

APRIL

M	D	W	D	V	Z	Z
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

MEI

M	D	W	D	V	Z	Z
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

JUNI

M	D	W	D	V	Z	Z
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

JULI

M	D	W	D	V	Z	Z
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

AUGUSTUS

M	D	W	D	V	Z	Z
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

SEPTEMBER

M	D	W	D	V	Z	Z
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

OKTOBER

M	D	W	D	V	Z	Z
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

NOVEMBER

M	D	W	D	V	Z	Z
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

DECEMBER

M	D	W	D	V	Z	Z
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

 <p>Bestuurlijk Overleg Woonpartners - HRHM</p> <p>Bewonerscommissie overleg HRHM - BC's</p>	 <p>Aanleveren stukken voor bestuurlijk overleg Woonpartners - HRHM</p> <p>Overleg gemeente Zuidplas HRHM, Woonpartners Midden-Holland, Mozaïek Wonen en andere</p>	 <p>Communicatieoverleg Woonpartners - HRHM</p> <p>Overleg gemeente Gouda. HRHM, BeWoGo, Woonpartners, Mozaïek Wonen.</p>	 <p>Intern HRHM-overleg</p> <p>Overleg gemeente Waddinxveen, HRHM, Woonpartners</p>	 <p>Voorbereiding en Jaarbijeenkomst HRHM</p>
---	--	---	--	--