



WERKPLAN

2022

**(WAARIN OPGENOMEN EVALUATIE
WERKPLAN 2021)**

Inleiding

De Woningwet is in 2015 in werking getreden (en per 1 januari 2022 gedeeltelijk herzien: zie woningmarktbeleid.nl). Deze wet geeft regels voor het taakgebied van corporaties, voor beter toezicht en voor een grotere rol van gemeenten en huurdersorganisaties. De positie van de HBNZ is hiermee verbeterd en verstevigd. HBNZ heeft meer bevoegdheden gekregen en is volwaardig gesprekspartner voor de Woningstichting Antonius van Padua en de gemeente Noordwijk. HBNZ heeft de afgelopen jaren al ingezet op versterking en professionalisering van de huurdersorganisatie en wil dit komend jaar voortzetten.

HBNZ behartigt de belangen van de huurders van WST. ANTONIUS VAN PADUA. Het is voor ons en voor onze achterban van belang dat we een goed fundament hebben waarop we verder kunnen bouwen: een werkplan en een begroting. Dit werkplan wordt onze handleiding voor 2022. We blikken vooruit naar de toekomst en hier en daar ook terug. We willen laten zien wie we zijn, wat we doen en waarom we het doen.

We doen dit aan de hand van de volgende thema's:

- Vernieuwen jaarlijkse prestatieafspraken gemeente Noordwijk
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Wonen en zorg
- Duurzaamheid en energiebesparing
- Leefbaarheid en diversiteit in de wijken, waaronder de wijkschouw

Overige thema's voor overleg met WST. ANTONIUS VAN PADUA:

- Basiskwaliteit woningen en onderhoud
- Dienstverlening WST. ANTONIUS VAN PADUA
- Jaarplanning, jaarverslag en begroting WST. ANTONIUS VAN PADUA

Ook thema's ter versteviging van de huurdersorganisatie komen in het werkplan aan de orde:

- Versterken en professionaliseren HBNZ
- Opleiding en coaching van de bestuursleden
- Versterken relatie achterban

Vanuit deze thema's benoemen we onze activiteiten en inzet.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 vertellen wij over onze missie, visie en doelstelling.

In hoofdstuk 2 schetsen wij de organisatie van de HBNZ.

In hoofdstuk 3 geven we een toelichting op onze inzet ten aanzien van de thema's.

In Hoofdstuk 4 geven wij de planning van vaste vergaderingen weer.

1. Missie, visie en doelstelling

Om invulling te geven aan onze werkzaamheden, is het belangrijk om te weten waarom we het doen. In dit hoofdstuk beschrijven we onze missie, visie en doelstelling.

Missie

De missie van de HBNZ is het zo goed mogelijk behartigen van de belangen van alle huurders (en woningzoekenden) van WST. ANTONIUS VAN PADUA in Noordwijk. De HBNZ betreft daarbij huurders uit haar achterban, informeert hen regelmatig en richt zich op overleg en samenwerking met hen.

Visie

De HBNZ ziet toe op goed verhuurderschap van WST. ANTONIUS VAN PADUA en zet zich in voor betaalbaar en kwalitatief goed wonen, het welzijn van huurders en leefbare complexen en wijken.

Doelstelling

De HBNZ werkt op een constructieve manier samen met WST. ANTONIUS VAN PADUA, de gemeente Noordwijk en andere stakeholders en heeft zeggenschap over en invloed op het (woon)beleid van WST. ANTONIUS VAN PADUA.

2. Organisatie

Het jaar 2022 zal van het bestuur van de HBNZ veel inzet vergen.

Goed in gesprek zijn met de achterban en vraagstukken op een juiste manier vertalen is hierbij cruciaal.

Een goede organisatie is hierbij van groot belang.

Het bestuur

Het bestuur werkt voor de belangen van alle huurders en woningzoekenden van WST. ANTONIUS VAN PADUA.

De bestuursleden voeren de feitelijke werkzaamheden voor de huurdersorganisatie uit.

Onze organisatie bestaat uit een bestuur van 5 leden:

Sjaak Geerlings – Voorzitter

Externe contacten algemeen, onderhoud, prestatieafspraken en tripartite overleg (samen met Leo), begroting HBNZ (samen met Leo), wijkshouw (samen met overige bestuursleden(roulerend), doorstroombeleid (samen met Leo).

Leo Louwers - Penningmeester

Financiën, begroting HBNZ (samen met Sjaak), prestatieafspraken en tripartite overleg (samen met Sjaak) beheer Office 365, back-up secretariaat en website.

Joke van der Leek – Secretaris

Beheer secretariaat, notuleren vergaderingen, huren/huurbeleid, contacten met bewonerscommissies en activiteitencommissies.

Konstanze Mulstegen - Lid

Communicatie, beheer website en sociale media, contacten met Woonbond, bewonersraadpleging en bewonerspanel, beheer klantenpanel KWH.

Jan Roos – Lid

Contacten klachtencommissie, energietransitie en duurzaamheid, Werkplan HBNZ opstellen, evalueren en bewaken.

Beleidsadviseur(s)

Het bestuur van de huurdersorganisatie kan worden ondersteund door een of meerdere beleidsadviseur(s). Een beleidsadviseur heeft als functie de HBNZ te ondersteunen en adviseren binnen de beleidsterreinen van de volkshuisvesting. Een beleidsadviseur is deskundig op volkshuisvestelijk gebied en ondersteunt HBNZ bij het uitbrengen van schriftelijk advies. Daarnaast ondersteunt de adviseur op onderwerpen en vormt een aanvulling op kennis van het bestuur.

Bewonerscommissies (en klankbordgroepen en contactpersonen)

Wij streven ernaar om het onderstaande in 2022/2023 te bereiken. Een en ander is dus grotendeels nog niet gerealiseerd.

De organisatie onderhoudt contact met bewonerscommissies en klankbordgroepen op complex-/straatniveau. Wij streven ernaar om in elk complex een contactpersoon te hebben. Het bestuur onderhoudt contact met de bewonerscommissies en klankbordgroepen. Daarnaast streven we ernaar om niet georganiseerde huurders op basis van hun deskundigheid thematisch te betrekken bij adviezen.

Achterbanbijeenkomst voor en met huurders

De huurders vormen het bestaansrecht van onze organisatie. Jaarlijks organiseert het bestuur een (goed bezochte) achterbanbijeenkomst. Wij zullen met ingang van dit jaar onze huurders vooraf vragen of zij onderwerpen voor de agenda willen aandragen, ter discussie en /of informatie.

Essentieel is dat onderwerpen bediscussieerd kunnen worden (en eventueel tot een uitkomst/opdracht voor het bestuur kunnen leiden).

Nieuwe afspraak: Vanaf het jaar 2022 houden wij het ene jaar een achterbanbijeenkomst met de huurders en het andere jaar idem, echter met externe genodigden (zoals de wethouders) en een markt voor o.a. de Woonbond). Voor 2022 geldt dat wij in het najaar de bijeenkomst met alleen de huurders organiseren.

3. Thema's en activiteiten

In dit hoofdstuk behandelen we de activiteiten die we in 2022 voor ogen hebben. Hoofdzakelijk betreft dit thema's die periodiek terugkomen c.q. doorlopend aan de orde zijn. Hieronder de thema's op een rij:

- Meerjarenaafspraken/Prestatieafspraken Noordwijk, ook samen met Stek
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid/doorstroombeleid
- Transitievisie Warmte en Lokale Energiestrategie/Duurzaamheid
- Wonen en zorg
- Leefbaarheid en diversiteit in de wijken

Overige thema's voor overleg met Antonius van Padua

- Basiskwaliteit woningen en onderhoud
- Dienstverlening Antonius van Padua
- Jaarplanning, jaarverslag en begroting Antonius van Padua

Thema's ter versteviging van de huurdersorganisatie:

- Versterken en professionaliseren HBNZ
- Opleiding, training en coaching van bestuursleden.
- Versterken van de relatie met de achterban door middel van de achterbanbijeenkomst en de uitkomsten van de te houden KWH-enquête over leefbaarheid

Meerjarenaafspraken gemeente Noordwijk, corporaties en huurdersorganisaties

De meerjarenaafspraken tussen de gemeente Noordwijk, corporaties en huurdersorganisaties lopen van 2022 tot en met 2025. Jaarlijks wordt er geëvalueerd en worden er eventueel nieuwe prestatieafspraken overeengekomen.

Verder is er een samenwerkingsovereenkomst (het Manifest) met Antonius van Padua. Dit betreft de afspraken en uitgangspunten op basis waarvan HBNZ en Antonius van Padua hun samenwerking vormgeven.

De belangrijkste thema's in 2022 om afspraken over te maken zijn betaalbaarheid, beschikbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid, leefbaarheid en diversiteit in wijken.

Activiteiten en planning

- (Tripartite) overleggen en bijeenkomsten met huurdersorganisaties, gemeente Noordwijk en corporaties gedurende het hele jaar
- Terugkoppeling aan de achterban over voortgang
- In het eerste kwartaal van 2022 evalueren de gemeente, HBNZ, SHN en Antonius van Padua het voorgaande jaar en bepalen gezamenlijk of en zo ja welke nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt. Uitgangspunten hierbij zijn de gezamenlijke prestatieafspraken tussen de gemeente Noordwijk, Stek, Antonius van Padua en de beide huurdersorganisaties. De prestatieafspraken dienen een concreet karakter te hebben en hierin worden ook afspraken over het sociale domein vastgelegd.

Afspraken uit evaluatie Prestatieafspraken 2021 en Prestatieafspraken 2022

- De 3 partijen monitoren jaarlijks de slaagkansen van verschillende doelgroepen om een passende huurwoning te vinden, onderscheiden naar inkomen en leeftijd. Als de slaagkans verandert en de ontwikkeling van de woningvoorraad afwijkt van gemaakte afspraken, dan wordt een voorstel uitgewerkt hoe de doelstellingen alsnog gerealiseerd kunnen worden.
- Er zal door Antonius van Padua en Stek gezamenlijk een doorstroommakelaar ("verhuisconsulent") worden aangesteld, die de doorstroming van minder passende woningen naar meer passende woningen zal bevorderen (t.b.v. ouderen, jongeren, starters, gezinnen). Ook zullen er voorzieningen en services worden ontwikkeld om senioren die willen verhuizen te ontzorgen.
- De 3 partijen maken afspraken over bewustwording van het eigen handelen t.a.v. het energieverbruik van huurders.
- De gemeente zorgt voor afstemming tussen behoefte en aanbod voor zorg en voorzieningen e.d. om langer zelfstandig wonen voor verschillende doelgroepen mogelijk te maken.

- De gemeente en de corporaties maken 2 keer per jaar een inventarisatie van potentiële woningbouwlocaties en zoeken naar aanvullende mogelijkheden om meer dan 30% sociale huur bij nieuwbouw te realiseren. De resultaten worden met de huurdersorganisaties gedeeld.
- Vanwege corona zijn er minder wijkschouwen geweest dan gepland. Planning 2022: evaluatie Duin en Dal in januari 2022, wijkschouw Mossenest 2 in april 2022, wijkschouw Guldemond in oktober 2022.
- De 3 partijen bepalen jaarlijks op basis van een z.g. wijkmonitor welke gebieden qua leefbaarheid extra aandacht nodig hebben en waar een gebiedsgerichte aanpak nodig is. Stek heeft het initiatief genomen voor de ontwikkeling van de wijkmonitor.
- In 2020 is door HBNZ een enquête gehouden onder huurders. De data hieruit zal in 2022 worden aangevuld met de data uit het door KWH te houden woonbelevingsonderzoek. Dit levert input voor wijkplannen en besteding leefbaarheidsbudget (het budget van € 35.000, - wordt gemonitord door HBNZ).

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De betaalbaarheid van huren staat voor veel huurders onder druk. Vanuit de rijksoverheid hebben we te maken met de zg. passendheidstoets en huursombenadering. Het is belangrijk dat daarin goede afwegingen worden gemaakt waarbij de stem van de huurder gehoord wordt.

Wij hadden ons voorgenomen om in 2021 kritisch naar huurverhogingen te kijken, zeker ook in verband met de sterk gestegen overige woonlasten. Met dit in het achterhoofd hebben wij ook advies uitgebracht. Echter, wij hoefden niet over huurverhoging te overleggen, want vanuit de rijksoverheid is bepaald dat de huren per 1 juli 2021 tot 1 juli 2022 bevroren werden. Door Antonius van Padua is bepaald dat dit eveneens zou gelden voor de huren in de vrije sector. Aanvullend werd in mei 2021 de Wet Eenmalige Huurverlaging ingevoerd. Ca 261 huishoudens met een hoge huur t.o.v. het inkomen profiteerden van een huurverlaging (gemiddeld 50 euro per maand).

Op dit moment is er een voorstel van de afdeling Wonen voor de huurverhogingen per 1 juli 2022 in de maak.

Activiteiten en planning

- Advies huurbeleid 2022 in maart 2022.
- Advies verhuur en doorstromingsbeleid middeninkomens/bevorderen doorstroming in 2022
- Inzet en taken van de verhuisconsulent.
- Huurdersorganisaties dragen bij aan informatievoorziening over en bewustwording van huurders met betrekking tot woonlasten in brede zin (voor zover dit op het pad van de HBNZ ligt).
- Padua en Stek stellen in 2022 in nauw overleg met de 4 gemeenten een routekaart op om uiterlijk per 2050 de eigen woningvoorraad op gebouwgebonden niveau CO2-neutraal te maken. De huurdersorganisaties worden actief bij de inhoudelijke besprekingen betrokken.
- Huurdersorganisaties informeren bewoners bij vragen over mogelijkheden voor het beter toegankelijk maken van hun woning.

Transitievisie Warmte en Lokale Energiestrategie/Duurzaamheid

HBNZ heeft zich in 2021 geïnformeerd en advies gegeven over de in dat jaar door de gemeente vastgestelde Warmtevisie.

Tevens zijn er door de gemeente huurders opgeleid en als energiecoach aan de slag gegaan.

De gemeenteraad Noordwijk heeft in december 2021 de zg. Transitievisie Warmte vastgesteld. Deze wordt in 2022 geïntegreerd met de in ontwikkeling zijnde Lokale Energie Strategie. Daaruit ontstaat de Noordwijkse energiestrategie, de basis voor een uitvoeringsagenda van de transitie en worden acties en projecten benoemd. In de uitvoeringsagenda zullen de uitvoeringsplannen per wijk worden opgenomen.

Activiteiten en planning

- De huurdersorganisaties en energiecoaches dragen bij aan bewustwording van huurders over wat verduurzamingsmaatregelen betekenen voor woonlasten en wooncomfort.
- Padua gaat huurders ondersteunen als deze willen overstappen van koken op gas naar elektrisch koken. Als een groepenkast van een huurder moet worden aangepast, dan zijn de kosten voor Padua. Aanpassingen naar de keuken toe zijn voor kosten van de huurder. Padua bekijkt of de kosten in de huur kunnen worden verdisconteerd.

Professionalisering HBNZ en contact achterban

Dit betreft doorlopende projecten en activiteiten. In 2021 is alles gerealiseerd, behalve de kennisuitwisseling met andere huurdersorganisaties. Dit pakken wij in 2022 op.

HBNZ gaat verder werken aan een sterke professionele huurdersorganisatie. Dit willen we doen door onze kennis te vergroten. Daar waar de kennis ontbreekt of nog onvoldoende is, laten we ons omringen door professionals. Zij kunnen ons in het werk ondersteunen en adviseren. Ook zullen we zichtbaarder zijn naar onze achterban.

Activiteiten en planning

- Cursussen
- Coaching bestuur gedurende het jaar;
- Kennisuitwisseling met andere huurdersorganisaties in de regio;
- Achterbanvergadering 4^e kwartaal 2022
- Website, aansluitend aan de nieuw te ontwikkelen website van Antonius van Padua en toegang tot social media.
- Nieuwsbrief (tenminste 2x per jaar)

4. Jaarplanning HBNZ 2022

Onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst is de gezamenlijke planning van vergaderingen van HBNZ met Antonius van Padua.

De volgende afspraken zijn vast:

- De bestuursvergaderingen 1 keer per maand
- Overleg met Antonius van Padua 1 keer per 2 maanden
- Twee keer per jaar overleg met de Raad van Commissarissen;
- Overige vergaderingen nog te bepalen;

SG/JR

7 maart 2022