



Huurders Vereniging Woonbelang

Postadres: Postbus 75, 6560 AB Groesbeek
E-mail: info@hv-woonbelang.nl
Telefoon: (024) 397 62 54 (van 19.00 tot 20.00 uur)
Website: www.hv-woonbelang.nl

Lid van de Nederlandse Woonbond

WERKPLAN 2019

Inleiding

Voor u ligt het werkplan voor het jaar 2019. Hierin wordt beschreven wat HV Woonbelang (in het vervolg Woonbelang) het komende jaar gaat doen en wat er op de agenda staat. Opgemerkt dient te worden dat dit werkplan een beperkte waarde heeft, daar in januari 2019 het eerste overleg "nieuwe stijl" tussen Oosterpoort Wonen (in het vervolg Oosterpoort) en Woonbelang zal plaatsvinden waarin gezamenlijk het jaarplan kan worden opgesteld. In de algemene ledenvergadering in het voorjaar 2019 kan dit plan dan aan de leden worden voorgelegd. De doelen voor na 2019 zijn niet in dit werkplan opgenomen. Woonbelang wil in het voorliggende jaarplan zich beperken tot activiteiten die wij gezien de huidige bestuurscapaciteit, voornamelijk haalbaar achten.

Doelstelling HV Woonbelang

Wij willen de huurders van Oosterpoort en woningzoekenden in de gemeente Heumen en de gemeente Berg en Dal vertegenwoordigen. Dit door de achterban van wezenlijke informatie te voorzien en belangenbehartiger te zijn voor onze leden op basis van de Overlegwet met Oosterpoort, de Woningwet 2015 en het overleg met de gemeente Heumen en de gemeente Berg en Dal.

De belangrijkste onderwerpen voor het jaar 2019 zijn:

- zichtbaar zijn en gesprekspartner zijn voor alle betrokken partijen;
- de relatie met de overlegpartners en achterban versterken;
- het werven van nieuwe leden, taakvrijwilligers en bestuursleden met tenminste 2 bestuursleden, afkomstig uit Heumen en Beek.

Het bestuur/de vereniging, organisatie:

Het organogram is bijgevoegd.

Het bestuur

Het bestuur bestaat op dit moment uit vijf bestuursleden, één kandidaat-bestuurslid en één taakvrijwilliger.

Bewonerscommissies

Er zijn onder de huurders van Oosterpoort 14 bewonerscommissies aanwezig. De mate waarin deze actief zijn verschilt. In zowel hoog- als in laagbouw kunnen er bewonerscommissies werkzaam zijn. Om een goede relatie op te bouwen en te behouden met de bewonerscommissies organiseren we twee keer per jaar een bijeenkomst met de bewonerscommissies. Waar mogelijk willen we buurten en complexen stimuleren een bewonerscommissie in het leven te roepen, waarbij Woonbelang voorlichting en ondersteuning kan bieden.

Algemene ledenvergaderingen

Om het jaarverslag en de jaarrekening vast te stellen organiseren wij als vereniging één algemene ledenvergadering in het voorjaar. Om het werkplan en de begroting vast te stellen organiseren wij één algemene ledenvergadering in het najaar.

De leden

Woonbelang heeft op dit moment 755 leden. De leden vormen het bestaansrecht van onze organisatie. Deze leden voorzien het bestuur met belangrijke informatie uit hun woonomgeving. Wij vertegenwoordigen hen in gesprekken met Oosterpoort en de beide gemeenten.

Thema's

In dit hoofdstuk behandelen we de thema's die Woonbelang voor het komende jaar van belang vindt. Deze thema's hebben onze voortdurende aandacht in de gesprekken die wij voeren met Oosterpoort en de beide gemeenten en andere partijen. Deze vormen de basis waarop wij met onze leden een visie hierop te kunnen ontwikkelen en onze stellingname naar partijen kunnen bepalen.

Het betreft de volgende thema's:

- A. Woningwet 2015;
- B. Betaalbaarheid (betaalbare woonlasten);
- C. Beschikbaarheid (voldoende huurwoningen);
- D. Duurzaamheid & kwaliteit (energiezuinige woningen van goede kwaliteit);
- E. Leefbaarheid is voor velen een begrip met een wisselende inhoud. Als gevolg van de Woningwet 2015 zal Oosterpoort zich steeds meer alleen inzetten daar waar het de leefbaarheid van de eigen woningen betreft (de directe leefbaarheid). Daar waar het de indirecte leefbaarheid betreft verschuift deze taak naar de gemeenten. Woonbelang zal zich moeten bezinnen welke rol zij hierin heeft;
- F. Wonen en zorg/ouderenhuisvesting.

Werkzaamheden

In dit hoofdstuk staan de werkzaamheden beschreven die in 2019 voor het bestuur op de agenda staan. Een aantal activiteiten zijn voor 2019 eenmalig. Andere activiteiten keren jaarlijks terug.

Werving huurderscommissaris in het jaar 2019

In 2019 loopt de zittingstermijn van één van de twee huurdercommissarissen in de raad van commissarissen van Oosterpoort (de raad bestaat uit 5 leden) af en daarom moet er één nieuwe huurderscommissaris geworven worden. Op basis van de Woningwet 2015 moet minstens één derde deel van de commissarissen worden voorgedragen door de huurdersorganisatie. Dit betekent dat Woonbelang deze commissaris zal gaan voordragen. Dit proces zal begin 2019 worden opgestart.

Woonvisie en prestatieafspraken jaarlijks

De prestatieafspraken betreffen een jaarlijks terugkerende cyclus, waarin Woonbelang een gelijkwaardige gesprekspartner is. Bij het maken van de prestatieafspraken voor 2018-2021 zullen 6 partijen (de beide woningcorporaties, beide huurdersverenigingen en beide gemeenten) aan tafel zitten. Hierbij willen wij prestatieafspraken maken over voldoende aanbod van huurwoningen voor diverse groepen, zoals behalve reguliere huurders ook wonen & zorg en ouderenhuisvesting. De bevolking vergrijsst, zo ook in de gemeente Berg en Dal en de gemeente Heumen. Inspelen op de huisvestigingsbehoefte van ouderen is hierbij noodzakelijk. De tendens en de regelgeving, die ervoor zorgt dat ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen, zorgt er ook voor dat voor deze doelgroep passende woningen beschikbaar moeten zijn. Dus woningen waar voorzieningen en zorg aanwezig zijn.

Diverse Adviezen jaarlijks

Tevens zijn er nog tal van onderwerpen waar wij als huurdersvereniging gekwalificeerd adviesrecht en/of instemmingrecht hebben. Zoals bijvoorbeeld de verkoop van woningbezit en het toewijzingsbeleid. We willen graag vroegtijdig betrokken worden bij beleidsonderwerpen en streven hierbij naar overeenstemming.

Betaalbaarheid jaarlijks

Woonbelang neemt deel aan het woonlasten project van de gemeente Berg en Dal. Met als doel: de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren. Het aantal huishoudens dat een woning huurt die qua hoogte van de huur niet past bij het inkomen, inzichtelijk maken. Het aanpakken van de dure zogenaamde 'scheefhuur'. Streven naar een daling van de woonlastenquote en streven naar maximale woonlastenquotes voor huishoudens met een minimuminkomen: maximaal 30% voor alleenstaanden en 23% voor gezinnen met kinderen. (De woonlastenquote is het deel van het netto huishoudinkomen dat betaald wordt aan woonlasten). Het tijdig signaleren van betalingsachterstanden en hierbij hulp te bieden.

Beschikbaarheid van voldoende huurwoningen jaarlijks

Woonbelang maakt zich zorgen over het tekort aan goedkope en betaalbare huurwoningen. De afgelopen jaren is het aantal sterk verminderd, terwijl de behoefte toenam. We streven naar een zuivere woningcorporatie: een woningstichting met uitsluitend sociale huurwoningen. Het uitbreiden van de sociale voorraad. Dit is mogelijk door geen sociale huurwoningen te verkopen of te slopen en door de

huur van dure huurwoningen te verlagen tot de liberalisatiegrens.

Duurzaamheid & kwaliteit jaarlijks

Wij streven naar energiezuinige woningen met een goede kwaliteit. Dit door middel van duurzame opwekking van energie en aandacht voor het onderhoud en voor het binnenklimaat van de woningen.

Samenwerking huurdersorganisaties jaarlijks

In het kader van prestatieafspraken zien wij dat gemeenten en corporaties steeds meer de regionale samenwerking zoeken met elkaar. Wij zijn onder andere voornemens een nauwere samenwerking aan te gaan met Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn.

Uitbreiding medezeggenschap van huurders jaarlijks

HV Woonbelang streeft naar een verdere uitbreiding van de medezeggenschap & invloed van huurders, in een zo vroeg mogelijk stadium. Zo willen wij in overleg met Oosterpoort bijvoorbeeld instemmingsrecht op het huurbeleid en instemmingsrecht bij de verkoop van woningen.

Versterking vereniging

Voortzetting

Vrijwilligers zijn het cement van de samenleving. Echter niets is zo moeilijk als in een hoog conjunctuur aan voldoende gekwalificeerde vrijwilligers te komen die zich hiertoe geroepen voelen en die over de benodigde tijd en interesse beschikken. Dit maakt onze huurdersvereniging kwetsbaar in de zin van menskracht, de verdeling man vrouw, de gemiddelde leeftijd van de huurders, de zittingsduur van bestuurders en ook wanneer er veel kennis en knowhow bij één persoon aanwezig is. Het is daarom belangrijk om kennis en ervaring binnen het bestuur te delen. Een goede taakverdeling is hierbij van belang, zodat bij belangrijke onderwerpen er minimaal twee bestuursleden aanwezig zijn, bijvoorbeeld de prestatieafspraken, huurbeleid en financiën.

Werven nieuwe bestuursleden

Wij streven naar een samenstelling van minimaal zeven bestuursleden. We blijven dus actief op zoek naar nieuwe bestuurs-kandidaten. Vanuit goede contacten met de achterban zien wij kansen om het bestuur uit te breiden. Tevens maken we gebruik van de diensten en contacten bij de diverse vrijwilligerscentrales in de regio. Ook willen we bij een aftredend bestuurslid, tijdig en actief een nieuw bestuurslid gaan werven, zodat de bestuurscontinuïteit gewaarborgd kan blijven.

Intensivering relatie achterban

We willen hierbij gebruik maken van de volgende communicatiemiddelen en vormen van deelname:

Onze website <https://www.hv-woonbelang.nl>

Om alle huurders en onze leden te bereiken vinden we het belangrijk om dit middel goed te gebruiken. Iedereen moet gemakkelijk de weg naar onze website weten te vinden. De informatie op de website dient actueel te zijn. In 2019 zal er permanente aandacht zijn voor zowel de inhoud en actualiteit van de website. Hierbij behoort een digitale achterbanraadpleging zeker tot de mogelijkheden. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met het aantal leden dat digitaal te bereiken is. Om leden op de hoogte te houden van onze activiteiten en resultaten, versturen we regelmatig een digitale en papieren nieuwsbrief.

Training en opleiding

De Woningwet 2015 en de nieuwe rol van de huurdersorganisatie hierin, maakt het noodzakelijk om als bestuur, taakvrijwilligers, bewonerscommissies en leden goed geschoold te zijn en te blijven. Ook de taakvrijwilligers, bewonerscommissies en leden dienen regelmatig bijgeschoold te (te kunnen) worden. Ook voor zowel zittende als nieuwe bestuursleden is het belangrijk een cursus, workshop of symposium te volgen om kennis te verwerven, maar vooral ook de positie van de huurdersorganisatie hierin. Jaarlijks zal worden bekeken welke opleidingsbehoefte er is bij zowel het bestuur, de taakvrijwilligers en nadrukkelijk ook de bewonerscommissies en de leden.

Extra en externe ondersteuning door adviseurs

Als bestuur dat geheel uit vrijwilligers bestaat, hebben wij op bepaalde onderwerpen niet alle benodigde kennis in huis. Om een gelijkwaardige rol te kunnen vervullen, willen wij ook het komende jaar gebruik maken van de deskundigheid van o.a. de adviseurs van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum. We bekijken per activiteit of we ondersteuning nodig hebben en welke activiteiten we zelf op kunnen pakken.