



## 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 2021

### Inleiding

Voor u ligt het werkplan voor het jaar 2021. Hierin wordt beschreven wat HV Woonbelang (in het vervolg Woonbelang) het komende jaar gaat doen en wat er op de agenda staat. Het eerdere voornemen om in samenwerking met Oosterpoort tot een gezamenlijk jaarplan te komen heeft nog niet tot het beoogde resultaat geleid. De samenwerking met Oosterpoort betrof voornamelijk bespreking begroting, financieel jaarverslag en de overlegprocedure over de prestatieafspraken voor de gemeenten Berg en Dal en Heumen.

Inmiddels bestaat het algemeen bestuur uit een viertal leden en 1 kandidaatbestuurder. Helaas is afgelopen jaar afscheid genomen van 2 bestuursleden. Nog steeds zijn we op zoek naar bestuursleden uit Heumen en Beek, o.a. via onze website, de Nieuwsflits en de vrijwilligerscentrale.

Woonbelang wil zich in het voorliggende jaarplan beperken tot de activiteiten die wij gezien de huidige bestuurscapaciteit vooralsnog haalbaar achten.

Uiteraard hebben onze werkzaamheden en activiteiten het afgelopen jaar veel te verduren gehad van corona.

### Opdracht en organisatie 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, zoveel mogelijk input te krijgen op de algemene vergaderingen, van de bewonerscommissies en contacten met individuele huurders. HV Woonbelang beoogt belangenbehartiger te zijn voor haar leden op basis van de Overlegwet, de Woningwet 2015 en het overleg met de gemeente Heumen en de gemeente Berg en Dal. De belangrijkste algemene doelstellingen voor het jaar 2021 zijn:

- zichtbaar zijn en gesprekspartner zijn voor alle betrokken partijen: woningzoekenden, huurders, Oosterpoort en gemeenten Berg en Dal en Heumen;
- de relatie met de overlegpartners en achterban versterken;
- het werven van nieuwe leden, taakvrijwilligers en bestuursleden, vooral afkomstig uit Heumen en Beek;
- het als Woonbelang actief toezien op het uitvoeren en toepassen door de RvC en directeur-bestuurder van Oosterpoort van de Governancecode Woningcorporaties.
- actieve betrokkenheid bij de werving- en selectieprocedure van een nieuwe directeur-bestuurder voor Oosterpoort.

#### *Bewonerscommissies*

Er zijn onder de huurders van Oosterpoort momenteel 14 bewonerscommissies in zowel hoog- als in laagbouw aanwezig. De mate waarin deze actief zijn verschilt voortdurend en is bij Woonbelang niet altijd bekend. Om een goede relatie op te bouwen en te behouden met de bewonerscommissies organiseren we tenminste één keer per jaar een bijeenkomst met de bewonerscommissies. Helaas moeten wij constateren dat het aantal bewonerscommissies terugloopt. We willen buurten en complexen dan ook zoveel als mogelijk stimuleren een bewonerscommissie in het leven te roepen, waarbij Woonbelang voorlichting, ondersteuning en scholing kan bieden.

Mede als gevolg van corona heeft in 2020 helaas geen bijeenkomst met de bewonerscommissies plaats kunnen vinden.

#### *Algemene vergaderingen*

Onder meer om het financieel jaarverslag, de jaarrekening en het jaarverslag secretaris vast te stellen organiseren wij als vereniging één vergadering voor alle leden in het voorjaar. Om het werkplan en de

begroting vast te stellen organiseren wij één ledenvergadering in het najaar. In principe komt bij elke algemene vergadering een interessant, actueel thema aan de orde wat uitgebreid wordt behandeld. Door corona hebben wij in 2020 geen algemene vergaderingen kunnen houden. Onderzoek wordt gedaan naar de procedurele consequenties aangaande noodzakelijke besluitvorming door de algemene vergaderingen.

#### *De leden*

Woonbelang heeft op dit moment ca 700 leden. De leden vormen het bestaansrecht van onze vereniging. De leden voorzien het bestuur van belangrijke informatie uit hun woon- en leefomgeving. Wij vertegenwoordigen hen in gesprekken met Oosterpoort en de beide gemeenten.

## **Concrete beleidsthema's 2021**

Hieronder behandelen we de thema's waaraan Woonbelang komend jaar verder wil werken. Deze thema's hebben onze voortdurende aandacht in de gesprekken met Oosterpoort en de beide gemeenten en andere partijen. Op deze thema's willen wij met onze leden een visie ontwikkelen en onze stelling naar de overlegpartners bepalen.

Het betreft de volgende thema's:

- \* Betaalbaarheid / huurachterstand;
- \* Mutatiebeleid;
- \* Woningaanbod / woningtoewijzing;
- \* Duurzaamheid en kwaliteit (energiezuinige woningen van goede kwaliteit);
- \* Vocht- en schimmelproblematiek;
- \* Leefbaarheid: een begrip met een wisselende inhoud (de directe leefbaarheid). Daar waar het de indirecte leefbaarheid betreft verschuift deze taak naar de gemeenten. Woonbelang moet zich bezinnen over haar rol hierin;
- \* Wonen en zorg;
- \* Ouderenhuisvesting;
- \* Bevrozen huurverhoging 65-plussers;
- \* Stimuleren bewonerscommissies;
- \* PR-plan uitvoeren.

#### *Woonvisie en prestatieafspraken jaarlijks*

Een aantal van de genoemde beleidsthema's 2021 komt terug in het jaarlijks overleg met beide gemeenten en Oosterpoort over de prestatieafspraken, waarin Woonbelang een gelijkwaardige gesprekspartner is. Bij het maken van de prestatieafspraken 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 de reguliere huurders ook wonen & zorg en ouderenhuisvesting. De bevolking vergrijsst, zo ook in de gemeente Berg en Dal en de gemeente Heumen. Het grootste percentage van de huurders van Oosterpoort, namelijk 54% is 55 jaar en ouder. Inspelen op de huisvestingsbehoefte van ouderen is daarom noodzakelijk. De regelgeving, die ervoor zorgt dat ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen, zorgt er ook voor dat juist voor deze doelgroep passende woningen beschikbaar moeten zijn en blijven. Dus woningen waar voorzieningen en zorg aanwezig zijn.

#### *Betaalbaarheid*

Ook dit jaar wil Woonbelang zich intensief bezighouden met het thema betaalbaarheid en huurachterstand. De afgelopen jaren is hiertoe een eerste aanzet gegeven. In de communicatie met huurders willen wij zoveel mogelijk noodzakelijke informatie over betaalbaarheid, huurachterstand en financiële problematiek geven. Dit alles in nauwe samenwerking met Oosterpoort en de gemeenten Berg en Dal en Heumen.

Uit onderzoek van het CBS blijkt dat huurders gemiddeld 38,1% van hun inkomen aan wonen besteden, voor huiseigenaren ligt dit percentage (de woonlastenquote) op 29%. Dit verschil is niet te verklaren door inkomensverschillen maar door een groter verschil in gemiddelde woonlasten. Een mogelijkheid voor meer betaalbare huren is afschaffing van de verplichte verhuurdersheffing die sociale verhuurders als Oosterpoort aan het Rijk moeten betalen.

### *Mutatiebeleid*

Met name naar aanleiding van diverse signalen vanuit de huurders wil Woonbelang in 2021 het mutatiebeleid tot belangrijk onderwerp van gesprek met Oosterpoort maken. Het beleid van Oosterpoort lijkt op dit thema voor de huurders niet altijd even duidelijk en is nogal diffuus. Niet altijd lijkt sprake te zijn van eenduidigheid.

### *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 willen hierbij overeenstemming bereiken.

### *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, de uitbreiding 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.

## **Versterking Huurders Vereniging Woonbelang**

### *Ledenwerving*

Het bestuur is voornemens in 2021 een actieve en intensieve ledenwerf- en mediacampagne te starten. Een actieve inzet op het ondersteunen van huurders en woningzoekenden zal mede kunnen bijdragen aan verhoging van het ledenaantal.

### *Samenwerking huurdersorganisaties*

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*

HV Woonbelang streeft naar een verdere uitbreiding van de medezeggenschap en 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.

### *Voortzetting en vertegenwoordiging*

Vrijwilligers zijn zeer moeilijk te vinden zoals ook blijkt uit de gegevens van de vrijwilligerscentrale Nijmegen en omstreken. Dit geringe aanbod heeft grote gevolgen voor vrijwel alle verenigingen, opvolging of vervanging (al dan niet tijdelijk) en veroorzaakt direct grote problemen in het bestuur. Een klein aantal bestuursleden moet dan alle taken onderling verdelen, hetgeen veel draagkracht vergt. Een verenigingsbestuur bestaat meestal uit zeer betrokken vrijwilligers. Het is en blijft vrijwilligerswerk maar het is niet vrijblijvend en ook de besteedbare tijd van vrijwilligers wordt steeds verder ingeperkt door andere verplichtingen zowel zakelijk als privé.

### *Werven nieuwe bestuursleden*

Wij streven als bestuur naar een goede afspiegeling van onze leden in het bestuur. We blijven dus actief op zoek naar nieuwe bestuurs-kandidaten uit met name Heumen en Beek. Van belang om hierbij te melden is dat: het ledenbestand van de HV Woonbelang aan het vergrijzen is, het aantal leden dat gebruik maakt van het internet is voorsnog zeer beperkt. Bij een aftredend bestuurslid is het van belang

tijdig en actief een nieuw bestuurslid te werven, zodat de bestuurs-continuïteit gewaarborgd blijft en de noodzakelijke overdracht van kennis- en vaardigheden kan plaatsvinden.

#### *Contact met achterban*

##### 1) Bijeenkomst huurders

HV Woonbelang organiseert jaarlijks een bijeenkomst voor alle huurders van Oosterpoort, waarin een thema aan de orde wordt gesteld dat voor alle huurders van belang is. Voorts wordt in de bijeenkomst informatie verstrekt over onderwerpen die voor alle huurders en vanuit de doelstelling van HV Woonbelang betekenis hebben, en worden de huurders geraadpleegd over de in te nemen standpunten naar aanleiding van deze onderwerpen.

##### 2) Website

Voor het contact met de achterban staat de website [www.hv-woonbelang.nl](http://www.hv-woonbelang.nl) ter beschikking. Om alle huurders en de leden te bereiken vinden we het belangrijk om dit middel goed te gebruiken. Iedereen moet kennis kunnen nemen van onze website: in 2020 krijgt de website als speerpunt meer permanente aandacht qua inhoud en actualiteit. Inmiddels is de inhoud van de website een vast onderdeel van de maandelijkse bestuursvergadering. Een digitale achterbanraadpleging is gezien het geringe aantal leden waarvan het internetadres bekend is vooralsnog toekomstmuziek en vormt een punt van aandacht waar verder aan wordt gewerkt.

##### 3) Facebook

In de huidige tijd waarin de sociale media een grote plaats innemen wordt het account van HV Woonbelang op Facebook nieuw lezen ingeblazen om ook op die eigentijdse manier het contact met de achterban te versterken.

##### 4) Nieuwsflits

Al jarenlang brengen wij periodiek onze Nieuwsflits uit voor de leden. In 2020 is begonnen met het versturen van de Nieuwsflits samen met de Huurwijzer van en door de Woonbond. De mogelijkheid voor het uitbrengen van een extra Nieuwsflits in eigen beheer als daartoe vanwege de actualiteit aanleiding bestaat wordt nadrukkelijk open gehouden.

##### 5) Persberichten

Beleidsvoornemen is veelvuldig gebruik te gaan maken van het publiceren van persberichten in de weekbladen Gemeentenuws, De Rozet en De Brug alsook De Gelderlander.

Concreet gaan er in elk geval persberichten uit om de algemene vergaderingen aan te kondigen, waarbij ook het actuele thema wordt belicht. Na de algemene vergaderingen zal via een persbericht verslag worden gedaan over het behandelde thema.

#### *Training en opleiding*

Komend jaar zal bekeken worden welke behoefte er is aan scholing van: leden, vrijwilligers, bewonerscommissies en bestuur.

#### *Extra en externe ondersteuning door adviseurs*

Wij hebben als bestuur dat geheel uit vrijwilligers bestaat op onderwerpen niet altijd de benodigde kennis in huis. Indien noodzakelijk kan een beroep worden gedaan op externe, onafhankelijke expertise bijvoorbeeld op juridisch terrein, zoals van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum. We bekijken per activiteit of we ondersteuning nodig hebben en welke activiteiten we zelf op kunnen pakken.