



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 2022

Inleiding

Voor u ligt ons werkplan voor het jaar 2022. Hierin wordt beschreven wat HV Woonbelang (in het vervolg Woonbelang) het komende jaar gaat doen en wat er op de agenda staat.

Inmiddels bestaat het algemeen bestuur uit een drietal leden en 1 kandidaatbestuurder. Nog steeds zijn we op zoek naar bestuursleden uit Heumen en Beek.

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

Opdracht en organisatie HV Woonbelang

Wij willen de huurders van Oosterpoort en woningzoekenden in de gemeenten Berg en Dal en Heumen 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 gemeenten Berg en Dal en Heumen.

De belangrijkste algemene doelstellingen voor het jaar 2022 zijn:

- zichtbaar zijn en gesprekspartner zijn voor alle betrokken partijen: woningzoekenden, huurders, Oosterpoort en gemeenten Berg en Dal en Heumen;
- versterken van de relatie met de overlegpartners en achterban;
- specifiek streeft HV Woonbelang ernaar haar relatie met Oosterpoort verder te verbeteren en versterken; het proces hiertoe is in 2021 na het vertrek van de vorige directeur-bestuurder van Oosterpoort en het aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder uitdrukkelijk ingezet en HV Woonbelang heeft er alle vertrouwen in om in 2022 de werkrelatie met Oosterpoort vanuit een wederzijdse constructieve opstelling nog meer werkbaar te maken;
- het werven van nieuwe leden, taakvrijwilligers en bestuursleden, vooral afkomstig uit Heumen en Beek;
- actieve betrokkenheid bij renovatie- en sloopprojecten inclusief het stimuleren van het oprichten van bewonerscommissies.

Bewonerscommissies

Er zijn onder de huurders van Oosterpoort momenteel zo'n 14 bewonerscommissies in zowel hoog- als in laagbouw aanwezig. De afgelopen jaren constateren wij steeds minder activiteit bij deze bewonerscommissies. Om een goede relatie te onderhouden met de bewonerscommissies is het van belang dat deze Woonbelang informeren over hun bijeenkomsten en activiteiten.

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.

De in 2021 opgestarte ondersteuning van de huurders van de Ericastraat in Malden vanwege mogelijke sloop van hun woningen heeft geleid tot de oprichting van een bewonerscommissie die ook in 2022 actief door Woonbelang ondersteund zal worden.

Ook is in 2021 gestart met het begeleiden van een groep huurders van de Chopinstraat in Groesbeek die eveneens te maken kan krijgen met de sloop van hun woningen. Gewerkt wordt aan de oprichting van een bewonerscommissie die ook in 2022 ondersteund zal worden door Woonbelang.

Mede als gevolg van corona heeft in 2021 helaas geen bijeenkomst met de bewonerscommissies plaats kunnen vinden.

Algemene vergadering

Onder meer om het financieel jaarverslag, de jaarrekening en het jaarverslag van de 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 heeft in 2021 slechts één algemene vergadering plaatsgevonden die werd ingepast in een zogenaamde ledenmiddag die omlijst werd met muziek en een heus buffet.

De leden

Woonbelang heeft in 2021 haar ledenbestand gezuiverd en door verhuizing en overlijden leden verloren. Echter hebben zich daarnaast veel nieuwe leden aangemeld, waardoor wij op dit moment per saldo ca 700 leden hebben.

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 2022

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:

- * Oplevering en onderhoud
- * Betaalbaarheid / huurachterstand;
- * Mutatiebeleid;
- * Woningaanbod / woningtoewijzing;
- * Duurzaamheid en kwaliteit (energiezuinige woningen van goede kwaliteit);
- * Vocht- en schimmelproblematiek;
- * Stimuleren bewonerscommissies
- * Leefbaarheid
- * Wonen en zorg;
- * Ouderenhuisvesting;
- * Bevriezen huurverhoging 65-plussers;

Woonvisie en prestatieafspraken jaarlijks

Een aantal van de genoemde beleidsthema's 2022 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 zitten 6 partijen (de beide woningcorporaties, beide huurdersverenigingen en beide gemeenten) aan tafel.

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 gemeenten Berg en Dal en Heumen. Meer dan de helft van de huurders van Oosterpoort 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.

Oplevering en onderhoud

Met name naar aanleiding van diverse signalen vanuit de huurders heeft Woonbelang in 2021 de werkgroep oplevering en onderhoud ingesteld die eind 2021 met een eindnota voor Oosterpoort komt. Alles rond het mutatiebeleid en onderhoud blijft mede met deze eindnota als basis in 2022 belangrijk onderwerp van gesprek met Oosterpoort.

Betaalbaarheid

Woonbelang houdt zich continu bezig met het thema betaalbaarheid en huurachterstand. In de communicatie met huurders willen wij zoveel mogelijk noodzakelijke informatie over betaalbaarheid, huurachterstand en financiële problematiek geven 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. In de formatiebesprekingen voor een nieuw Kabinet vormt opheffing van deze verhuurdersheffing gelukkig een actueel thema.

Diverse adviezen jaarlijks

Er zijn allerlei onderwerpen waar wij als huurdersvereniging gekwalificeerd adviesrecht en/of instemmingrecht op 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

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

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 HV Woonbelang

Ledenwerving

In 2021 is het aantal leden behoorlijk toegenomen. Het bestuur is voornemens in 2022 nog actiever in te zetten op het werven van nieuwe leden. Een actieve inzet op het ondersteunen van huurders en woningzoekenden zal, zoals in 2021 is gebleken, zeker bijdragen aan versterking 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 vooralsnog 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 wil komen tot een jaarlijkse huurdersavond 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 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 2022 krijgt de website als speerpunt meer permanente aandacht qua inhoud en actualiteit. De website vormt vast onderdeel van de maandelijkse bestuursvergadering. Een digitale achterbanraadpleging is gezien het geringe aantal leden waarvan het mailadres bekend is vooralsnog toekomstmuziek en vormt een punt van aandacht waar verder aan wordt gewerkt.

3) Nieuwsflits

Al jarenlang brengen wij periodiek onze Nieuwsflits uit voor de leden; deze wordt door de Woonbond gezamenlijk verzonden met haar kwartaalblad de Huurwijzer. De mogelijkheid voor het uitbrengen van een extra Nieuwsflits in eigen beheer als daartoe vanwege de actualiteit aanleiding bestaat wordt nadrukkelijk open gehouden.

4) Persberichten

Beleidsvoornemen is vaker gebruik te maken van het publiceren van persberichten in de weekbladen Gemeentenieuws, De Rozet en De Gelderlander.

Na de algemene vergadering zal via een persbericht verslag worden gedaan.

Training en opleiding

Jaarlijks wordt beoordeeld welke behoefte er is aan scholing van taakvrijwilligers, bewonerscommissies en bestuursleden.

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 situatie of we ondersteuning nodig hebben en welke zaken we zelf op kunnen pakken.