



Huurders Vereniging Woonbelang

Postadres: Postbus 75, 6560 AB Groesbeek

Telefoon: 024-7853631

E-mail: info@hv-woonbelang.nl

Website: www.hv-woonbelang.nl

Lid van de Woonbond

WERKPLAN 2024

Inleiding

Hierbij presenteert HV Woonbelang haar werkplan voor het komend jaar 2024. Hierin wordt beschreven wat wij komend jaar willen gaan doen en wat er op onze agenda staat.

Sinds enkele jaren bestaat het bestuur slechts uit drie personen, hetgeen uiteraard geen optimale situatie is. Uiterlijk eind 2024 zal onze voorzitter terug moeten treden, waardoor HV Woonbelang veel tijd en energie zal moeten steken in het vinden van nieuwe bestuursleden.

Vanwege het feit dat de voorzitter verhuisd is naar Millingen aan de Rijn en geen huurder meer is van Oosterpoort, is een bestuursfunctie bij HV Woonbelang volgens de Overlegwet en onze statuten niet meer mogelijk. Alleen huurders van Oosterpoort kunnen zitting hebben in het bestuur van HV Woonbelang.

Dit betekent concreet dat HV Woonbelang in 2024 minimaal op zoek moet naar één nieuwe bestuurder evenals taakvrijwilligers om haar voortbestaan en functioneren te kunnen garanderen. Deze zoektocht naar gemotiveerde en enthousiaste bestuursleden en taakvrijwilligers is in 2024 voor HV Woonbelang één van haar belangrijkste taken. Vanuit de Woonbond is ondersteuning gevraagd voor de uitvoering van deze opdracht.

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

Opdracht en organisatie HV Woonbelang

Wij vertegenwoordigen de huurders van Oosterpoort en woningzoekenden in de gemeenten Berg en Dal en Heumen. Dit door de achterban van wezenlijke informatie te voorzien, zoveel mogelijk input te krijgen op de algemene vergadering, vanuit de bewonerscommissies en contacten met individuele huurders en woningzoekenden. HV Woonbelang beoogt belangenbehartiger te zijn voor alle huurders en woningzoekenden en met name haar ruim 700 leden op basis van de Overlegwet, de Woningwet 2015, de in 2022 afgesloten samenwerkingsovereenkomst met Oosterpoort en het overleg met de gemeenten Berg en Dal en Heumen.

De belangrijkste algemene doelstellingen voor het jaar 2024 zijn:

- het werven van nieuwe bestuursleden en taakvrijwilligers;
- op alle mogelijke manieren bij vooral Oosterpoort en gemeenten aandacht vragen voor de actuele thema's duurzaamheid, betaalbaarheid en overlast en leefbaarheid;
- actieve betrokkenheid bij renovatie- en sloopprojecten;
- het invulling geven aan de samenwerkingsovereenkomst met Oosterpoort;
- stimuleren oprichten bewonerscommissies;
- zichtbaar zijn en gesprekspartner zijn voor alle betrokken partijen: woningzoekenden, huurders, bewonerscommissies, Oosterpoort en gemeenten Berg en Dal en Heumen;
- versterken van de relatie met de overlegpartners en achterban.

Bewonerscommissies

HV Woonbelang wil buurten en complexen zoveel als mogelijk stimuleren een bewonerscommissie in het leven te roepen, waarbij HV Woonbelang voorlichting, ondersteuning en scholing kan bieden. Huurders die zich organiseren staan sterker in het overleg met Oosterpoort over plannenmakerij voor hun complex, buurt of wijk door samen op te trekken om meer te bereiken. Ook Oosterpoort ziet liever wel dan geen bewonerscommissie.

Het is niet uitzonderlijk dat huurders gezamenlijk leuke dingen gaan organiseren voor hun complex of buurt. En dat zij op een gegeven moment ook iets te zeggen willen hebben over zaken als onderhoud en plannen van Oosterpoort voor hun woningen of leefomgeving.

En soms gaat het andersom, dan is de aanleiding om een bewonerscommissie in het leven te roepen dat Oosterpoort vergaande plannen heeft zoals renovatie, sloop/nieuwbouw, verkoop, veranderingen in het toewijzingsbeleid of de servicekosten. Of denk aan achterstallig onderhoud en een gebrekkige dienstverlening als het gaat om het verhelpen van vochtproblemen, tocht en schimmel.

Algemene jaarvergadering

Onder meer om het financieel jaarverslag, de jaarrekening, het jaarverslag van de secretaris, het werkplan voor het komend jaar en de begroting voor het nieuwe jaar vast te stellen organiseren wij eind van het lopend jaar de jaarvergadering. In principe komt bij elke jaarvergadering een interessant, actueel thema aan de orde wat uitgebreid wordt behandeld.

Algemene huurdersbijeenkomst

HV Woonbelang zal na het grote succes hiervan in 2023 in 2024 wederom een algemene bijeenkomst houden voor alle huurders en woningzoekenden. Het thema voor de bijeenkomst in 2024 is nog niet bekend. De voorbereiding hiervoor vindt in samenspraak met Oosterpoort plaats.

De leden

Woonbelang heeft in 2023 haar ledenbestand verder gezuiverd en door verhuizing en overlijden leden verloren. Echter hebben zich daarnaast veel nieuwe leden aangemeld, waardoor wij op dit moment per saldo ruim 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 2024

Hieronder behandelen we de thema's waaraan HV 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 standpunten naar de overlegpartners bepalen.

Het betreft de volgende thema's:

- * Duurzaamheid en kwaliteit (energiezuinige woningen van goede kwaliteit);
- * Plaatsing zonnepanelen
- * Leefbaarheid en overlast
- * Betaalbaarheid
- * Oplevering en onderhoud
- * Mutatiebeleid;
- * Woningaanbod / woningtoewijzing;
- * Vocht- en schimmelproblematiek;
- * Wonen en zorg;
- * Ouderenhuisvesting;

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. Specifiek aandachtspunt vormt nog steeds het energielabel van een woning. Vanaf 2028 mag Oosterpoort alleen nog woningen met energielabel A, B, C en D verhuren. Wat HV Woonbelang

betreft heeft Oosterpoort de opdracht woningen met energielabel E, F en G op zo kort mogelijke termijn aan te pakken.

Plaatsing zonnepanelen

Oosterpoort heeft een achterstand in te halen met het plaatsen van zonnepanelen. HV Woonbelang blijft zich sterk maken voor versnelling en versimpeling van de aanvraagprocedure voor de huurder. In 2023 zijn door Oosterpoort op 490 woningen zonnepanelen geplaatst in de gemeente Berg en Dal en op 44 woningen in de gemeente Heumen. Taakstelling is jaarlijks op minimaal 375 sociale huurwoningen zonnepanelen in de gemeente Berg en Dal en minimaal 125 in de gemeente Heumen..

Leefbaarheid en overlast

Leefbaarheid en overlast waren het thema van de drukbezochte huurdersbijeenkomst in 2023. Mede door deze bijeenkomst bleek dat Oosterpoort nog een extra inspanning te leveren heeft. Leefbaarheid vormt een steeds actueler thema. HV Woonbelang wordt meer en meer geconfronteerd met schrijnende situaties waar de leefbaarheid in het geding is door conflicterende situaties tussen individuele en groepen huurders.

Begin 2024 zal het in overleg met HV Woonbelang door Oosterpoort geactualiseerde beleid leefbaarheid en overlast worden vastgesteld.

Woonvisie en prestatieafspraken jaarlijks

Een aantal van de genoemde beleidsthema's 2024 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 en nieuwbouw van huurwoningen voor diverse groepen, zoals behalve de reguliere huurders ook wonen & zorg en ouderenhuisvesting. De bevolking vergrijst, 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. Juist voor deze doelgroep moeten meer passende woningen beschikbaar komen om de doorstroming te bevorderen en jongeren meer kansen te bieden op een huurwoning. Dus streven naar meer woningen waar voorzieningen en zorg voor ouderen aanwezig zijn.

Oplevering en onderhoud

Het mutatiebeleid en onderhoud vormen continu belangrijke onderwerpen van gesprek met Oosterpoort.

Betaalbaarheid

HV Woonbelang houdt zich intensief bezig met het thema betaalbaarheid en huurachterstand. In de communicatie met huurders willen wij zoveel mogelijk noodzakelijke informatie over betaalbaarheid, huurachterstand en financiële problematiek verstrekken.

De actuele situatie met stijgende energielasten maakt betaalbaarheid voor steeds meer huurders een schrijnend thema. Alle betrokkenen moeten zich inzetten om de woonlasten voor de huurders draaglijk te houden, te beginnen met de huur.

HV Woonbelang zal er alles aan doen de jaarlijkse huurverhoging zoveel als mogelijk te beperken en een inkomensafhankelijke huurverhoging te voorkomen.

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 met Oosterpoort 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.

Landelijk is vastgelegd dat 30% van de nieuwbouw sociale huurwoningen moet zijn. Uiteraard zal HV Woonbelang erop toezien dat deze afspraak wordt nagekomen.

Versterking HV Woonbelang

Ledenwerving

Het bestuur is voornemens in 2024 weer actief in te zetten op het werven van nieuwe leden. Een actieve inzet op het ondersteunen van huurders en woningzoekenden zal, zoals in 2023 met name bij het opstarten van nieuwe bewonerscommissies is gebleken, zeker bijdragen aan versterking van het ledenaantal.

Samenwerking huurdersorganisaties

In het kader van de 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. De samenwerkingsovereenkomst met Oosterpoort biedt hiertoe het nodige perspectief.

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 en taakvrijwilligers

Wij streven als bestuur naar een goede afspiegeling van onze leden in het bestuur. We blijven dus actief op zoek naar nieuwe bestuurs-kandidaten en taakvrijwilligers. Van belang om hierbij te melden is dat: het ledenbestand van HV Woonbelang aan het vergrijzen is, het aantal leden dat gebruik maakt van het internet is vooralsnog 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.

Zoals in de inleiding al aangegeven heeft uitbreiding van het bestuur in 2024 de hoogste prioriteit met name door het terug moeten treden van onze voorzitter.

Contact met achterban

1) Bijeenkomst huurders

HV Woonbelang houdt in 2024 na de geslaagde huurdersavond over leefbaarheid en overlast in 2023 voor alle huurders van Oosterpoort wederom een huurdersbijeenkomst. Opzet is in deze jaarlijkse bijeenkomsten informatie te verstrekken over onderwerpen die voor alle huurders en woningzoekenden vanuit de doelstelling van HV Woonbelang betekenis hebben, en de huurders en woningzoekenden te raadplegen 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, woningzoekenden en de leden te bereiken vinden we het belangrijk om dit middel goed te gebruiken. Iedereen moet kennis kunnen nemen van onze website: de website vraagt meer permanente aandacht qua inhoud en actualiteit. 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.

Met name door de krappe bezetting van het bestuur heeft de website de afgelopen jaren niet de aandacht gekregen die nodig is.

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 Gemeentenuws en De Rozet.

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

Training en opleiding

Jaarlijks wordt beoordeeld welke behoefte er binnen het bestuur, taakvrijwilligers en bewonerscommissies van HV Woonbelang is aan scholing. Periodiek worden congressen en symposia van de Woonbond bijgewoond.

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.