



Werkplan 2023 Huurdersbelang Woningstichting Naarden



1 Vooraf

Na de voor iedereen moeilijke coronajaren waren er afgelopen jaren veel minder belemmeringen om weer bij elkaar te komen. Onze vergaderingen konden weer gewoon plaatsvinden, ook die met de woningstichting. Onze Algemene Ledenvergadering 2022 werd voor het eerst in de recreatiezaal van Het Ravelijn gehouden. De zaal is kleiner dan we waren gewend van de Witte Kerk, maar daardoor wel iets intiemer. De ALV werd bezocht door zo'n 50 huurders. De sfeer was goed en de vrijwilligers van Het Ravelijn zorgden ervoor dat alles soepeltjes verliep. Al met al een reden om dit in 2023 ook weer in Het Ravelijn te houden.

In september hebben we de jaarlijkse brainstorm bijeenkomst met Magis bijgewoond in het kader van het jaarlijks huurderstevredenheidonderzoek in opdracht van WSN. Ook nu wees het onderzoek uit dat er weliswaar verbeteringen zijn gerealiseerd, maar dat er nog diverse punten zijn waaraan bijzondere aandacht moet worden besteed. Ook voor WSN zijn de coronajaren en de nasleep daarvan nog merkbaar. Maar nu met een versterking van het frontoffice bij WSN is de focus groot om hierin aanzienlijke verbeteringen aan te brengen.

Op onze overleggen met WSN speelt leefbaarheid een zeer grote rol. Ook WSN heeft hierin geïnvesteerd en zal dit in de komende tijd blijven doen. Wij als Huurdersbelang hebben dit punt dan ook hoog op de agenda staan en zullen hier alle aandacht aan geven.



2 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, kernwaarden en doelen.

Missie

Huurdersbelang Woningstichting Naarden wil een steunpunt zijn voor de huurders van de Woningstichting Naarden en samen met de huurders zoeken naar oplossingen voor problemen op het gebied van wonen in Naarden. Huurdersbelang WSN kan geen klachten van individuele huurders oplossen, maar kan huurders wel wijzen op stappen die zij kunnen nemen.

Huurdersbelang WSN biedt ondersteuning aan bewonerscommissies, zowel op inhoudelijk als organisatorisch vlak. Huurdersbelang WSN is een belangrijke gesprekspartner op beleidsniveau, zowel bij Woningstichting Naarden als bij de gemeente en andere lokale stakeholders.

Visie

Huurdersbelang WSN is een open en onafhankelijke organisatie. Open vanwege het gegeven dat eenieder die zijn, of haar mening wil geven, gehoord wordt. Onafhankelijk omdat wij onze eigen keuzes maken en visies ontwikkelen.

Wij zijn van, voor en door de huurders: wij zijn een huurdersorganisatie waarbij alle huurders, die een bijdrage willen leveren aan de belangenbehartiging, welkom zijn. In de dialoog met onze verhuurder Woningstichting Naarden zijn wij een gelijkwaardige partner. Wij staan voor:

- Voldoende betaalbare huurwoningen en lagere woonlasten;
- Een minimale jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders;
- Een goede prijs-kwaliteit verhouding van de woningen;
- Verlaging van de woonlasten door investeringen in duurzaamheid; Mogelijkheden voor huurders om door te stromen naar een passende woning;
- Een goed systeem voor woonruimteverdeling en woningtoewijzing;
- Goede dienstverlening van Woningstichting Naarden en snelle oplossingen voor problemen;
- Meer bewonerscommissies en andere vormen van huurdersparticipatie;
- Het vergroten van de invloed van huurders op hun eigen woon- en leefomstandigheden;
- Leefbare wijken, buurten en complexen waar huurders van Woningstichting Naarden naar tevredenheid wonen;
- Een goed lokaal volkshuisvestelijk beleid door als partij deel te nemen aan de prestatieafspraken;
- Meedenken over het verbeteren van de huurderstevredenheid.

3 Kernwaarden

Kernwaarden zijn de belangrijkste waarden voor onze organisatie. Kernwaarden geven het fundament weer van waaruit de organisatie werkt. Onze kernwaarden zijn:

- Open en transparant;
- Toegankelijk;
- Positief kritisch;
- Doelmatig;
- Gelijkwaardigheid.

Doelstelling

Huurdersbelang Woningstichting Naarden is een open en onafhankelijke organisatie die de belangen van huurders in Naarden behartigt. Zij houdt rekening met de diversiteit in de stad en spant zich in om eenieder op zijn of haar manier een bijdrage aan huurdersparticipatie te laten leveren. Naast gesprekspartner met verhuurder WSN doet de huurdersorganisatie haar best om de sociale binding met haar leden en Bewoners Commissies te bevorderen.

Afgeleide doelen

- Aanwezig in Naarden;
- Betrekken van mensen met diverse achtergronden;
- Richting geven/invloed hebben op beleid van WSN;
- Verbeteren sociale binding in de wijk;
- Vergroten van kennis;
- Samenwerking met andere huurdersorganisaties en bewonerscommissies;
- Vergroten van de veiligheid.



4 Organisatie

Afgelopen jaren waren belangrijk voor de volkshuisvesting en vooral voor huurdersorganisaties. De nieuwe Woningwet is op 1 juli 2015 in werking getreden. 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 huurders is hiermee verbeterd en verstevigd. Huurdersorganisaties hebben meer bevoegdheden gekregen en zijn nu serieuze gesprekspartner voor corporatie en gemeente. Deze ontwikkeling op het gebied van zeggenschap en de positie van de huurdersorganisaties, heeft ook haar invloed op ons als relatief nieuwe huurdersorganisatie. Wel zijn er in 2020 wijzigingen ingevoerd in de Woningwet.

Het is voor ons en onze achterban van belang dat we een goed fundament hebben waarop we staan en waarmee we opereren; een werkplan. Dit werkplan is onze handleiding voor 2023, waarin we vooruitblikken naar de toekomst. We willen laten zien wie we zijn, wat we doen en waarom we het doen.

Thema's vanuit de nieuwe Woningwet gaan de nodige aandacht vragen. Goed in gesprek zijn met de achterban en hun vraagstukken op een juiste manier vertalen is hierbij cruciaal. De huurdersorganisatie zal een nog actievere rol gaan spelen. Een sterke organisatie is hierbij van groot belang.

- **Het bestuur**

Het bestuur werkt voor de belangen van de huurders en woningzoekenden in Naarden. De bestuursleden zijn de mensen die de feitelijke werkzaamheden voor HBWSN uitvoeren. Onze organisatie bestaat uit een bestuur van vijf leden, die naast hun algemene taken, als hieronder beschreven, ook actief zijn op specifieke onderwerpen:

- De voorzitter (**Aleid Hamelink**) voor de algemene taken, het leiden van bijeenkomsten en overleggen, het aansturen van het bestuur en de organisatie, alsmede de externe contacten.
- De secretaris a.i. (**Arthur Riet**) verzorgt de administratieve werkzaamheden, zoals verslaglegging, verzorgen van post in en uit, opstellen van het werkplan en communicatie met de achterban.
- De penningmeester (**Rieneke van Capelle**) is beheerder van de financiën, zorgt voor de begroting en voert hierover overleg met de verhuurder, hierin gesteund door andere leden van het bestuur.
- Algemeen bestuursleden **Mireille Biswane** en **Jos Oomen** (aspirantlid) zijn, gelijk aan de overige leden, aanspreekpunt per deelgebied (blok) in Naarden. Zij signaleren actief en communiceren deze geluiden in bestuursvergaderingen om zodoende een volledig beeld te geven.
- **Gerard Glas** fungeert als adviseur in ons bestuur.



Bewonersondersteuner

Het bestuur van de huurdersorganisatie wordt ondersteund door een adviseur van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum. De adviseur heeft als functie de huurdersorganisatie te ondersteunen en te adviseren binnen de beleidsterreinen van de volkshuisvesting. De beleidsadviseur is deskundig op volkshuisvestelijk gebied en ondersteunt de huurdersorganisatie bij het uitbrengen van advies en contact met de achterban. De adviseur vormt een waardevolle aanvulling op de kennis van het bestuur. Het organiseren van verschillende vormen van participatie wordt een belangrijke activiteit voor de huurdersorganisatie. Hierbij kan de adviseur ook ondersteunen en geeft ons inzicht in welke werkvormen en communicatiemiddelen het meest geschikt zijn. Ook ons werkplan en het advies over de jaarlijkse huurverhoging wordt met de adviseur van de woonbond besproken.

Themagroepen

De aard en omvang van de belangenbehartiging is gegroeid en tevens ingewikkelder geworden. Het is lastig om huurders voor langere tijd aan het bestuur te binden. Wel constateren we dat een deel van onze achterban op basis van thema's een bijdrage aan ons bestuur wil leveren. Denk hierbij aan thema's als betaalbaarheid, veiligheid en leefbaarheid. Dit themagericht werken geven we vorm in zogenaamde themagroepen. In een aantal bijeenkomsten komen huurders bij elkaar en vormen gezamenlijk een visie op een thema. In hoofdstuk vijf leest u hier meer over.



5 Thema's en activiteiten

In dit hoofdstuk behandelen we de activiteiten die we in 2023 voor ogen hebben. We doen dit aan de hand van de thema's die wij van belang achten. Hieronder de thema's nog even op een rij:

- Dure scheefheid, resp. scheefhuren
- Versterken relatie met de achterban
- Nieuwe leden, redactioneel stuk in "thuisinaarden" van WSN
- Duurzaamheid
- Sloop/renovatie plannen intensief volgen
- Prestatieafspraken jaarlijks monitoren
- Leefbaarheid in de wijk, onderhoud van tuinen blijkt een voortdurend irritatiepunt te zijn Wij willen hier voorlopig aandacht aan blijven geven d.m.v een meerdere projecten.

Gemiddeld Label B in 2023. Duurzaamheid is van levensbelang, voor nu en voor later.

Zonder betaalbare woningen geen volkshuisvesting.

Dure scheefheid

Betaalbaarheid van het wonen is en blijft de prioriteit bij uitstek voor ons als Huurdersbelang WSN. Immers, zonder betaalbare woningen geen (sociale) volkshuisvesting.

De laatste tijd is er – o.a. in diverse onderzoeken – veel aandacht voor de zogenaamde 'dure scheefheid': mensen met een laag inkomen in een (te) dure woning. Onderzoek van de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) wees uit dat het gaat om veel mensen. Wij hebben het idee dat er ook in onze regio armoede voorkomt onder huurders omdat de huur te hoog is in relatie tot het inkomen. De verhoging van het aantal sociale huurwoningen waarvan in de prestatieafspraken wordt uitgegaan zou mee kunnen helpen het probleem van 'dure scheefheid' te verminderen.



6 Een goede relatie met de achterban

Wij als Huurdersbelang WSN spreken namens onze leden en alle huurders van de WSN. Om onze mening te vormen en te onderbouwen is het belangrijk dat wij weten wat er daadwerkelijk speelt onder u en daarmee ons allen als huurder.



Het voeren van de gesprekken kunnen we alleen maar doen met input van en in samenwerking met onze achterban. Daarom zetten we in op een toegankelijke benadering door verdere bekendheid te genereren voor ons als Huurdersbelang WSN en het huurderswerk. Concreet zullen wij vergaderingen met de bewonerscommissies bijwonen, gaan wij op cursus om meer te leren over het bereiken van de achterban en organiseren we ook in 2023 in ieder geval een thema-avond.

Meer contact met en input van de achterban is sowieso erg belangrijk. Ook de Woningwet beklemtoont dit, dus zetten wij hier vol op in om te weten te komen wat bij u leeft.

Duurzaamheid

De aarde warmt op en hiervoor is actie nodig. Een groot deel van het woningbezit van WSN heeft inmiddels energielabel B. Renovatie van diverse complexen is nog aan de gang en naar verwachting zal in op dit moment het grootste deel van de woningen verduurzaamd zijn. Natuurlijk is het ook van belang hoe de huurder omgaat met energiegebruik.

Voor wat betreft zonnepanelen is de woningstichting momenteel in vergevorderde onderhandelingen met de firma Wocozon die is gespecialiseerd in het plaatsen en onderhouden van zonnepanelen voor de sociale huursector.

Veiligheid

Een veilige woning en woonomgeving zijn van groot belang voor het woongenot. Samen met de WSN vragen wij aandacht voor veiligheid en gaan wij in overleg om dat gevoel verder te versterken.

Sloop/renovatie plannen intensief volgen

Samen met de woningstichting bezien wij de plannen omtrent vernieuwingsopgaven. Wij worden vroegtijdig geïnformeerd en bekijken samen met buurtbewoners hoe wij hen het beste kunnen helpen. Dit uiteraard in nauw overleg met WSN.

Prestatieafspraken

Dit jaar blijven wij inzetten op intensivering van de contacten met gemeente en regio om grip te houden op woonruimteverdeling en nieuwbouwplannen. De kaderafspraken zijn getekend en wat de productieafspraken betreft hebben de gemeente, Woningstichting Naarden en de huurdersbelangenvereniging hun handtekening onder dit document kunnen zetten. Samen met huurdersorganisaties uit de regio nemen wij actief deel aan de overleggen en behartigen wij het belang voor de huurders van Naarden.



Aandachtspunten die in 2023 aan de orde zullen komen in de overleggen met WSN

- ⇒ het huurbeleid
- ⇒ de problematiek m.b.t. scootmobielen
- ⇒ leefbaarheid, onderhoud van tuinen
- ⇒ duurzaamheid
- ⇒ beleidsplan WSN

7 Vergaderdata en bijeenkomsten 2023

Huurdersbelang

20 februari

Huurdersbelang

21 augustus

Huurdersbelang - WSN

28 februari

Huurdersbelang - WSN

29 augustus

Huurdersbelang

8 mei.

Huurdersbelang

25 september

Huurdersbelang - WSN

16 mei

Huurdersbelang - WSN

3 oktober

Huurdersbelang

12 juni

ALV

11 mei

Huurdersbelang - WSN

20 juni

Thema-avond**

12 oktober

**Data zijn onder voorbehoud van wijzingen.*

8 Overige zaken

Naast de reeds benoemde zaken doen wij ieder jaar nog veel meer. Hieronder een greep daaruit.

thuisinaarden

Vanaf 2019 zijn wij ons gaan inzetten op het benaderen van onze leden via het blad 'thuisinaarden'. Belangrijke onderwerpen en ontwikkelingen zullen wij via dit medium met u delen.

Website

Op de website van Huurdersbelang, <http://hbwsn.nl> kunt u meer achtergrondinformatie en actualiteiten vinden zodat u volledig op de hoogte bent over uw positie als huurder.

Algemene Ledenvergaderingen

In mei 2023 staat de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering gepland. Wij presenteren dan het werkplan, zowel inhoudelijk als het financiële verslag, gevolgd door een presentatie van Buurtplatform KTV waarbij zij inzicht geven waaruit zoal hun werk bestaat. En uiteraard delen we met u onze plannen voor het nieuwe jaar. Daarnaast is er voldoende gelegenheid om vragen te stellen. Voor het najaar staat er weer een thema-avond in de planning.

Ledenwerving

Elke nieuwe huurder krijgt bij het tekenen van het huurcontract de vraag om lid te worden van het Huurdersbelang WSN. Het lidmaatschap is kosteloos en vrijwel iedereen wordt tot op heden lid. Wij willen in 2023 ook de bestaande huurders benaderen en vragen lid te worden zodat wij, gesteund door u, krachtig het overleg ingaan met de WSN en de gemeente.



9 Uitbreiding bestuur

Elk bestuurslid heeft zich bij de oprichting van Huurdersbelang WSN gecommitteerd aan tenminste een jaar betrokkenheid. Het afgelopen jaar gaf ons veel energie maar tegelijkertijd was het ook druk. Met elkaar verdelen we het werk. Ook op deze plek beklemtonen wij dat wij dit niet alleen kunnen.

Wij zijn nu met zijn vijven en dat is een mooi aantal voor het bestuur. Ook buiten het bestuur is er, binnen Huurdersbelang WSN, genoeg te doen. Dus als u wilt helpen, graag!

Doet u mee? Wij drinken graag een kop koffie met u om te bezien hoe wij elkaar kunnen versterken.

