

Werkplan HVL 2023.

27 februari 2023

Gaandeweg het jaar 2022 was er meer mogelijk omdat er versoepelingen werden doorgevoerd met betrekking tot het corona virus.

Gelukkig kon er fysiek meer overleg plaatsvinden met de corporatie en gemeente. Door dit directe contact zien de mensen elkaar weer en is overleg en het komen tot afspraken meer positief resultaat gericht.

Overzicht van werkpunten die de aandacht zullen hebben in het jaar 2023.

Korte inleiding :

HVL is de mening toegedaan dat er met betrekking tot de werkpunten beter gefocust dient te worden en dus het aantal werkpunten te beperken. Het grote voordeel hiervan is dat er meer diepgang plaatsvindt ten aanzien van het betreffende werkpunt en het aantal door de HVL te behapstukken.

Opgemerkt dient te worden dat gaandeweg het jaar er aandachtspunten voorbij komen waar het bestuur van HVL de nodige aandacht aan dient te besteden en net zo als bij de volgende werkpunten adviezen dient uit te brengen, een belangrijke taak van de huurdersvereniging.

Ten aanzien van alle werkpunten wordt er samengewerkt binnen het samenwerkingsverband Samen 1. De gedachte die hieraan ten grondslag ligt is dat je samen als HV's een grotere slag kunt maken in het overleg met andere partijen.

Samen 1 is een samenwerkingsverband sedert dit jaar, tussen de vier huurdersverenigingen onderling, vier in totaal. Een lid van ons bestuur zit dit overleg voor.

Op deze plek worden uiteindelijk de standpunten ingenomen met daaraan gekoppeld het gezamenlijk advies dat afgegeven wordt richting PW.

De prestatie afspraken :

Dit is een belangrijk zo niet het belangrijkste werkpunt.

De afspraken worden samen opgesteld door gemeente, corporatie en wij als huurdersvereniging. Bij het maken van de afspraken zullen we met name letten op het concrete gehalte van de te maken afspraken. Afspraken waarbij een duidelijke richting wordt uitgezet, een plan gemaakt wordt en dit gerelateerd aan getallen. Zo kan beter nagegaan worden of de afspraken zijn gehaald of juist niet.

Wij zullen doorgaan met de medewerking aan de nieuwe opzet van de te maken afspraken. Dit met de hulp van een extern bureau.

Doel zal vooral zijn het samen doen met de drie betrokken partijen en dit op basis van gelijkwaardigheid.

Wij zullen deelnemen aan de ingestelde werkgroep, en aan de werkinhoudelijke werkgroepen. De eerst genoemde werkgroep zal met de uitkomsten van de werkinhoudelijke werkgroepen het uiteindelijke document opstellen waarin de afspraken worden vastgelegd voor de tijdsperiode 2022-2025. Nog te vermelden valt dat in elke werkgroep leden zitten van zowel gemeente, corporatie en de huurdersvereniging.

Prestatieafspraken ten aanzien van :

Verduurzaming

Uitgangspunt : verduurzaming mag niet leiden tot een verhoging van de algemene woonlasten. Per saldo, onder aan de streep, dient de huurder erop vooruit te gaan.

Wat spreken we af ten aanzien van verduurzaming, zowel als het gaat om nieuwbouw als de bestaande sociale woningvoorraad ? Waaruit bestaat de verduurzaming ? (werkzaamheden).

HVL zal meedenken over het nieuwe begrip warmtetransitie-visie, een visie waartoe elke gemeente verplicht is deze op te stellen. Hierin zal ook het onderwerp van vorig jaar, warmte/hitteplan meegenomen worden.

Op peil houden van de sociale woningvoorraad en uitbreiding hiervan met nieuwbouw:

Daar waar het gaat om het op peil houden van de voorraad zal HVL erop letten dat er geen woningen onttrokken worden aan de voorraad door verkoop en dat de verkochte woningen opnieuw zullen worden toegevoegd aan de voorraad.

HVL zal erop toezien dat er nieuwbouw gepleegd gaat worden. De afgelopen drie jaar heeft er zo goed als geen nieuwbouw plaatsgevonden. Als de reacties op een leegstaande huurwoning zo hoog liggen dan is er een te kort aan woningen . Dit gegeven geeft tevens aan dat de wachttijden fors zijn toegenomen zoals in de plaatsen Borculo, Zelhem en Lichtenvoorde. De gemiddelde wachttijd van 9 maanden doet hier niets aan af.

Ook de middeninkomens dienen door nieuwbouw een grotere slaagkans te krijgen op de woningmarkt, zij vallen immers tussen wal en schip. Ze komen niet in aanmerking voor sociale huur en kunnen geen woning kopen. Als hun slaagkans toeneemt dan is het mogelijk meer differentiatie aan te brengen in een woonwijk.

Bij het uitvoeren van nieuwbouw is HVL de mening toegedaan te starten met flexibele woningbouw (doorstroming) en tijdelijke woningbouw (jongeren huisvesting). Maatregelen hiertoe dienen op korte termijn genomen te worden.

We zullen verder meedenken over het maken van afspraken omtrent

betaalbaarheid en beschikbaarheid, zorg en welzijn en leefbaarheid in de grote en kleine kernen.

Werkpunt Huurbeleid :

HVL zal middels afvaardiging deelnemen aan de werkgroep “ontwikkeling Huurbeleid” onder externe begeleiding van Matthijs Letteboer. De werkgroep bestaat tevens uit leden van de andere bestaande huurdersverenigingen.

Anders dan voorheen zullen alle onderwerpen die te maken hebben met het huurbeleid doorgenomen en besproken worden. Het zal dus niet alleen om het aspect huurverhoging gaan, hoewel dit een uiterst belangrijk onderdeel is.

Ook verduurzaming valt onder de ontwikkeling van huurbeleid, het twee huren beleid en de invulling van PW als het gaat om de vrije bestedingsruimte.

Binnen dit werkpunt zal aandacht blijven voor mogelijkheden daar waar het gaat om huurverlaging dan wel huurbevriezing. Dit laatste met betrekking tot huurwoningen welke een lager label hebben dan label C.

Verder zal voor HVL aandachtspunt blijven dat er een maximum percentage van het besteedbare inkomen van 30 % (?) aan huur mag worden gevraagd.

Wat gaan we doen met de uitkomsten van het woonlasten onderzoek? De resultaten van het twee huren beleid en het woonlastenonderzoek dienen vertaald te worden naar het nieuw op te stellen huurbeleid. HVL zal samen met PW deze opgave gestalte geven.

Werkpunt samenwerking met PW :

Bij dit werkpunt is het van belang dat betrokken partijen van elkaar weten welke rol de ander vervult met de daarbij behorende verantwoordelijkheden.

Met andere woorden wie gaat waarover en met betrekking tot welke onderwerpen zal/moet er overleg plaatsvinden.

Dit zal vastgelegd dienen te worden in ondersteunende processen en overlegstructuren.

Dit jaar is een traject ingezet om de samenwerking met PW te verbeteren en in het komende jaar zullen wij dit traject verder vorm en inhoud geven.

Aanvankelijk is eerst een vertegenwoordiger van de woonbond ingeschakeld. Dit is voor PW en de HV's teleurstellend verlopen. Het contact is verbroken.

Op initiatief van PW is een ander extern bureau ingeschakeld, De Droomfabriek. Op een externe locatie is er een bijeenkomst geweest en deze is in de ogen van beide partijen goed bevallen.

De resultaten zullen in een te plannen tweede bijeenkomst verder uitgewerkt worden en ingepast worden in de organisatie van PW alsook in die van de huurdersverenigingen.

Werkpunt financiering huurdersorganisatie :

Dit werkpunt zal naar alle waarschijnlijkheid zijn vervolg krijgen in 2023.

Het betreft hier de evaluatie van de participatieovereenkomst welke is afgesloten tussen PW en de huurdersverenigingen. Een viertiental punten zijn reeds meegenomen in de aanpassing van de overeenkomst en de afronding van de overeenkomst zit nog vast op het punt van de ledenadministratie.

De werkgroep FHO is hier intensief mee bezig en heeft een duidelijk standpunt. Echter een mogelijke uitkomst kan zijn dat alles bij het oude blijft want mocht het zo zijn dat de Huurdersverenigingen de administratie zelf ter hand moeten nemen het een behoorlijke hoeveelheid werk met zich mee zal brengen en dit terwijl de HV' s al zo belast zijn.

Werkpunt nieuw computer programma voor de HV :

Momenteel is de HV Bronkhorst in een ver gevorderd stadium van implanteren rondom het nieuw te gebruiken computer programma waarbij alles op een ordentelijke wijze en overzichtelijk in een programma wordt vastgelegd.

Te denken valt hierbij aan stukken voor een vergadering, commissies en andere dossiervorming. Het moet voor elke deelnemer makkelijk zijn om stukken te vinden welke hij nodig heeft voor een commissievergadering bv.

Ook de e-mail in dit programma kan zeer nuttig besteed worden en op grote schaal toegepast.

Een van de voordelen kan zijn dat de binding met de achterban versterkt wordt.

Ook wij als bestuur zijn akkoord gegaan met de invoering van het programma en zijn wij in de loop van 2022 gestart met de invulling en uitvoering.

Er zal veel input geleverd moeten worden wat veel werk met zich meebrengt.

Werkpunt contact/communicatie met de achterban :

Nieuwsbrief verder continueren, eventueel professioneler.

Afgelopen jaar zijn inmiddels vier uitgaves van de nieuwsbrief uitgeven.

Of de huurders enthousiast zijn en de nieuwsbrief lezen weten we nog niet behalve dan een paar positieve reacties die we ontvangen hebben. Om dit punt te achterhalen wil HVL of zou HVL een enquête uit kunnen zetten onder de huurders .

We blijven periodiek, in overleg met de afdeling communicatie, een artikel plaatsen in het blad van PW de Pro Info.

HVL zal nastreven dat er bij elke renovatie en groot onderhoud een bewonerscommissie wordt aangesteld.

Het houden van wijkschouwingen, samen met andere partijen die een rol hebben te vervullen in de wijk, acht HVL van groot belang. Huurders mee laten praten over hoe het in de wijk is gesteld met de leefbaarheid, het bezit van PW in de wijk, speelvoorzieningen voor kinderen, de aanwezigheid van algemene voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Dit laatste vooral in overleg met de gemeente.

Tot slot willen wij als bestuur de opzet van de algemene ledenvergadering aantrekkelijker maken opdat meer leden de vergadering zullen bezoeken.