

WERKPLAN | 2020

Versie 31 december 2019

HUURDERSORGANISATIE
Groene  Hart

Inleiding

De Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart' is in september 2019 opgericht als uitvloeisel van de werkgroep die in 2018 gestart was. Ons bestuur bestaat uit een zevental personen.

Voor dit jaar hebben wij een werkplan opgesteld waarin wij onze activiteiten en projecten beschrijven die wij in dit jaar willen oppakken of voortzetten.

Al deze activiteiten en projecten vloeien direct of indirect voort uit onze taak en verantwoordelijkheid zoals beschreven in onder ander de Woningwet 2015, de Overlegwet (Wet op het Overleg Verhuurder Huurder), de afspraken die wij in het verleden hebben gemaakt met (de rechtsvoorgangers van en) de woningcorporatie Woonforte en de afspraken met de Gemeente Alphen aan de Rijn (de prestatieafspraken).

Het uiteindelijke doel van dit werkplan is, de positie van huurders te verbeteren en te verstevigen.

Door onze activiteiten en projecten te beschrijven in dit werkplan, maken we niet alleen voor onszelf als bestuur maar voor al onze medehuurlers, direct belanghebbenden en betrokkenen inzichtelijk waar we voor staan en gaan.

Leeswijzer

In het kort beschrijven we onze visie, missie, doelen en kernwaarden zoals ook beschreven in onze statuten. Daarna geven vanuit die achtergrond per niveau aan welke activiteiten en projecten voor 2020 verwachten en sluiten we deze af met begroting van de middelen die we hiervoor nodig hebben.

1. Missie, visie en doelstelling

Om invulling te geven aan onze activiteiten en projecten, is het belangrijk om te weten waarom we het doen. Daarom beschrijven we in dit hoofdstuk kort onze missie, visie, kernwaarden en doelen:

Missie

De missie van de Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart (HOGH) is het zo goed mogelijk behartigen van de belangen van alle huurders en toekomstige huurders van woningen in beheer bij en/of eigendom van Woonforte.

Visie

HOGH ziet toe op goed sociaal verhuurderschap van Woonforte en zet zich in voor betaalbaar en kwalitatief goed wonen, het welzijn van huurders en leefbare complexen, buurten en wijken.

Kernwaarden

HOGH werkt vanuit een constructief kritische grondhouding, altijd vanuit het belang van de huurders van Woonforte.

Doelstellingen voor 2020

De activiteiten en projecten zoals in dit werkplan vermeld uitvoeren.

2. Werkterrein en partners

Het werkplan splitsen we op in een vier/vijftal terreinen:

Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart

Onze achterban, de medehuurders, het stichtingsbestuur zelf en de contacten met onze collega huurdersorganisatie(s) in het werkgebied Alphen aan de Rijn.

Complex, buurt- en wijkniveau

De bewonerscommissies en andere bewonersgroepen die bestaan uit huurders van Woonforte.

Corporatie- en beleidsniveau

Het beleid van de verhuurder Woonforte.

Gemeentelijk niveau

De jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeente Alphen aan de Rijn.

Regionaal niveau

De contacten met onze collega huurdersorganisatie(s) in de regio Holland Rijnland Midden en het platform Huurders Holland Rijnland.

3. Activiteiten en projecten per werkterrein

A. Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart

Regulier overleg dagelijks en algemeen bestuur:

Het bestuur komt minimaal één keer per maand bijeen om over de onderstaande activiteiten en projecten te praten. Het overleg gaat dan om de activiteiten en projecten over het bestuur te verdelen, de voortgang te monitoren en uiteraard inhoudelijke discussies te voeren over de adviesaanvragen van Woonforte.

Deskundigheidsbevordering bestuur

Het bestuur heeft een budget gereserveerd voor de deskundigheidsbevordering van onze leden. Voor dit jaar staat een cursus energicoach in het kader van de prestatieafspraken gepland. Daarnaast hebben wij een budget vrijgemaakt voor een externe bewonersadviseur die het bestuur met raad en daad bijstaat op verschillende beleidsonderwerpen.

Formeren van beleidsadviesteams

De aard en omvang van de belangenbehartiging is gegroeid en ingewikkelder geworden. Het is lastig om huurders voor de duur van vier jaar aan een bestuur te verbinden. 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, duurzaamheid, participatie enz. Dit themagericht werken geven we vorm in zogenaamde adviesteams. Dit jaar willen we werk maken met het formeren van deze adviesteams, ons 'adviesorgaan' van huurders voor ons als bestuur.

Deze willen we formeren rondom de thema's:

- het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst met Woonforte;
- de actualisering van het sociaal statuut bij groot-onderhoud en renovaties;
- de aanpassing van het reglement voor de bewonerscommissies;
- een aanscherping van de duurzaamheid(sbeleid) van de bestaande woningvoorraad
- opleiden van energicoaches in het kader van de prestatieafspraken
-

Uitbrengen van onze Nieuwsbrief

Na ons afgelopen oprichtingsjaar, waarin we veel van onze energie in hebben gestoken, is het nu tijd om onze achterban te gaan bijpraten en informeren over wie we zijn en wat we (gaan) doen. We willen minimaal twee keer per jaar een nieuwsbrief uitbrengen.

Onderhouden en updaten van onze website

Dankzij de samenstelling van ons bestuur, gaan wij onze website regelmatig verversen met relevante informatie voor onze medehuurders.

Spreekuur houden voor onze medehuurders

Naast de mogelijkheid om via onze website vragen te stellen of informatie op te vragen, willen wij inventariseren of er behoefte is om in ons onlangs geopende kantoor regelmatig spreekuur te gaan houden.

Opstellen jaarverslag, werkplan en begroting

Ook dit jaar verantwoorden wij onze werkzaamheden en uitgaven in ons jaarverslag (2020) en maken wij ons werkplan met bijbehorende begroting (2021).

Organiseren Huurdersbijeenkomst

Tenminste één keer dit jaar willen wij een huurdersbijeenkomst organiseren, waarin wij onze medehuurders informeren over onze activiteiten in het afgelopen (oprichtings)jaar en ons werkplan willen bespreken.

Contacten met collega huurdersorganisatie(s) in Alphen

Als daar aanleiding voor is, bijvoorbeeld in het kader van de lokale prestatieafspraken, hebben wij overleg met onze collega huurdersorganisaties.

B. Complex, buurt- en wijkniveau

Aanpassen Reglement voor bewonerscommissies:

Wij gaan met onze bewonerscommissies Woonforte adviseren over de door haar voorgestelde wijzigingen van het reglement voor de bewonerscommissies. Dat advies willen we i.s.m. met de bewonerscommissies gaan opstellen.

Aanpassen Sociaal Statuut voor groot onderhoud en renovaties

Ook de komende jaren worden veel bestaande wooncomplexen door Woonforte aangepakt. Dit jaar willen we de huidige afspraken neergelegd in het Sociaal Statuut nog eens tegen het licht houden en -als dat nodig blijkt- aanpassen en daarover met Woonforte in overleg gaan.

C. Corporatie- en beleidsniveau

Adviesaanvragen:

De jaarlijks terugkerende adviesaanvragen van Woonforte op de beleidsterreinen:

- beleidsplan & begroting Woonforte
- huur(verhogings)beleid Woonforte
- jaarverslag Woonforte
- het bod (ihkv prestatieafspraken)

Vervolgens verwachten wij de volgende adviesaanvragen van Woonforte:

-
-
-

Over de volgende beleidsonderwerpen willen wij dit jaar overleg voeren met Woonforte:

- de nieuwe samenwerkingsovereenkomst
- de actualisatie reglement bewonerscommissies
- de actualisering van het sociaal statuut bij groot-onderhoud en renovaties;
- een aanscherping van de duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad
- signalering ihkv armoedebeleid
-

Regulier overleg met directiebestuurder Woonforte:

Tenminste vier keer per jaar voeren wij overleg met de directiebestuurder van Woonforte. Daarnaast is er acht keer per jaar een overleg met Woonforte waarbij ook manager(s) aanwezig zijn die verantwoordelijk zijn over het beleidsonderwerp wat tijdens dat overleg geagendeerd staat. In ieder geval komen bovenstaande adviesaanvragen in deze overleggen aan de orde.

In overleg met Woonforte worden de adviesaanvragen zodanig ingepland dat ons advies over deze beleidsonderwerpen tijdig kan worden verstuurd naar Woonforte zodat niet alleen de directiebestuurder, maar ook de RVC kennis kan nemen van onze adviezen voordat definitieve vaststelling plaatsvindt.

Regulier overleg met huurdersleden RVC:

Net als bij onze rechtsvoorgangers hebben wij regelmatig overleg, tenminste 2 keer per jaar, te voeren met onze huurdersleden van de Raad van Commissarissen.

D. Gemeentelijk niveau

Prestatieafspraken evalueren en opstellen:

Ook dit jaar is er met Woonforte en de gemeente Alphen aan de Rijn overleg over de prestatieafspraken. Dit voorjaar evalueren we allereerst de prestatieafspraken voor het jaar 2019. Deze zomer ontvangen we van Woonforte het bod voor 2021 en gaan we in het begin van het najaar mede op basis van het bod prestatieafspraken voor 2021 maken.

Als daar aanleiding voor is, hebben wij in het kader van de lokale prestatieafspraken, overleg met onze collega huurdersorganisaties.

E. Regionaal niveau

Verkenning samenwerking collega huurdersorganisatie(s):

Dit jaar gebruiken wij om nut en noodzaak voor samenwerking met collega huurdersorganisatie(s) te onderzoeken. Ons doel daarbij is informatie halen maar ook te brengen, met andere woorden kennis te delen.

Deelnemen aan het bestaande platform Huurders Holland Rijnland kan tot de mogelijkheden behoren. Wij gaan onderzoeken of deze regio organisatie voldoet aan onze wens van en behoefte aan een kennisplatform.

F. Landelijk niveau

Lidmaatschap woonbond aanhouden ?

Nu het bestuur eind 2019 besloten heeft haar werk/adviesrelatie met de Woonbond te beëindigen en we inmiddels beschikken over een andere bewonersadviseur, vragen wij ons af of deze contributieafdracht met de Woonbond in de huidige vorm moet worden voortgezet.

Gezien de hoogte van contributiebijdrage en het feit dat de Woonbond geen gematigd tarief heeft voor huurdersorganisaties die geen gebruik maken van advies- en ondersteuning, overwegen wij deze te gaan beëindigen. Een deel van deze contributiebijdrage kan dan worden ingezet voor de deskundigheidsbevordering (al of niet bij de Woonbond) en voor het inzetten van de externe bewonersadviseur op verschillende beleidsonderwerpen.

We overwegen de Woonbond te vragen of wij (symbolisch, sympathiserend) lid kunnen blijven maar dan tegen een gematigd tarief.