

WERKPLAN 2025

HUURDERSORGANISATIE
Groene  Hart

Inleiding

De Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart is in september 2019 opgericht en presenteert elk najaar haar Werkplan voor het nieuwe jaar. Een aantal activiteiten en projecten zal u herkennen uit ons vorige Werkplan.

Al deze activiteiten en projecten vloeien direct of indirect voort uit onze taak en verantwoordelijkheid zoals beschreven in onder andere de Woningwet 2015, de Overlegwet (Wet op het Overleg Verhuurder Huurder), de afspraken die wij hebben gemaakt met woningcorporatie Woonforte en de afspraken met de Gemeente Alphen aan de Rijn (de prestatieafspraken). Daarnaast hebben we ook te maken met de Nationale Prestatieafspraken, in 2021 gemaakt tussen de Rijksoverheid, de Woonbond en Aedes (de belangenvereniging van de woningcorporaties).

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 het 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 wij vanuit die achtergrond per niveau aan welke activiteiten en projecten wij voor 2025 verwachten en sluiten deze af met de financiële begroting van de gelden die we hiervoor nodig hebben.

Inhoudsopgave

1.	Missie, visie en doelstelling	blz. 4
2.	Werkterrein en partners	blz. 4
3.	Activiteiten en projecten per werkterrein	Blz. 5
	A. Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart	Blz. 5
	B. Complex, buurt- en wijkniveau.....	Blz. 6
	C. Corporatie- en beleidsniveau	Blz. 6
	D. Gemeentelijk niveau	Blz. 7
	E. Regionaal niveau	Blz. 7
	F. Woonbond	Blz. 7
	G. Advisering	Blz. 7

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 2025

De activiteiten en projecten zoals in dit werkplan vermeld uitvoeren.

2. Werkterrein en partners

Het werkplan splitsen we op in vijf 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 4-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 werkkerrein

A. Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart

Regulier overleg dagelijks en algemeen bestuur

Het bestuur en het Dagelijks bestuur komen een ieder minimaal één keer per maand, met uitzondering van een zomerstop, 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 ook dit jaar een budget gereserveerd voor de deskundigheidsbevordering van de bestuursleden.

Formeren van adviesteams

De afgelopen 5 jaar is het lastig gebleken om huurders voor de duur van vier jaar aan een bestuur te verbinden. De afgelopen 2 jaar hebben we ingezet op communicatie met Bewonerscommissies en ook voor 2025 zullen we hiermee doorgaan. Twee keer per jaar organiseren we een bijeenkomst voor deze commissies en vragen dan ook om hun inbreng. Hierdoor kunnen we ook direct inspelen op de onderwerpen die actueel zijn en die komen gaan.

Enkele onderwerpen die op de agenda staan zijn:

- de belangen van huurders in VVE-complexen;
- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad;
- de huuraanpassing.

Centraal zal blijven staan de uitwisseling van ervaringen van de bewonerscommissies en de standpunten van de bewonerscommissies meenemen in onze adviezen.

Voor 2025 zullen we deze dan ook tussendoor actief benaderen om te kijken of we nog iets voor elkaar kunnen betekenen.

Digitale achterbanraadpleging

Dit jaar gaan we onze nieuwsbrieven verder uitbreiden met enquêtes naar onze achterban om op deze wijze informatie, meningen en standpunten over belangrijke thema's op te halen bij onze achterban.

Ook willen we een campagne opzetten om meer huurders zich digitaal te laten inschrijven op onze nieuwsbrief en zodoende meer en breder gedragen enquêtes te kunnen uitzetten.

Uitbrengen van onze Nieuwsbrief

Ook dit jaar is het belangrijk onze achterban bij te praten en te blijven informeren over wie we zijn en wat we (gaan) doen. Het bestuur is voornemens om tenminste één keer per jaar een fysieke nieuwsbrief uit te brengen. Daarnaast zullen we 3 a 4 keer een digitale nieuwsbrief uitbrengen.

Onderhouden en updaten van onze website

Dankzij de samenstelling van het bestuur, zal de website van HOGH regelmatig worden aangepast met relevante informatie voor onze medehuurders.

Opstellen jaarverslag, werkplan en begroting

Ook dit jaar verantwoorden wij onze werkzaamheden en uitgaven in het jaarverslag 2024 en maken wij het werkplan met bijbehorende begroting voor 2026.

Organiseren Huurdersbijeenkomst

Ook dit jaar gaan wij tenminste één keer een huurdersbijeenkomst organiseren. Ons doel is in de 2^e helft van het jaar de bijeenkomst te organiseren op een nog nader te bepalen lokatie.

Aangezien wij de huurdersbijeenkomst ook willen gebruiken voor het informeren over onze voorgenomen activiteiten dit jaar (uit ons werkplan), zullen wij deze informatie aan de huurders kenbaar maken.

Contacten met collega huurdersorganisatie(s) in de gemeente Alphen aan den Rijn

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

B. Complex, buurt- en wijkniveau

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 vastgelegd in het Sociaal Statuut nog eens beoordelen en -als dat nodig blijkt - aanpassen in overleg met Woonforte.

Bewonerscommissies

Bewonerscommissies zijn een belangrijke schakel in de zeggenschap van huurders. We willen bevorderen dat (actieve) huurders zich op complex- of wijkniveau organiseren tot bewonerscommissies.

Daartoe heeft de woonbond een aantal tools ontwikkeld zoals stappenplannen voor het oprichten van een bewonerscommissie en een e-learning module. We gaan ervoor zorgen dat deze tools door zoveel mogelijk huurders gebruikt kunnen worden.

C. Corporatie- en beleidsniveau

Adviesaanvragen:

De jaarlijks terugkerende adviesaanvragen van Woonforte op de beleidsterreinen:

- het beleidsplan en begroting Woonforte;
- de huur(aanpassing)beleid Woonforte;
- de bod en kaderbrief;
- en eventuele overige adviesaanvragen.

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

- de actualisering van het sociaal statuut bij groot-onderhoud, renovaties en sloop/vervangende nieuwbouw;
- Voortgang verduurzaming van de bestaande woningvoorraad;
- de belangen van huurders in VVE-complexen;
- Communicatie

Regulier overleg met Woonforte:

Tenminste twee keer per jaar heeft HOGH overleg met de directeur-bestuurder van Woonforte. Daarnaast is er tenminste twee keer per jaar een overleg met Woonforte en een Lid van het Managementteam. In ieder geval komen bovenstaande adviesaanvragen in deze overleggen aan de orde.

Regulier overleg met leden van de Raad van Commissarissen :

Het gaat hier om het overleg met de leden van de Raad van Commissarissen. De aanwezige leden kunnen per overleg verschillen en zal bij roulatie zijn. Tenminste 1 keer per jaar vindt een gesprek plaats met deze leden van de Raad van Commissarissen.

D. Gemeentelijk niveau

Prestatieafspraken evalueren:

De meerjarenafspraken voor de periode 2022-2027 zijn ondertekend door gemeente Alphen aan den Rijn, Woonforte, Huurdersorganisatie Groene Hart (HOGH), Habeko wonen en Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHW). Jaarlijks vinden tussentijdse voortgangchecks plaats. Dit voorjaar evalueren we de voortgang van de prestatieafspraken over het jaar 2024. Deze zomer ontvangen we van Woonforte het bod voor 2025 en gaan we begin van het najaar, mede op basis van het bod, de prestatieafspraken (indien noodzakelijk bijstellen) voor 2026.

E. Regionaal niveau

Verkenning samenwerking collega huurdersorganisatie(s):

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

Huurderstafel Huurders Holland Rijnland

Binnen de nationale prestatieafspraken Volkshuisvesting spelen provincie en regio een grote rol. Begrijpelijk is daarom dat corporaties binnen de regio Holland Rijnland zich als corporatiekoepel Holland Rijnland Wonen hebben willen presenteren bij het overleg over de regionale woondeal. Maar als corporaties samenwerken en zich zo mogelijk eenstemmig presenteren, ligt het voor de hand dat de bij deze corporaties horende huurdersorganisaties hetzelfde doen.

Stichting Huurders Holland Rijnland organiseert en faciliteert het overleg tussen huurdersorganisaties in de regio. Dit overlegplatform heet de Huurderstafel. Het doel is het overleg tussen huurdersorganisaties over regionale zaken binnen Holland Rijnland te organiseren en te faciliteren en waar mogelijk en gewenst de stem van de huurders te vertegenwoordigen in regionaal en bovenregionaal overleg. In 2024 is er een eerste opzet gemaakt om dit te verwezenlijken en ook wij hebben hier een bijdrage aan gedaan en voor 2025 zullen we dit ook blijven doen.

F. Woonbond

Adviezen Woonbond:

Het bestuur heeft ook dit jaar gebruik gemaakt van scholingsactiviteiten van de Woonbond. Ook voor 2025 maken wij gebruik van de scholing/opleiding door de Woonbond.

Lidmaatschap Woonbond:

Het lidmaatschap geeft ons recht op 2 x per jaar kosteloos advies door de aan HOGH toegewezen consulent. HOGH moet nog besluiten over welk onderwerp advies zal worden gevraagd. Dit jaar krijgen wij circa 1000 Huurwijzers die HOGH onder de bewonerscommissies zal verspreiden.

Lasso+ software voor huurdersorganisaties

Met Lasso+ kunnen we relatiegegevens beheren, nieuwsbrieven versturen, digitale enquêtes uitzetten en financiële administratie voeren. Omdat wij als huurdersorganisatie lid zijn van de Woonbond maken wij gratis gebruik van Lasso

G. Advisering

Het bestuur zal ook in 2025 gebruik maken van de adviezen op beleidsmatig niveau van bureau Technoplan. De adviseur heeft naast expertise op het gebied van volkshuisvesting ook ruime ervaring als bouwkundige. Deze combinatie komt ons ook in 2025 goed van pas.