

Werkplan 2024 e.v.

31-12-2023

Aanleiding

In oktober 2021 is een nieuw bestuur aangetreden van de Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi- en Vechtstreek (HBVA-GV). Voor de meeste leden was het werkgebied van de volkshuisvesting en belangenbehartiging nieuw. Het begrijpen en grip krijgen op het zeer brede werkveld vergde veel tijd en prioriteiten stellen bleek lastig.

Dit was aanleiding om te komen tot een beleids- annex werkplan. Een levend stuk dat richting geeft aan de keuzes en werkzaamheden die voor ons liggen. Een verhaal dat jaarlijks bijstelling behoeft op basis van diverse ontwikkelingen op landelijk, regionaal en gemeentelijk terrein en op basis van de signalen van onze leden via de bewonerscommissies en -panels en spreekuren.

In de achter ons liggende periode is het bestuur op diverse fronten actief geweest in diverse overleggen en heeft ook gezien waar het nog “tekort” komt. Bijvoorbeeld de huidige Overlegwet helpt niet echt om daadwerkelijk invloed uit te oefenen en blijkt een punt van aandacht. De aanwezigheid van het bestuur wordt gewaardeerd en op waarde geschat door de Alliantie al zijn we het lang niet altijd eens. De wettelijke positie van de vereniging, in combinatie met de achterstand in kennis t.o.v. adviseurs en ambtenaren, helpt niet om te komen tot een level playing field.

Het actief zijn in de HBVA-GV is voor alle betrokkenen een vrijwilligersactiviteit. Toch wil het bestuur een gedegen en zo professioneel mogelijke gesprekspartner zijn voor alle bij de volkshuisvesting betrokken partijen. Alleen op die manier kan het bestuur een zinvolle(re) rol spelen bij het oplossen van de grote vraagstukken die voor ons liggen.

Inleiding

Economische ontwikkelingen leiden tot achterblijven van steeds meer groepen burgers. Het bestuur ziet de inkomenspositie van grote groepen steeds slechter worden. Weliswaar stijgen Cao-lonen, maar dat verbetert de positie niet, het compenseert slechts deels de stijgende inflatie en andere oplopende kosten. Voedselbanken en “economisch daklozen” vinden we al gewoon in een van de rijkste landen van de wereld.

Daarnaast stijgen de zorgkosten flink met elk jaar hetzelfde verhaal over vergrijzing, kosten geneesmiddelen enz. Het enige politieke antwoord lijkt wel voortgaande bezuinigingen in de zorg, langer zelfstandig wonen en veel te grote verwachtingen van technologie. Intussen betaalt de burger, en in ons geval de huurder, de rekening door stijgende premies en krimpende vergoedingen. En dat terwijl het ook anders kan zoals in diverse onderzoeken is aangetoond.

Werkplan 2024 e.v.

31-12-2023

Een niet te onderschatten ontwikkeling is de verduurzamingsopgave die voor ons ligt en die ook voor onze huurders gevolgen gaat hebben. In nieuwbouw wordt daar rekening gehouden door “gasloos” te bouwen maar voor de bestaande voorraad moet nog veel gebeuren. Niet onoplosbaar, maar het vraagt van alle betrokkenen inzet en flexibiliteit.

Stagnatie van groei door stikstof en andere milieuaspecten helpen niet om tot oplossingen te komen en we zien in het huidige politieke klimaat ook geen snelle verandering.

Ook de huisvesting, een grondrecht, heeft te lijden onder deze ontwikkelingen. Het bouwen van 900.000 woningen is al niet meer genoeg en woningnood bestaat inmiddels overal. En ondanks die nood wordt de druk op de betaalbaarheid elk jaar groter door jaarlijkse huurstijgingen en inkomensafhankelijke huur. Door de vergrijzing ontstaat steeds meer behoefte aan andersoortige woningen en samenlevingsvormen. Iedereen heeft de mond vol over doorstroming, maar om daar een serieuze en betaalbare invulling aan te geven zal er nog veel moeten gebeuren.

Onderzoek door beleidsmedewerkers van de corporaties laat zien dat alleen in de Gooi- en Vechtstreek al 42.000 huishoudens ingeschreven staan bij Woningnet waarvan er 15.000 actief zijn. Dat is veel en het blijkt dat ca 45% in de leeftijdsgroep 23-34 valt en <10% 65+ is. Wat zorgen baart is dat van de actief zoekenden 55% een laag inkomen heeft en 20% daar net boven zit.

Alle reden om ons als vereniging hard te maken voor voldoende goede, ruime en ook op termijn betaalbare woningen voor iedereen die niet wil of (momenteel) kan kopen. Ook als die woningen wel in iemands backyard moeten komen.

Doelstelling van de vereniging

De HBVA-GV is een vereniging die tot doel heeft de belangen van de (toekomstige) huurders van woningen van de Alliantie in de Gooi- en Vechtstreek optimaal te behartigen. Het gaat daarbij om ALLE huurders in de sectoren die de Alliantie bedient (sociale huur, middenhuur en vrije sector).

Dat doet zij door zich, met de Alliantie en gemeenten, in te zetten voor voldoende betaalbare, comfortabele woningen voor onze huurders en woningzoekenden in een prettige leefomgeving en die voldoen aan de eisen van deze tijd,. Dit gepaarde gaande met zeggenschap over die onderwerpen.

Positionering

De HBVA-GV is een zelfstandige vereniging, gevestigd in Hilversum met 1450 leden, alle huurders van een woning van de Alliantie in de Gooi- en Vechtstreek. Het aantal leden van de

Werkplan 2024 e.v.

31-12-2023

vereniging is niet groot, afgezet tegen het aantal woningen dat in ons werkgebied worden verhuurd (16.048 in 2022).

Naast het bestuur en secretariaat kent de vereniging momenteel 10 bewonerscommissies en 24 bewonerspanels. Zij beschikken over veel kennis van de wijk waarin zij actief zijn en zij zijn de lokale ogen en oren van het bestuur. Zij hebben ook het meest direct te maken met de dienstverlening en projecten van de Alliantie. Waar nodig worden zij direct of indirect ondersteund vanuit het bestuur.

Het wettelijk kader waarbinnen dat gebeurt is de “Wet op het Overleg Huurders Verhuurders”, kortweg de Overlegwet. Deze wet geeft ons recht op instemming, overleg, informatie en de Alliantie moet advies vragen op bepaalde onderwerpen zoals de huuraanpassing. De praktische waarde is momenteel dat het bestuur aan tafel zit, er (soms goed) naar ons geluisterd wordt, maar aan de uiteindelijke besluitvorming weinig kan doen. Dit vooral omdat de onderwerpen waarop instemming nodig is zeer beperkt zijn.

De HBVA-GV is gesprekspartner voor de regiodirecteur Gooi- en Vechtstreek over de regionale onderwerpen zoals de prestatieafspraken, maar ook voor de interne begroting en financiële gezondheid van de vereniging. Voor het realiseren van de doelen, ook die van de BC's en BP's, dienen voldoende middelen voorhanden te blijven.

Samenwerking (netwerk)

Naast de HBVA-GV bestaan bij de Alliantie ook de HBVA-Almere, HBVA-Amersfoort en HBVA-Amsterdam waarmee wordt samengewerkt in de Stichting HBVA.

Om onze doelen te realiseren werkt het bestuur daarnaast samen met diverse in- en externe partijen.

HBVA-GV en Stichting HBVA

De vier regionale verenigingen werken samen in de Stichting HBVA die namens hen optreedt als gesprekspartner met de directeur-bestuurder, de financieel directeur en Raad van Commissarissen van de Alliantie waar het gaat om regio overstijgende onderwerpen. De samenwerking wordt concreet door het leveren van bestuursleden uit de vereniging aan de stichting en afspraken met betrekking tot inspraak en besluitvorming. Dat is vastgelegd in een overeenkomst.

HBAV-GV en gemeenten

Als regionale vereniging maakt het bestuur prestatieafspraken met de Alliantie en gemeenten in de regio Gooi- en Vechtstreek. Die afspraken gaan over te realiseren doelen op onder meer het gebied van beschikbaar stellen/krijgen van woningen (bouw en verbouw), leefbaarheid in buurten en zorg.

Werkplan 2024 e.v.

31-12-2023

De rol van de HBVA-GV hierin doet ertoe, zonder handtekening van HBVA-GV zijn er geen afspraken. Dat legt ook een verantwoordelijkheid bij het bestuur om hier goed voorbereid te zijn, mee te kunnen denken en samen te werken.

Overleggen intern

Periodiek overleg met de regiodirecteur

Dit overleg kent twee verschillende insteken. Enerzijds is er het overleg over lopende zaken in regio. Dat zijn onder meer beleidsvoornemens van de Alliantie, lopende en te starten projecten, dienstverlening en signalen van BC's, BP's en leden.

Anderzijds is er het 'benen op tafel' overleg waarin de grotere ontwikkelingen zoals de woningnood, betaalbaarheid enz. aan de orde komen en hoe we ons daartoe gaan verhouden.

Bewonerscommissies en -panels met bestuur

Bewonerscommissies (BC's) en -panels (BP's) maken deel uit van de verenigingsstructuur van de HBVA-GV. Zij zijn de ogen en oren van het bestuur in de buurten en wijken. Tweemaal per jaar overleg over de lopende zaken is wenselijk.

Overleg BC en BP met gebiedscoördinator

De gebiedscoördinator van Alliantie is de vertegenwoordiger in de wijk. Om goed contact en voeling te houden met wat zich afspeelt is een periodiek overleg met de BC/BP wenselijk. In ieder geval te plannen, mocht er niets zijn dan gaat het over.

Concrete doelen 2024 e.v. (nog verder uit te werken)

Belangenbehartiging

- **Uitgangspunt is "Breng de organisatie naar de huurder en de huurder naar de organisatie"**
- **Groei van de vereniging** bewerkstelligen door gerichte campagnes, een grotere achterban vergroot je invloed
Waar mogelijk doen we dat samen met De Alliantie om de afstand tot de huurder te verkleinen. Mogelijk zijn samen zaken als bijeenkomsten, schouwen, enquêtes ed. te houden, dat geeft synergie.
- **Verbeteren communicatie naar de leden** door planmatiger (gericht) gebruik van de website en nieuwsbrieven
- **Verantwoording van de Stichting** naar de leden van de verenigingen door het publiceren van beleidsvoornemens en jaarverslagen.
- **Organiseren periodieke overleggen** tussen BC/BP-bestuur en BC/BP-gebiedscoördinator om alle signalen tijdig op te pakken over bijvoorbeeld de impact van huurstijgingen en projecten.

Werkplan 2024 e.v.

31-12-2023

- **Deelname aan de Woonconferentie in Huizen**
- **Organiseren van woningzoekenden** om hen een stem te geven en meer laten zijn dan een getal in een tabel (de verhalen door hen zelf laten vertellen)
Is al work in progress samen met de Alliantie. Werkafspraken zijn gemaakt in 2023.

Betaalbaarheid

- **Concreet maken van begrip “Betaalbaarheid”** voor onze huurders. Over de inhoud wordt zeer verschillend gedacht en de focus ligt te veel op het landelijk beleid. Van belang is wat de corporatie wil/belangrijk vindt
- Zwaar **inzetten op huurmatiging en bevrozing** in alle sectoren. Jaarlijkse groei houdt geen stand en niet alleen de zwaksten hebben het moeilijk. De problematiek schuift door naar middeninkomens. De adviesfunctie van het bestuur zal hier zwaarder moeten gaan wegen. Je kunt “de markt” niet als referentie blijven gebruiken want die verziekt.
- Inzet op **stoppen met inkomensafhankelijke huur**
- **Vroegtijdig betrokken** worden bij nieuwbouw/renovatie en toetsen op betaalbaarheid, beschikbaarheid
- Middels **Verhuurbeleid** voorkomen dat huurstijgingen van woningen bij nieuwe verhuur excessief worden.

Beschikbaarheid

- **Passend wonen** opnieuw tegen het licht houden bij bouw/verbouw (zie bijv project Joop Stokkermansstraat Hilversum). Woonwensen van huurders van alle leeftijden veranderen door diverse ontwikkelingen waaronder stijgende leeftijden en blijvend actieve ouderen.
- **Sturen op concrete aantallen** (op basis van de juiste cijfers) woningzoekenden in relatie tot de ambities van gemeenten zodat de bouwdoelen op waarde kunnen worden geschat
- **Inzet op doorstroming** met verstand, maar ook rekening houden met het gegeven dat huurders gehecht zijn aan hun wijk en woonomgeving

Dienstverlening aan leden

- **Spreekuren** HBVA-GV opnieuw overwegen
- **Hulp** bij het vinden van de weg binnen de Alliantie
- **Verder verstevigen van de relatie met de klachtenfunctionaris** (gaat al goed)
- **Klachtenafhandeling** proces verbeteren (bereikbaarheid, terugkoppeling)
- **Voorrangsregels voor bestaande bewoners** bij nieuwe en oude woningen in appartementencomplex (Woningnet: heeft Alliantie zeggenschap over eigen bezit??)
- **Complexbezoeken organiseren** door bestuursleden, langsgaan en luisteren naar de ervaringen van huurders.

Werkplan 2024 e.v.

31-12-2023

Leefbaarheid

- **Ontwikkeling van buurten en betrekken van huurders daarbij**
Update van de buurten en complexen waar de leefbaarheid onder druk staat (Veerkrachtkaarten) door de Alliantie en daar waar mogelijke gezamenlijk actie op zetten
- **Informatie Alliantie afdelingen en bereikbaarheid** verbeteren
Loopt al deels m.b.t. Klantenservice.

Deskundigheidsbevordering

- **Inzetten externe ondersteuning** (is al gestart) op onderwerpen naast secretariaat
- **Verbeteren financiële kennis over corporaties** om meer tegenwicht te kunnen geven
- **Inzet Woonbond** om positie te versterken (mogelijkheden Overlegwet)
- **Inzetten van kennis en kunde van onze leden**
- **Prioriteren werkzaamheden** bestuur en secretariaat

Projecten

- **Projectkalender van de Alliantie actualiseren** en bepalen waar wij aangesloten willen zijn
- **Afspraken maken per project** hoe huurder betrokken wordt
- **Gebiedscoördinator als ondersteuner** / relatie tot functie “Beheerder wonen”
Wat wordt er van elkaar verwacht?
- **Informatieverstrekking** in brede zin door de Alliantie aan bestuur en huurders

Prestatieafspraken

Van belang is de inhoud van de prestatieafspraken in de diverse gemeenten. Bij die afspraken worden de zachte componenten altijd wel gehaald, maar gezien de forse vraag naar woonruimte zullen we vooral de bouw ambities en concrete afspraken toetsen aan de vraag. Daar waar de groei achterblijft dient het bestuur zich te beraden of zij de prestatieafspraken wel of niet gaat tekenen.

Hilversum

De Prestatieafspraken voor Hilversum zijn getekende en geldig vanaf 2023 tot en met 2027. Ze zijn als bijlage opgenomen in dit plan.

Huizen

Getekend en geldig vanaf 1-1-2020 t/m 31-12-2023. Zie bijlage.

Besprekingen over de nieuwe Prestatieafspraken zijn gaande. Op 8 november 2023 vindt hierover een gesprek plaats met de Gemeente Huizen. Afhankelijk van de uitkomst hiervan zullen de Prestatieafspraken 2024 – 2027 getekend worden.

Werkplan 2024 e.v.

31-12-2023

Laren-Blaricum

De Prestatieafspraken 2024 – 2027 voor Blaricum zijn op 28 november 2023 getekend. Ze zijn als bijlage opgenomen in dit plan.

Gooise Meren

De Prestatieafspraken voor Gooise Meren zijn getekend en geldig vanaf 2019 tot en met 2025. Ze zijn als bijlage opgenomen in dit plan.

Wijdmeren

De ondertekening van de Prestatieafspraken is uitgesteld. Zodra de ondertekening heeft plaatsgevonden zullen deze ook als bijlage worden opgenomen in dit plan.

Tot slot

Het blijft belangrijk ons te realiseren dat het bestuur dit als vrijwilligers “erbij” doet. Dat maakt prioriteren straks noodzakelijk want voor je weet is het een fulltime baan. Voor de agenda van het bestuur zie de bijlage van het vergaderschema.

====