



WERKPLAN 2017

ALGEMENE HUURDERSVERENIGING WOON

INLEIDING

2016 was opnieuw een heftig jaar en zo mogelijk een nog intensiever jaar voor het bestuur van de Algemene Huurdersvereniging WOON (AH WOON). De uitvoering van de Woningwet (miv 1-7-2015) betekende een nieuwe ontwikkeling op het gebied van zeggenschap en de positie die een huurdersorganisatie daarin heeft. AH WOON heeft daar direct op ingespeeld. Sterk omdat wij kennis van de volkshuisvesting en van de achterban koppelen aan de doelen die we nastreven.

TERUGBLIK 2016

Bestuur

Als bestuur zien we zien terug op weer een intensief maar ook vruchtbaar jaar. In de relatie met Woonborg en binnen het Drie Partijen Overleg zijn flinke stappen gezet. De taakverdeling binnen het bestuur blijft een ernstig knelpunt waardoor de voorzitter te zwaar wordt belast. De ondersteuning van Maarten Groen als adviseur is mede daarom onontbeerlijk. Het bestuur heeft opnieuw een sessie 'op de hei' gehad. De uitkomsten daarvan dragen bij aan het Werkplan 2017. Het frequenter vergaderen (14 daags) bevalt goed. Getracht wordt met een agenda te werken, die 14 daags de ene week de interne organisatie betreft en de andere week de externe contacten. Bij die vergaderingen is dan ook adviseur Maarten Groen van het Kennis en Adviescentrum van de Woonbond aanwezig. In de praktijk blijkt dit afwisselen niet altijd te realiseren als zaken onder tijdsdruk anders verlangen. Woongroep Jasmijnstede in Roden blijkt tijdelijk enige organisatorische coaching te behoeven van de voorzitter van AH WOON.

De penningmeester beheert de huurderstelefoon en de klachtbehandelingen.

Het secretariaat is in handen van Sjoukje Froentjes-Heida; een onontbeerlijke steun voor het bestuur.

Huurders en Leden

In afwijking van eerdere jaren besloot het bestuur in het voorjaar niet vier maar één huurdersbijeenkomst te organiseren in Vries. Aanleiding was het 25-jarig bestaan van AH WOON. Om alle huurders in de gelegenheid te stellen deze bijeenkomst bij te wonen, werd gratis vervoer aangeboden. Deze bijeenkomst werd gekoppeld aan de jaarvergadering. Tevens bood AH WOON de nieuwe directeur bestuurder Esther Borstlap de gelegenheid zich tijdens deze bijeenkomst te presenteren en werd ook de RvC uitgenodigd.

Werkgroep Woonvisie

Nadat de Werkgroep Woonlasten en de Werkgroep Energielasten hun werkzaamheden hadden beëindigd werd najaar 2015 tijdens de informatiebijeenkomsten voor de huurders in de vier gemeenten de Werkgroep Woonvisie samengesteld. Enkele huurders, die eerder participeerden in de inmiddels opgeheven Werkgroep Woonlasten en Werkgroep Energielasten, sloten zich opnieuw aan.

Woonborg

Formeel per 1 april startte Esther Borstlap als nieuwe directeur bestuurder en als opvolger van Jacob Kielman. Het bestuur heeft geregeld overleg met de directeur bestuurder en heeft de nodige adviezen uitgebracht.

In nauw overleg met de Raad van Commissarissen (RvC) startte AH WOON de sollicitatieprocedures voor de twee te benoemen huurderscommissarissen. De financieel deskundige Frits Nicolai kon juli 2016 worden benoemd op voordracht van AH WOON. De sollicitatie procedure voor de vastgoeddeskundige leidde aanvankelijk niet tot het gewenste resultaat en werd september 2016 opnieuw gestart. Op 5 oktober kon het bestuur de heer Reinder Hoving formeel en bindend voordragen als kandidaat Huurderscommissaris Vastgoed. Eveneens in oktober bracht AH WOON advies uit voor de benoeming van een nieuw RvC lid ter vervanging van Bert v.d. Hoek in 2017.

Enkele bestuursleden zijn stelselmatig aanwezig bij de verschillende Projectgroepen, die Woonborg initieert bij onderhoudsprojecten.

Woonborg probeert een meer informatieve vorm te geven aan de zgn. Stamtafelgesprekken, waar bestuursleden van AH WOON altijd bij aanwezig zijn.

In de periodiek voor alle huurders van Woonborg, 'Woonblad', dat twee maal per jaar uit komt, heeft AH WOON stevast ook een artikel.

Drie Partijen Overleg

De invoering van de Huisvestingwet en Woningwet bracht veel extra inspanningen met zich mee. Het Driepartijen Overleg tussen gemeenten, Woonborg en AH WOON werd beklonken in een 'Samenwerkingsovereenkomst sociale huur'. Op gemeentelijk niveau bleek meer tijd nodig te zijn voor het ontwikkelen en vaststellen van een Woonvisie dan gepland. Het reageren op de conceptbiedingen van Woonborg aan de gemeenten was voor ons weer een nieuwe uitdaging. De gemeenten vatten hun standpunten samen in een 'Volkshuisvestelijke Woonagenda'. AH WOON stelde vervolgens een Standpuntendocument op. Deze opmaat naar het maken van de eerste Prestatieafspraken t.b.v. 2017 vereist van het bestuur een meer verdiepen in de diverse thema's.

WERKPLAN 2017

Visie

AH WOON is een krachtige huurdersbelangenorganisatie, die kritisch en respectvol overlegt met partners op het terrein van de sociale volkshuisvesting.

AH WOON wil de belangen behartigen van huurders met een laag inkomen in het werkgebied van Woonborg.

AH WOON wil zich inzetten voor het beschikbaar zijn van voldoende betaalbare en kwalitatief goede huurwoningen in het werkgebied van Woonborg.

Missie

**WIJ WILLEN DAT VOOR ONZE HUURDERS
EEN BETAALBARE WONING VAN GOEDE KWALITEIT BESCHIKBAAR IS.**

Dat is wat ons betreft het motto voor 2017.

Doelstellingen 2017

Te onderscheiden zijn vier hoofddoelen en bijbehorende subdoelen, t.w.:

1. AH WOON ANNO NU

- a. *Het versterken van het bestuur.*
- b. *Continuering waarborgen.*

2. INTENSIVERING VAN DE KONTAKTEN MET DE HUURDERS

- a. *Bereikbaarheid*
- b. *Communicatie*
- c. *Voorlichting*
- d. *Ondersteuning*
- e. *Leden*

3. BOUWEN AAN EEN PROACTIEVE WERKRELATIE MET WOONBORG

- a. *Ontwikkelen van eigen visies en beleid op de volkshuisvestelijke thema's.*

4. PARTNER BIJ DE TOTSTANDKOMING VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN

- a. *Betrokken zijn en mede richting geven aan beleidsvoornemens en uitingen van zowel corporatie als gemeente.*

Onderstaand de uitwerking van de hoofd- en subdoelen.

1. AH WOON ANNO NU

a. *Versterking van het bestuur van AH WOON*

Versterken van het bestuur

AH WOON heeft meedenkers nodig op beleidsniveau. Goede ervaring is opgedaan met het al dan niet voor beperkte periode opstarten van thematische Werkgroepen. Uit deze Werkgroepen kunnen kandidaats-bestuursleden worden gerekruteerd voor de broodnodige versterking van het bestuur. Tijdens de huurdersbijeenkomsten in het najaar van 2016 zijn leden geworven voor de nieuwe Werkgroep Basiskwaliteit Van De Woning. Nieuwe bestuursleden moeten de kans krijgen op een zorgvuldige inwerkperiode. Dit kan betekenen, dat AH WOON voor enige tijd over een grotere bestuursbezetting beschikt. Het ligt voor de hand om tot een taakverdeling tussen die bestuursleden te komen.

Onderlinge werkrelatie

De bestuursleden onderling varen wel bij een goede werkrelatie. De jaarlijkse sessie 'op de hei' biedt ruimte voor teambuilding en openheid. Bepleit wordt om de zwaarte van de bestuursvergaderingen

wat meer 'lucht' te geven door het hanteren van niet te lange agenda's. Daardoor kan ruimte ontstaan voor een informele 'nazit'.

Deskundigheidsbevordering

De bestuursleden moeten in de gelegenheid worden gesteld scholingsprogramma's te volgen, die van belang zijn voor hun functioneren binnen het bestuur van AH WOON.

Ondersteuning

Momenteel beschikt AH WOON over professionele secretariële ondersteuning. Met uitbreiding van werkzaamheden voor het bestuur kan deze ondersteuning mogelijk worden uitgebreid.

Adviseurs

Het bestuur kan zich bij laten bijstaan door een of meerdere adviseurs. De ontwikkelingen binnen de Volkshuisvesting vereisen een verdere professionalisering van AH WOON. Daarnaast behoeft het bestuur ondersteuning op het terrein van de Volkshuisvesting. In 2014 is gekozen voor ondersteuning door de Woonbond in de persoon van Maarten Groen, adviseur Woonbond Kennis- en Adviescentrum. Deze ondersteuning zal worden gecontinueerd en wordt geleverd op uurbasis. De ondersteuning wordt specifiek ingezet ter ondersteuning van het bestuur in hun extern overleg en de voorbereiding daar op. Maarten Groen kan gevraagd worden gespreksnotities voor het bestuur te maken, zodat de bestuursvergaderingen effectiever kunnen verlopen. De ondersteuning effectueert tevens in een vorm van bijscholing van de bestuursleden op het terrein van de Volkshuisvesting.

b. Continuering waarborgen

Het merendeel van de bestuursleden is geen 18 jaar meer... Het bestuur zal haar verantwoording moeten nemen om voor een goede opvolging te zorgen. Volgens de wet dienen bestuursleden zelf huurder te zijn. Dit geeft enige beperking aan de mogelijkheden van werving. Niet alleen het vinden van betrokken kandidaats bestuursleden heeft een hoge prioriteit, maar ook het adequaat inwerken van deze kandidaten.

2. INTENSIVERING VAN DE KONTAKTEN MET DE HUURDERS

a. Bereikbaarheid

AH WOON blijft voor de huurders laagdrempelig bereikbaar via e-mail en telefoon.

b. Communicatie

De interne communicatie naar leden/huurders blijft een voortdurend aandachtspunt en behoeft uitbreiding. Het verbeteren van de communicatie kan bijdragen tot het vergroten van het draagvlak en het verbeteren van de relatie met de achterban.

Eenzijds moet het bestuur goed op de hoogte zijn van de problemen en wensen, die er zijn in de achterban. Deze informatie kan verkregen worden tijdens huurdersbijeenkomsten en via de werkgroepen.

Anderzijds moeten de huurders en leden informatie kunnen vinden over de werkzaamheden van het bestuur. Deze informatie wordt verstrekt via de website, persberichten, facebook, twitter account en themabijeenkomsten. Door het bestuur uitgebrachte adviezen zullen duidelijk op de website te vinden moeten zijn. Evenzo jaarverslagen en Werkplannen.

Dit vraagt een updaten van de website en een actief gebruik maken van de sociale media en een op te zetten mailbestand van de leden en huurders. Voor dit laatste geeft het secretariaat aan wel meer tijd hiervoor in te willen zetten.

Daarnaast is het van belang dat AH WOON naar buiten toe een duidelijker 'smoel' krijgt en meer werkt aan haar bekendheid bij de huurders. Dit vraagt een gedegen aanpak door een professionele medewerker PR en Communicatie, die dan tevens de website up to date kan houden, zodat de huurders beter weten van het doen en laten van AH WOON. Raming benodigde uren: gemiddeld 10 uur per maand. Dit is een nieuwe post op de begroting voor 2017. Naast het actiever inzetten van social media kan gedacht worden aan het intensiever uit laten gaan van persberichten en het uitbrengen van een kwartaal-Nieuwsbrief voor de huurders. Deze zal deels per post moeten worden verzonden, omdat niet van alle huurders een mailadres bekend of beschikbaar is.

Extra uur-inzet van het secretariaat en extra portokosten zullen op de begroting voor 2017 terug moeten komen.

Ter afsluiting van het jubileumjaar kan een artikel in Woonblad worden overwogen vanuit een totaal ander perspectief en wel: 'Hoe zou het zijn als AH WOON er niet was?'

c. Voorlichting

Afhankelijk van de ontwikkelingen zullen er jaarlijks minimaal 2 themabijeenkomsten per gemeente worden georganiseerd: 1 x in het voorjaar en 1 x in het najaar.

Relevante artikelen uit Huurwijzer en Woonbondig worden op de website geplaatst.

Voor de Stamtafelbijeenkomsten nieuwe stijl zal meer presentatie- en promotiemateriaal moeten worden aangeschaft.

d. Ondersteuning

Woonborg nodigt standaard AH WOON uit voor de vergaderingen van alle Projectcommissies. De Projectcommissies worden ondersteund door bestuursleden van AH WOON. In bepaalde gevallen kan dit ook bij klachtbehandeling.

e. Leden

De huurders zullen bij voortduring worden geattendeerd op de mogelijkheid van lid worden van AH WOON. Hiertoe is een flyer ontwikkeld. De leden van AH WOON kiezen de bestuursleden en beïnvloeden via de ledenvergaderingen het beleid van AH WOON. De leden van AH WOON ontvangen extra informatie via de Huurwijzer van de Woonbond en kunnen in voorkomende gevallen eventueel ook individueel een appel doen op ondersteuning van AH WOON.

Woonborg heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor het loskoppelen van de contributie inning door Woonborg, omdat dit een onzuiver beeld schetst naar de leden van AH WOON.

Die zienswijze kan AH WOON onderstrepen. De contributie inning vraagt naar verwachting veel extra tijd (=extra kosten!) van het secretariaat. In plaats daarvan wil AH WOON alle huurders van Woonborg een gratis lidmaatschap aanbieden. Natuurlijk worden huurders, die dit niet ambiëren gerespecteerd. Dit besluit heeft consequenties voor de begroting van 2017.

3. BOUWEN AAN EEN PROACTIEVE WERKRELATIE MET WOONBORG

a. *Ontwikkelen van eigen visies en beleid op de volkshuisvestelijke thema's.*

AH WOON heeft zich sterk gemaakt voor leveren van een hoge kwaliteit van haar adviezen aan de corporatie. In de praktijk verzocht Woonborg vaak om advies tgv de overlegwet. Deze vorm van werken is in zekere zin reactief te noemen.

In de praktijk blijkt dat participatie op beleidsniveau in de *beleidsontwikkende fase* veel effectiever werkt. Een dergelijke vorm van proactief werken vereist in een vroeg stadium reeds contact met Woonborg over de verschillende items. Onze inschatting is dat de bedrijfscultuur van Woonborg een dergelijke werkwijze mogelijk maakt.

4. PARTNER BIJ DE TOTSTANDKOMING VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN

a. *Betrokken zijn en mede richting geven aan beleidsvoornemens en uitingen van zowel corporatie als gemeente.*

2016 was het eerste jaar dat we in nauwe samenwerking met Woonborg en de 4 gemeenten werkten aan de realisering van Prestatieafspraken. In de Prestatieafspraken kunnen van alle drie de partijen werkafspraken worden opgenomen. Met elkaar hebben we 2016 willen beschouwen als een aanloopjaar. In 2017 zal er sprake moeten zijn van een betere tijdsyclus en van het vaststellen van Prestatieafspraken per gemeente met de in haar werkgebied actieve corporaties en huurdersbelangenorganisaties.