



Werkplan 2018

Voorwoord

In het werkplan 2018 van de Huurdersvereniging Meppel (HvM), kunt u lezen hoe de organisatie er uit ziet en hoe we de belangen van de huurders behartigen. In het tweede deel staan de belangrijkste thema's waar we aandacht aan willen besteden in 2018.

We willen in 2018 de inzet als HvM verder professionaliseren. We hebben daarin eigenlijk geen keuze. De wetgever vraagt dat, gezien de rol die voor huurdersorganisaties is weggelegd in de Woningwet 2015. Omdat in die wet de gemeentes een veel grotere rol krijgen in het beleid van woningcorporaties wordt van huurdersorganisaties verlangd dat ze ook de belangen van huurders richting politiek en gemeentebestuur behartigen. Dat vraagt veel inspanning.

Tegelijkertijd is er de vertegenwoordiging van de huurders naar de corporatie op beleids- en strategisch niveau, waarin Huurdersorganisaties een nadrukkelijke rol hebben. Steeds staat het belang van de huurders voorop. Om te weten wat huurders willen, is het noodzakelijk ze intensief te betrekken en dat vraagt veel tijd en aandacht.

Betrokkenheid bij Woonconcept op strategisch en beleidsniveau, juist aan het begin van een nieuwe ontwikkeling, is van belang om echt invloed te hebben als huurdersvereniging. Dat geldt voor het denken over duurzaamheid, de financiële kaders voor de begroting, het verbeteren van de communicatie, het bouwen van nieuwe woningen etc. Er gaat veel gebeuren op dat gebied.

1. De organisatie

HvM bestaat uit vier bestuursleden, elk met een specifieke taak. Dit doen we om de hoeveelheid onderwerpen goed te kunnen verdelen. In het werkplan staan de belangrijkste taken genoemd met een inschatting van het aantal te besteden uren per onderwerp.

Professionalisering

De aanstelling van de bureaucoördinator blijft in 2018 gehandhaafd. De bureaucoördinator zal ondersteunend zijn in het professionaliseringsproces, maar ook verantwoordelijk zijn voor het schrijven van inhoudelijke stukken en aanwezig zijn bij diverse overleggen. De medewerker is medeverantwoordelijk voor het organiseren en voorbereiden van cursussen en externe ondersteuning, documentatie en de stroomlijning van interne processen. Evenals het voorbereiden van de vele stukken die binnen komen. De hoeveelheid onderwerpen, o.a. doordat de wetgever het takenpakket van huurdersorganisaties heeft uitgebreid, maakt het aanstellen van een betaalde continue kracht noodzakelijk.

Om op de hoogte te blijven, professioneler te worden en kennis uit te vergroten, zullen er samen met de andere twee huurdersverenigingen in het werkgebied van Stichting Woonconcept (Woonconcept), cursussen gevolgd worden om tot verdere professionalisering te komen.

Contact met de huurder

Er zijn in Meppel 7 bewonerscommissies die in hun directe woonomgeving de praktische belangen behartigen. Onder andere via deze bewonerscommissies heeft HvM direct contact met wat er speelt in de praktijk van alledag. HvM werkt er actief aan om meer bewonerscommissies in het leven te roepen. Dat doen we samen met Woonconcept. Ter ondersteuning van het werk van de bewonerscommissies organiseert HvM één of twee keer per jaar een bijeenkomst voor de gezamenlijke bewonerscommissies om zo het onderlinge contact gestalte te geven, waardoor onderlinge consultatie makkelijker wordt.

Om alle huurders de mogelijkheid te geven betrokken te zijn bij het werk van HvM willen we de agenda en de goedgekeurde verslagen van de bestuursvergaderingen, die op de 1^e donderdag van de maand om half 2 starten, steeds op de site beschikbaar hebben. De vergaderingen zijn openbaar.

Communicatie

HvM vindt communicatie belangrijk. Om het werk goed te doen is juiste en tijdige informatie belangrijk. Jaarlijks geven we (gekwalificeerd) advies over bijvoorbeeld de prestatieafspraken, begroting, nieuwbouw of huurverhoging. Met een aantal gerichte vragen en een toelichting bereiken we vele huurders online. We nodigen de huurders uit om zich te melden als vrijwilliger en informeren huurders via thema-avonden, het wijkplatform en verschillende bewonerscommissies.

Meedoen

We nodigen betrokken huurders, die zich graag in willen zetten voor het woonbeleid of andere onderwerpen, van harte uit zich te melden als vrijwilliger.

Website Huurdersvereniging

We willen een steeds actuele website realiseren, die gevuld is met relevante artikelen over huren. Zowel over de lokale situatie als met betrekking tot zaken die landelijk spelen, maar ook lokaal van belang zijn. Mogelijk worden de sites van de 3 Huurdersverenigingen geïntegreerd.

Huisvesting HvM

HvM huurt kantoorruimte van Woonconcept. HvM houdt hier twee keer per week een inloopsprekuur. Daarnaast kunnen huurders op verzoek een afspraak maken op een ander tijdstip. De bureaucoördinator zal de huurder te woord staan en adviseren. De ruimte en faciliteiten worden ook gebruikt om de bewonerscommissies te ondersteunen. Daarnaast zullen er cursussen georganiseerd worden.

2. Thema's in 2018

In 2018 staan er vele thema's op het programma. In dit werkplan geven per item in willekeurige volgorde, de geschatte tijdsbesteding aan voor HvM.

- *Algemene Ledenvergadering HvM*
Zoals elk jaar organiseert HvM minimaal 4 thema-avonden voor huurders. Eén van de thema's voor 2018 is Wonen en Zorg. In de voorbereiding en uitvoering daarvan gaan tientallen uren zitten. HvM doet dit omdat zij graag van zoveel mogelijk huurders een mening hoort over de actuele zaken waar huurders mee geconfronteerd gaan worden. De andere onderwerpen van de thema-avonden zullen de gezamenlijke huurdersverenigingen coördineren.
- *Huurverhoging/huurverlaging/betaalbare woonlasten*
Bij het vaststellen van de hoogte van de huren vindt altijd overleg plaats tussen Woonconcept en HvM. Er is een huurakkoord gesloten dat stamt uit 2016. We gaan in 2018 een nieuw akkoord sluiten. We willen op weg naar dat huurakkoord zo veel mogelijk huurders om hun opinie vragen via de website of digitale klantenpanels.
Het bespreken van de huurverhoging en/of verlaging, is dus aan de orde. Dat zal mede gebeuren aan de hand van het Woonlastenonderzoek Drenthe 2018, waar HvM ook aan meewerkt. We streven naar betaalbare woonlasten voor alle huurders en daarover gaan we in onderhandeling met Woonconcept.
- *Duurzaamheid en CO2 neutraal*
HvM heeft een controlerende taak voor de mate van duurzaamheid waarmee Woonconcept werkt. Duurzaamheid inzetten is in het belang van de huurder en draagt bij aan lagere woonlasten en meer wooncomfort. Ook dit jaar zijn we hier scherp op bijvoorbeeld bij het opstellen van het programma van eisen voor renovatie, groot onderhoud en nieuwbouw.
HvM controleert de inzet van Woonconcept om te komen op van een gemiddeld energielabel C naar een gemiddeld energielabel B voor alle huurwoningen in het jaar 2021 (bron: Aedes website "Woonagenda 2017 – 2021"). In 2050 moet Woonconcept immers een energie neutrale portefeuille hebben.

- *Asbestsanering*
Woonconcept heeft alle woningen geïnventariseerd op asbest in 2015. HvM was vertegenwoordigd in een werkgroep rondom dit onderwerp. Deze werkgroep is nu opgeheven. HvM volgt het beleid van Woonconcept met name waar de huurder moet worden geïnformeerd of betrokken bij de planmatige aanpak of bij mutatie.
- *Prestatieafspraken 2018 - 2022*
De prestatieafspraken zijn in december 2017 getekend door o.a. Woonconcept, gemeente Meppel en HvM. In 2018 zal het proces rondom het tot stand komen van de prestatieafspraken worden geëvalueerd. HvM zal daar veel uren in steken om zo te evalueren of de belangen van de huurders hierin optimaal behartigd zijn en worden. Mocht het nodig zijn dan worden deze prestatieafspraken bijgesteld richting 2019.
- *Energiecoaches*
In de prestatieafspraken staat een afspraak voor alle partijen in de komende 5 jaar; namelijk de bewustwording van huurders op het gebied van duurzaamheid, door de inzet van energiecoaches. HvM richt zich met name op promotie door bijvoorbeeld informatie op de website, en het actief werven en inzetten van energiecoaches in de wijk.
- *Voldoende betaalbare en duurzame woningen*
HvM is betrokken bij afspraken die tussen de gemeente Meppel en Woonconcept worden gemaakt over aantallen te bouwen betaalbare sociale en duurzame huurwoningen.
- *Aan- en verkoop woningen*
In het adviseren over het voornemen van Woonconcept om divers vastgoed te verkopen gaan veel uren zitten. De inzet van HvM is dat de huurders er niet op achteruit gaan, en dat (zorg)vastgoed niet in particuliere of commerciële handen komt, maar beschikbaar blijft voor sociale huisvesting om eventuele onrust te voorkomen.
- *Woonomgeving*
HvM praat mee waar nodig met de gemeente Meppel en Woonconcept over herstructurering van wijken en buurten. We nemen deel aan projectgroepen om zo de stem van de huurders, te laten horen. In februari 2018 vindt er een overleg plaats met Woonconcept waarin we horen welke plannen er op het programma staan.
- *Begroting en jaarrekening SWC*
Zoals elk jaar bespreken we de begroting en de jaarrekening Woonconcept. Vervolgens geven we hierover en diverse andere onderwerpen gekwalificeerd advies. Daarin werken we samen met de huurdersverenigingen Hoogeveen en Steenwijkerland.
- *Visitatie Woonconcept*
In 2018 zal er een visitatie van Woonconcept plaatsvinden. Als huurdersvereniging spelen we daar een belangrijke rol in. We zullen een extern bureau inschakelen om goed geïnformeerd te worden. De voorbereiding en het uiteindelijke visitatiegesprek dat zal plaatsvinden gaat tientallen uren kosten.

- **Projecten 2018**
HvM wil actief betrokken zijn bij alle onderwerpen die door Woonconcept worden genoemd. Een aantal bestuursleden hebben zich aangemeld voor bijna 40 projecten bij de dertien doelstellingen die Woonconcept gaat realiseren in 2018. De voorzitters van de drie huurdersverenigingen werkzaam in het werkgebied van Woonconcept gaan deze taken onderling verdelen.
- *Samenwerking Huurdersverenigingen*
De drie Huurdersverenigingen voor Woonconcept zijn op weg om steeds intensiever samen te gaan werken. In 2018 gaan de gezamenlijke huurdersverenigingen een organisatiestructuur vormgeven die dat nog meer mogelijk maakt. Dit zal een intensief proces worden waar vele tientallen uren aan besteed zullen worden. Ook hier zullen we gebruik maken van externe ondersteuning.
- *Gemeente en politieke partijen*
Huurdersbelangenorganisaties zijn in het kader van de woningwet 2015 veel meer betrokken bij overleggen met de gemeente. Er zullen veel uren gaan zitten in het vertegenwoordigen van de huurdersbelangen in de gemeentepolitiek. In 2017 is het Drents Huurdersmanifest tot stand gekomen, geschreven door de Drentse huurdersorganisaties. Met de gemeenteraadsverkiezingen voor de deur willen de huurdersorganisaties een duidelijk geluid laten horen aan de politieke partijen.
- *Woonbond*
Vier keer per jaar gaan we naar de provinciale vergaderingen van de Woonbond. Daar komen alle huurdersverenigingen uit Drenthe bij elkaar. Uit dat forum komen regelmatig initiatieven voort die mede door HvM uitgevoerd worden. Een voorbeeld daarvan is het Drents Huurdersmanifest dat binnenkort uitkomt. De vergaderingen vragen ook voorbereiding van de bestuursleden. Daarnaast organiseert de Woonbond twee landelijke symposia waar een aantal bestuursleden aan deelnemen.
- **Woonlastenonderzoek**
In 2018 zal het 2^e Drents woonlastenonderzoek gehouden worden. Bij de voorbereiding en de uitvoering zal HvM intensief betrokken worden.