

Werkplan 2020 Huurdersraad Vidomes



INHOUD

Inleiding

De Huurdersraad

- Taken van het bestuur
- Omvang
- Ondersteuning
- Herbenoeming

Doelstelling en hoofdtaken

Oproep Samen staan we sterk!

Verdere activiteiten

- Prestatieafspraken
- Relatie met de verhuurder
- Relatie met de Raad van Commissarissen

Begroting

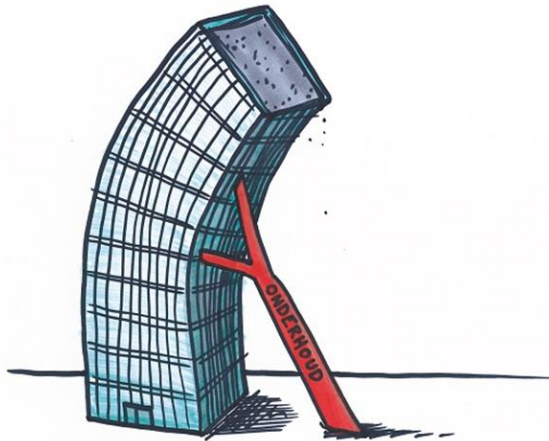
Tot slot

pagina 1
 pagina 2,3

pagina 4,5 en 6
 Pagina 6
 pagina 7,8,9,10

pagina 10
 pagina 10

Inleiding



In onderstaand werkplan geeft de Stichting Huurdersraad Vidomes een blik op de geplande werkzaamheden voor 2020.

De Huurdersraad is opgericht op 1 mei 2016 en heeft over 2016, 2017, 2018 verantwoording afgelegd via een jaarverslag en een financiële verantwoording over de werkzaamheden, die zij in de periode 1 mei 2016 tot en met 31 december 2018 heeft verricht.

De verantwoording over 2019 zal in de jaarvergadering van 2020 plaatsvinden. De verslagen van de jaarvergaderingen worden gepubliceerd op onze website www.huurdersraadvidomes.nl.

In het werkplan 2020 worden de ambities van de Huurdersraad nader weergegeven en wordt verdere invulling gegeven aan haar doelstellingen en hoofdtaken.

Hierbij staat het belang van de huurders van Vidomes centraal.

Ons uitgangspunt is voldoende betaalbare sociale huurwoningen voor de doelgroep en lagere woonlasten.

Onze focus blijft in 2020 dan ook gericht op:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen.
- Leefbaarheid van de wijken en complexen.
- Verbetering inzet en communicatie kwetsbare groepen.
- Verduurzaming van de woningen versus betaalbaarheid
- Huurbeleid 2021.

De jaarvergadering was gepland op 7 mei 2020. De aankondiging is reeds aan de achterban verstuurd. Er hebben al diverse personen gereageerd. Helaas is het een moeilijke tijd door het uitbreken van het Coronavirus en zijn er verregaande maatregelen genomen, die ons allemaal aangaan.

Op dit moment hebben we een reserve datum ingepland, te weten 11 juni 2020. Zodra bekend is dat de maatregelen inzake het Coronavirus dit weer toelaten en het verantwoord is om elkaar te ontmoeten zullen wij de achterban direct informeren.

In elk geval hebben wij gekozen voor een andere opzet, waardoor de jaarvergadering aantrekkelijker wordt om door de achterban bezocht te worden.

In het eerste deel van de jaarvergadering wordt het formele programma afgehandeld.

In het tweede deel gaan we een thema uitwerken. Dit jaar staat dat in het kader van leefbaarheid en veiligheid. Wij verwachten op deze wijze meer mensen te enthousiasmeren om deel te nemen aan de jaarvergadering.

De Huurdersraad



- De Huurdersraad vertegenwoordigt huurders van meer dan 18.000 woningen in de regio's Rijswijk, Leidschendam-Voorburg, Den Haag, Delft en Zoetermeer. Dit houdt in dat wij in alle genoemde gemeenten contacten onderhouden met de achterban, bewonerscommissies, collega-huurdersorganisaties en gemeenten.

De taken van het bestuur

- Wij verwachten van ons bestuur actieve inzet om de achterban te activeren en mede verantwoordelijk te maken voor hetgeen de Huurdersraad doet. De bestuursleden werken aan deskundigheid en vaardigheden.
Zij nemen hiertoe deel aan diverse werkgroepen en studiedagen. Tevens halen zij kennis op bij de achterban. Dit door bewonerscommissies of andere participanten te bezoeken om tot concrete afspraken of samenwerking te komen. Ook organiseren wij themabijeenkomsten over onderwerpen die door de bewonerscommissies belangrijk worden gevonden.
De belangrijkste afspraak is dat het bestuur zich inzet voor de belangen van de huurders van Vidomes.
- Ons bestuur kent hiertoe een vaste taakverdeling.
Wij hebben een voorzitter, vicevoorzitter en algemeen bestuursleden voor de betreffende regio.
Wij hebben vaste functieomschrijvingen voor onze bestuursleden.
Wij hebben afspraken over de beloning van het bestuur.
- Ons bestuur evalueert jaarlijks de werkzaamheden op het nakomen van de gemaakte afspraken inzake beleidsvraagstukken, adviezen en de concrete uitvoering hiervan.
- Het bestuur vergadert eenmaal per maand met het voltallige bestuur.
Tijdens deze vergaderingen komen alle lopende zaken aan bod en worden er concrete afspraken gemaakt en besluiten genomen.
Tevens worden taken verdeeld, afspraken gemaakt voor deelname aan werkgroepen, themabijeenkomsten en/of cursussen georganiseerd, die in het belang van het uitvoering van de taken van de Huurdersraad noodzakelijk zijn.

Samenstelling			
Functie	Naam	Benoemd	Aftredend/Herkiesbaar
Dagelijks bestuur			
Voorzitter	Sylvie Seubert	2016	2020
Vicevoorzitter	Rien van der Winden	2016	2020
Algemeen bestuursleden			
Leidschendam-Voorburg	Maureen Engelbrecht	2016	2020
Leidschendam-Voorburg	Ingrid Jerphanion	2016	2020
Rijswijk	tijdelijk ingevuld		
Zoetermeer	Cees Huisman	2020	Aspirant lid
Zoetermeer	Ernst Mulder	2018	(thans afgetreden)
Zoetermeer	Henk Steijger	2020	Aspirant lid
Delft	Ton Reiber	2019	2023
Delft	André Oonk	2019	(thans afgetreden)
Attentie: Ingrid Jerphanion is tevens interim algemeen bestuurslid Rijswijk			

Omvang bestuur

- Het is de bedoeling dat het bestuur uit 10 leden zou bestaan. Helaas hebben wij dit nog steeds niet bereikt. Na meerdere oproepen bestaat ons bestuur thans uit 7 leden. Soms komt er een bestuurslid bij en soms gaat er een bestuurslid weg. Vaak heeft dit te maken met wisselende persoonlijke omstandigheden. Leen Jongejan (algemeen bestuurslid Zoetermeer) heeft in 2019 zijn functie moeten neerleggen.
- Eind 2019 is Cees Huisman als algemeen bestuurslid Zoetermeer ons komen versterken.
- André Oonk, algemeen bestuurslid Delft heeft afscheid moeten nemen i.v.m. zijn gezondheid en de extreem drukke werkzaamheden die hij uitvoert als voorzitter van de bewonerscommissie Debussyflat Delft.
- Ernst Mulder is in 2020 afgetreden als algemeen bestuurslid Zoetermeer.
- Henk Steijger is per maart 2020 aangetreden als aspirant algemeen bestuurslid Zoetermeer.

Ondersteuning

- Het bestuur wordt ondersteund door een secretariaatsmedewerker.
- De openingstijden van het kantoor zijn per 1 januari 2020 als volgt:
Maandag van 12.00 tot 16.00 uur.
Indien u een afspraak met één van ons wilt maken kunt u op deze dag en tijden het secretariaat benaderen. Wij verzoeken u om van te voren te bellen en uw bezoek aan te kondigen. Als u een bestuurslid wenst te spreken kan het secretariaat u daarbij assisteren. U kunt ook een email sturen naar info@huurdersraadvidomes.nl.

Herbenoeming

- Op 16 mei 2020 loopt de eerste termijn als bestuurslid van de Huurdersraad voor 4 bestuursleden af. Te weten: Maureen Engelbrecht, Ingrid Jerphanion, Rien van der Winden en Sylvie Seubert. Zij hebben zich alle vier voor een termijn van 2 jaar herkiesbaar gesteld. Alle huurders van woningen van Vidomes hebben een brief ontvangen met deze melding. Daarin werd gevraagd, indien er bezwaar was tegen de herbenoeming voor een periode van 2 jaar, dit voor 15 maart 2020 bij de Huurdersraad aan te geven. Er is slechts door 1 persoon bezwaar aangetekend.

Tijdens de jaarvergadering van 2020 zal de herbenoeming op de agenda worden geplaatst.

Doelstelling en hoofdtaken Huurdersraad



- Wij zullen ons naast onze kerntaken zoals genoemd in de inleiding voor 2020 extra inzetten voor:
 - nieuwe vormen van participatie en versterken van de relaties met de achterban.
 - samenwerking met andere huurdersorganisatie en/of belangengroepen.Dit heeft een zeer positieve wending genomen, temeer door onze samenwerking in SHH-verband (=Samenwerkende Huurdersorganisatie Haaglanden). Hierin hebben 16 Huurdersorganisatie in Haaglanden zich verenigd. In totaal behartigt de SHH de belangen van 159.000 huishoudens in sociale huurwoningen. Tevens vertegenwoordigt de SHH 140.000 woningzoekenden. Onze voorzitter is ook voorzitter van de SHH en onze vicevoorzitter is extern adviseur van de SHH. Het werkplan 2020 en het jaarverslag 2019 van de SHH zijn op onze website geplaatst.
- Wij hebben regelmatig contact met leden van de bewonerscommissies. Dit is niet aan vaste tijden gebonden. Met behulp van bewonerscommissies, contactpersonen en/of vrijwilligers trachten wij alle complexen goed in beeld te krijgen. Dat doen wij onder andere door middel van visitatie van de complexen. Zo horen wij wat er speelt in de complexen en kunnen daar waar men dat wenst advies en of hulp aanbieden. Dit geldt ook voor de individuele huurder. Deze contacten lopen het hele jaar door en maken wezenlijk onderdeel uit van de werkzaamheden en tijdsbesteding binnen het bestuur. De bewonerscommissies worden digitaal op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Hiertoe beschikt de Huurdersraad over lijsten met e-mailadressen. De berichten aan de bewonerscommissie worden altijd onder BCC verstuurd, zodat de e-mailadressen voor anderen niet zichtbaar zijn. De totale tijdsbesteding van het dagelijks bestuur en de algemeen bestuursleden, die gemoeid gaat met de communicatie met de bewonerscommissies en/of individuele huurders alsmede de uitvoering van alle handen werkzaamheden en beleidszaken e.d., wordt voor 2020 ingeschat op 120 uur per week.
- In 2019 is het gelukt om een goede samenwerking op te bouwen met andere huurdersorganisaties in Haaglanden. Helaas is het naast alle andere taken en acties die het bestuur van de Huurdersraad heeft verricht c.q. ondernomen, niet gelukt om met onze bewonerscommissies en huurders een andere en/of betere vorm van participatie te bereiken. Wij vinden de stem en mening van de achterban heel belangrijk en waarderen uw aller inzet. Daarom lijkt het ons beter om u in 2020 op een prettige en laagdrempelige wijze eerder bij belangrijke en lopende processen te betrekken.

Alleen op deze wijze kunnen wij waarborgen dat de stem van de achterban optimaal verwoord wordt in onze contacten en samenwerking met de corporatie en gemeenten.

- Alhoewel door een vaste kern vanuit de achterban wel gehoor wordt gegeven aan oproepen en thema bijeenkomsten, is de opkomst nog steeds minimaal. Af en toe wordt er kritiek geuit op de werkwijze, handelswijze of kennis van de leden van de Huurdersraad. Kritiek zijn wij niet 'vies' van, maar ongenueanceerd en niet onderbouwde kritiek is lastig om mee om te gaan.
Reden waarom we dat in 2020 anders willen aanpakken. De Huurdersraad heeft ter ondersteuning van de werkzaamheden die hiertoe noodzakelijk zijn in november 2019 een beleidsmedewerker aangetrokken voor minimaal 20 uur per maand. Zij gaat onder andere, samen met de algemeen bestuursleden van de regio's bekijken wat er gedaan kan worden om de achterban beter te bereiken en eerder te betrekken bij de activiteiten van de Huurdersraad.
- Dit gaan we doen door een gericht programma uit te zetten, onze achterban nog meer te betrekken, bijvoorbeeld door het houden van enquêtes en spelvarianten, waardoor het aantrekkelijker wordt om samen te werken en de bijeenkomsten minder hectisch gaan verlopen. Ook dient een ieder de mogelijkheid te krijgen om gehoord te worden.
- Het is de wens van het bestuur van de Huurdersraad om zo transparant mogelijk met haar achterban te communiceren. Wij begrijpen dat we niet iedereen tevreden kunnen stellen. Ons streven is om zoveel als mogelijk samen met u tot goede adviezen te komen richting Vidomes of andere partijen, zoals gemeenten en de overheid.



En daarbij problemen en/of oplossingen op tafel te leggen met betrekking tot:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid.
 - De verduurzaming van de woningen en de hiermee gepaarde kosten.
 - De doorstroming en het toewijzingsbeleid te verbeteren, zodat er meer evenwicht ontstaat in de toewijzing van woningen en de leefbaarheid gegarandeerd wordt.
 - Oplossingen aandragen inzake de leefbaarheidsproblematiek.
- Wij verwachten met bovengenoemde aanpak een nog betere invulling te kunnen geven aan onze taak als Huurdersraad, maar hebben wel de steun van de achterban hierbij hard nodig!
 - Het voornemen is om regelmatig themabijeenkomsten te organiseren, waarbij de bewonerscommissies of de individuele bewoners meer betrokken worden. Dat is in 2019 een succes gebleken, omdat de achterban zich op deze wijze meer betrokken voelt bij de corporatie en de Huurdersraad.

De thema's duurzaamheid en huurbeleid hebben centraal gestaan in 2019 en zullen ook in 2020 een belangrijke rol spelen. Ook thema's als woonoverlast en leefbaarheid en doorstroming staan op de agenda van 2020 om uit te werken met de achterban. Zodra een thema nadere uitwerking behoeft wordt dit onder de achterban uitgezet.

- De eerste themabijeenkomst in 2020 heeft reeds op 10 maart jl. plaatsgevonden en betrof het Huurbeleid 2020. De opgehaalde suggesties zijn door de Huurdersraad constructief verwerkt in het advies aan Vidomes, dat op 19 maart 2020 is ingediend en aan de achterban is verspreid.
- De tweede themadag zou in mei 2020 plaatsvinden en gaat over kwetsbare wijken en leefbaarheid. Helaas komt ook deze themadag door de huidige situatie met betrekking tot het coronavirus te vervallen.

Na de wetwijziging van 2012, waarbij gesteld werd dat de corporaties de sociale huurwoningen moeten toewijzen aan huurders met de laagste inkomens is er een ontwikkeling ontstaan, die voor alle huurders onwenselijk wordt geacht. Door deze maatregel worden mensen uit de kwetsbare groepen vaak zonder de juiste begeleiding een woning toegewezen. Hierdoor kunnen problematische situaties ontstaan die ten koste gaan van de leefbaarheid van de complexen en de wijken. Deze themadag wordt in samenwerking met de SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden) en de SHH (samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden) georganiseerd. De achterban zal hierbij worden uitgenodigd.

Oproep Samen staan we sterk!



- Ons motto is en blijft "Samen staan we sterk", daar is ons streven voor 2020 dan ook wederom op gericht. Wij willen hierin gesteund worden door de achterban en zullen graag gebruik maken van uw specifieke expertises. Laat daarom duidelijk uw stem horen, geef uw ideeën aan ons door en werk deze met ons uit. Wij kunnen hiertoe met elkaar projectgroepen opzetten, waarin u en leden van ons bestuur kunnen communiceren over de mogelijkheden, die kunnen leiden tot een advies.

Verdere activiteiten Huurdersraad



Diverse

- Wij nemen deel aan vele activiteiten, die door de corporatie, gemeente en andere partijen worden opgezet. Zoals deelname aan:
 - diverse informatiedagen van de Woonbond.
 - discussies binnen de TOP-Delft. Dit is een initiatief van ondernemers en bewoners van Delft, waarbij sprekers worden uitgenodigd om over actuele zaken in Delft te spreken en te discussiëren. Als er zaken aan de orde zijn die het wonen en de sociale woningbouw en/of prestatieafspraken betreffen zijn wij altijd vertegenwoordigd. Deze nemen wij dan mee en koppelen dit terug naar de gemeente.
 - plantteams of klankbordgroepen bestaande uit huurders inzake renovatie/sloopvervangende nieuwbouw. Dit uitsluitend op verzoek van de betreffende bewonerscommissies of individuele huurders.
 - stakeholdersbijeenkomsten die georganiseerd worden door de corporatie en/of andere partijen.
 - bijeenkomsten bij Vidomes inzake de strategische visie in de toekomst.
 - klankbordgroepen en werkgroepen van de gemeente inzake parkeerbeleid, toekomstige sociale woningbouw, langer zelfstandig wonen, leefbaarheid, armoedebelid en schuldhelpverlening e.d..
 - bijeenkomsten van de SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden). De Huurdersorganisaties zijn in 2019 officieel partner in het overleg met de SVH. 16 Huurdersorganisaties hebben zich verenigd in de SHH.
 - het leefbaarheidsidee van Vidomes 'Plant je idee'. Hierbij worden huurders gevraagd leefbaarheidsideeën in te leveren. Een jury zal dan beoordelen welke leefbaarheidsideeën gerealiseerd kunnen worden. Voor het beste idee wordt een budget ter beschikking gesteld. De Huurdersraad heeft zitting in de jury.
 - de pilot "Doe mee", is een complex in Leidschendam-Voorburg. Vidomes zat vanaf de start van het project met de bewoners aan tafel om samen te komen tot een plan tot uitvoering van de renovatie. De Huurdersraad heeft deelgenomen aan deze pilot. De uitvoering van het groot onderhoud is reeds gestart.
 - overleg met de Assetmanagers, Manager Sociaal Beheer, Opzichters Planmatig onderhoud, Vastgoedmanagement, Wonen en overige medewerkers van Vidomes.
 - diverse werkgroepen, o.a. Schoonmaak, Klantcontactcentrum (KCC) vernieuwde aanpak wordt in 2020 afgerond en actief ingezet, Warmtetarieven, Camerabeleid, Huurbeleid, Inkoop groen, Energiecoaches. Zodra er een initiatief is bij Vidomes voor het oprichten van een werkgroep wordt de Huurdersraad hiervoor uitgenodigd.

- vijfwekelijks regulier overleg met de participatiemedewerker van Vidomes en het dagelijks bestuur.
- In 2020 wordt de website vernieuwd. Er zal een portal ingesteld worden waar de achterban toegang tot krijgt en waar alle actuele informatie in opgeslagen wordt. Maandag 17 februari 2020 heeft de eerste bespreking plaatsgevonden.

Inbreng in de prestatieafspraken



- Onze positie in de Woningwet 2015 is gewaarborgd door:
 - ✓ deel te nemen aan het tripartite overleg, zowel de ambtelijke overleggen als de bestuurlijke overleggen. Vanaf 1 maart is voor alle regio's waar de Huurdersraad actief is dit overleg weer gestart.
 - ✓ betrokken te zijn bij de voorbereidingen van de prestatieafspraken, de woonvisie en de biedingen van de corporaties. Bij het vaststellen van de biedingen van de verschillende regio's wordt ons bestuur betrokken en om advies gevraagd.
- Bij de bijeenkomsten om te komen tot de prestatieafspraken wordt uitgegaan van:
 - Betaalbaarheid & Beschikbaarheid
 - Wonen, Zorg en Begeleiding (Kwetsbare groepen)
 - Duurzaamheid
 - Wijken en Leefbaarheid
- De eerste stappen inzake de start m.b.t het monitoren en het komen tot nieuwe initiatieven zijn reeds gezet.
 Datavoorstellen voor bijeenkomsten voor de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Delft, Rijswijk en Zoetermeer zijn reeds gemaakt. De biedingen moeten door Vidomes voor 1 juli 2020 zijn gedaan bij de gemeenten en daarna starten de verdere besprekingen om tot afronding van de prestatieafspraken richting raad en college te komen. Deze dienen voor alle regio's voor 15 december 2020 afgerond te zijn. Dit is een intensief traject waarbij wij de tijdbesteding moeilijk kunnen inschatten. Dat is sterk afhankelijk van het aantal bijeenkomsten en de wijze waarop deze verlopen.
 Als de prestatieafspraken ondertekend zijn worden deze op de website geplaatst.

Relatie met de verhuurder



- Wij hebben in 2020 zeven vaste vergaderingen gepland met Vidomes. Wij oefenen zichtbaar invloed uit op het beleid.
Wij werken met een door partijen vastgestelde jaaragenda, waarop de thema's aangegeven staan.
Dit is een levend document en wordt gaandeweg aangepast met actuele onderwerpen.

Enkele onderwerpen die op deze agenda staan zijn:

- Huurbeleid 2021, inclusief huuraanpassing (met inspanning van de achterban).
 - Door afschaffing van de Warmtewet zijn er nieuwe warmtetarieven berekend door Vidomes. Er is een werkgroep binnen de Huurdersraad die zich hier in het 1^e kwartaal over zal uitspreken.
 - Update Energietransitie (loopt door in 2020).
 - Bedankdag Vidomes/Huurdersraad/Bewonerscommissies/Individuele Huurders (Q2).
 - Jaarrekening/Jaarverslag 2019 (Zowel van Vidomes als van de Huurdersraad)(Q2)
 - Herijking Verkoopvijver (Q2)
 - Biedingen/Prestatieafspraken 2020-2024 (Q2/Q3)
 - Concernjaarplan 2020 (Q2/Q3)
 - Buurtvisie en leefbaarheidsprogramma's (Q3)
 - Oordelen CFV (solvabiliteit, continuïteit) (Q3/4)
 - Begroting 2021 (Q4)
 - Evaluatie Dialoog en Samenwerking (Q4)
 - Uitwerking Duurzaamheidsprogramma (NB)
-
- Vidomes en de Huurdersraad werken nauw samen op beleidsniveau en behandelen alle thema's die voor de huurders belangrijk zijn.
Het voornemen is er op gericht om in 2020 deze opgebouwde samenwerking voort te zetten op basis van gelijkwaardigheid en respect.
 - Met de participatieadviseur van Vidomes is veelvuldig contact. Alle vragen en dergelijke, die bij de Huurdersraad binnenkomen worden via de participatieadviseur binnen de organisatie uitgezet.
Tevens is er, al eerder genoemd, een vijfwekelijks regulier overleg met de participatieadviseur en het dagelijks bestuur. Indien noodzakelijk schuiven hier andere partijen aan.

- Naast deze contacten zijn er regelmatig bijeenkomsten met medewerkers van Vidomes, zoals:
 - met het KCC. Vanuit de nieuwe klantvisie van Vidomes, waaraan wij hebben meegewerkt. De nieuwe klantvisie wordt 2020 aan de huurders gepresenteerd.
 - over energiebesparende maatregelen en duurzaamheid.
 - met de afdelingen wonen en verhuur.
 - met de afdelingen vastgoed- en onderhoud.
 - met de afdelingen complexbeheer en complexbeheerders.
 - de evaluatiegesprekken met gebiedsconsulenten.
- Er staan voor 2020 meerdere afspraken gepland om uitgebreid geïnformeerd en gevoed te worden, zodat wij de diverse onderwerpen direct met onze achterban kunnen communiceren.

Relatie met de Raad van Commissarissen

- Wij hebben minimaal tweemaal per jaar een evaluatiegesprek met de volledige Raad van Commissarissen.
- Er zijn twee huurderscommissarissen. Zij zullen beurtelings bij de vergaderingen met Vidomes en de Huurdersraad aanschuiven.

Begroting

Elk jaar maakt de Huurdersraad een begroting, die aan Vidomes wordt voorgelegd ter goedkeuring. Voor 2020 is onze begroting reeds ingediend en goedgekeurd door Vidomes (zie bijlage). Aan het eind van elk boekjaar wordt er een financiële verantwoording gemaakt. Deze wordt aangeboden ter goedkeuring aan de accountant. Deze financiële verantwoording wordt dan aan Vidomes en de bewonerscommissies aangeboden.

Tot slot



Indien er naar aanleiding van dit werkplan en/of de begroting vragen zijn, verzoeken wij u deze aan ons voor te leggen. Wij zullen deze dan beantwoorden en indien noodzakelijk hiervan melding doen tijdens de jaarvergaderingen. Alhoewel de datum nog niet bekend is hopen wij u te mogen begroeten op onze jaarvergadering!