



Actieplan 2016 - 2018

Huurders Belangen Vereniging

Samen sterk in wonen

Inhoud:

- | | |
|-------------------------|-------------|
| 1. Inleiding | Pag. 3 |
| 2. Visie & uitdaging | Pag. 4 |
| 3. Organisatie | Pag. 5 |
| 4. Werkpunten 2016/2018 | Pag. 6 en 7 |

1. Inleiding

De Huurdersbelangenvereniging in Sint-Oedenrode is op 3 oktober 2013 opgericht. Er zijn meerdere aanleidingen voor de oprichting.

- a. We hebben in Sint-Oedenrode een fijne woningcorporatie, Wovesto, die op een goede wijze de woningen beheert en de diensten aan huurders verleent. Dat willen we zo voortzetten.
- b. Het overheidsbeleid maakt dat de sociale woningsector de komende jaren onder druk komt te staan. We willen ervoor waken dat huurders en woningzoekenden hiervan niet de dupe worden.
- c. Wovesto is met het oog op haar gezonde voortbestaan zich aan het oriënteren op samenwerking of fusie met partners in de regio. We streven ernaar dat de huurders en woningzoekenden van Sint-Oedenrode hiervan voordeel hebben.

Deze drie aanleidingen voor de oprichting van de HBV zijn nog steeds actueel. Daarnaast spelen er op dit moment een aantal ontwikkelingen die zeker ook de aandacht van de Huurdersbelangenvereniging vragen:

- d. De fusie van de gemeentes Sint Oedenrode , Schijndel en Veghel tot een gemeente "Meierijstad" zal tot gevolg hebben dat er samenwerkingen tot stand komen tussen corporaties en huurdersorganisaties.
- e. Door de Herziene Woningwet, ingevoerd in juli 2015, krijgen de huurorganisaties veel meer invloed op de besluitvorming.
- f. Als gevolg van die woningwet en de gewijzigde rol van de huurdersbelangenvereniging is op 2 december 2015 een overeenkomst getekend tussen Wovesto, de Gemeente en de Huurdersbelangenvereniging waarin de prestatie afspraken voor de jaren 2016-2020 en jaarafspraken voor 2016 zijn vastgelegd.

2. Visie en uitdaging

Samen sterk in wonen is de titel van ons actieplan. Een fijne woning en een fijne woonomgeving daar moeten we samen voor zorgen. Ieder levert daarbij zijn aandeel.

- De huurder verzorgt de goede contacten met de buurt, is zuinig op zijn woning en zijn woonomgeving en meldt als er een defect of probleem is, dat hij niet zelf kan oplossen.
- De woningcorporatie houdt de woningen in goede staat en betreft de huurders bij de plannen met woning en woonomgeving.
- De gemeente draagt zorg voor een goede infrastructuur in de wijk, riolering, bestrating, openbare verlichting, groen- en speelvoorzieningen.
- De politie zorgt voor de openbare orde en de veiligheid.
- De huurdersbelangenvereniging Sint-Oedenrode heeft zich ten doel gesteld om in goed samenspel met de partners de belangen van de huurders en woningzoekenden op tafel te leggen en te behartigen.

Steekwoorden in onze visie zijn:

Verantwoordelijke huurder

De huurder is verantwoordelijk voor zijn woon- en leefsituatie. Goed gebruik van de woning en woonomgeving, goede onderlinge contacten in de buurt. Je thuis voelen in je straat, dat zijn zaken waar in eerste instantie de huurder zelf voor zorg moet dragen.

Lage drempel

Wovesto heeft een lage drempel. Met vragen of verzoeken kan de huurder of woningzoekende bij de corporatie terecht. Er wordt geluisterd, de mens wordt goed en met respect behandeld. Voor problemen wordt een oplossing gezocht.

Goede dienstverlening

De woningen zijn in goede staat. Er wordt tijdig onderhoud gepleegd. De woningen worden aan de eisen van de tijd aangepast. De woonlasten zijn voor de bewoners betaalbaar. De overige service is ook op orde en de kosten ervan zijn redelijk.

Actieve communicatie en participatie

De corporatie zorgt voor een tijdige en toegankelijke informatie over alle zaken die de huurders en woningzoekenden betreffen. Bij plannen met woningen en/of woonomgeving worden de betreffende huurders actief betrokken, zodat de aanpak nog beter aansluit op de wensen.

Bereikbare huurdersbelangenvereniging

De huurdersbelangenvereniging is voor de huurders en woningzoekenden gemakkelijk bereikbaar. Huurders worden goed geïnformeerd over de zaken waar de vereniging mee bezig is en kunnen ook actief een bijdrage leveren aan het behartigen van de huurdersbelangen.

3. Organisatie

Bestuur	<p>Het bestuur bestaat uit tenminste 3 en maximaal 7 leden. Het bestuur heeft eens per maand een bijeenkomst, waar alle lopende zaken van de vereniging worden besproken.</p> <p>Ook zijn een aantal leden actief in werkgroepen.</p> <p>De bestuursvergaderingen zijn voor leden openbaar. Als bepaalde zaken vertrouwelijke bespreking behoeven, wordt dat achter gesloten deuren behandeld.</p>
Leden	<p>Alle huurders van Wovesto en de woningzoekenden die zijn ingeschreven voor een woning binnen de gemeente Sint-Oedenrode zijn lid van de vereniging. De contributie van de vereniging is € 0,=. Leden worden tenminste een keer per jaar uitgenodigd voor een ledenvergadering. Het bestuur kan voor bepaalde onderwerpen extra vergaderingen of bijeenkomsten organiseren. Voor die bijeenkomsten worden dan de betrokken leden uitgenodigd.</p> <p>Leden kunnen contact opnemen met het bestuur via telefoon, mail, brief of door gebruik te maken van het spreekuur. Als iemand contact opneemt met het bestuur krijgt hij of zij binnen twee weken een reactie.</p>
Bewonerscommissies	<p>Er zijn in Sint-Oedenrode nu drie bewonerscommissies, die de huurderszaken van een complex behartigen. Het is een goede zaak dat huurders actief zijn in de eigen buurt. Het bestuur stimuleert de vorming van bewonerscommissies ook in andere straten of complexen.</p>
Contact met Wovesto	<p>Het bestuur houdt nauw contact met de directie en met het werkapparaat van Wovesto. In een samenwerkovereenkomst is deze samenwerking geregeld. Het bestuur heeft er vertrouwen in dat voor Wovesto net als de huurdersbelangenvereniging de huurders en de woningzoekenden van Sint-Oedenrode centraal staan.</p> <p>Als we zaken signaleren die de kwaliteit van de dienstverlening kunnen versterken zullen we die op het juiste niveau in de organisatie aankaarten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Praktische zaken binnen het werkapparaat• Beleidszaken in het overleg met de bestuurder <p>We zorgen ook voor een verbinding met de Raad van Toezicht.</p>
Externe partners	<p>Het bestuur houdt ook contact met externe partners. Op dit moment zijn dat met name:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gemeente Sint-Oedenrode. De wethouder van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieu.

4. Werkpunten 2016/2018

Versterken vereniging

Aanvulling bestuur
Beraden op aanvraag ondersteuning
Opzetten werkgroepen en nieuwe bewonerscommissies
Betrekken leden

We zullen serieus na moeten denken over scholing en/of bijscholing.

- De herziene Woningwet 2015
- De nieuwe Huisvestingswet 2014
- Het nieuwe puntenwaarderingsstelsel waarin nu opgenomen de WOZ waarde.
- De fusie van Meierijstad
- De prestatieafspraken
- De lokale woningmarkt, huidig en meerjaren. Zie "Mooi wonen in Meierijstad"

Allemaal zaken die onze aandacht verdienen en die van eventuele kandidaten voor ons bestuur en de werkgroepen.

Prestatieafspraken Actuele zaken

De komende jaren zullen we de voortgang van de prestatieafspraken op de voet blijven volgen, en tussentijds evalueren.

Ook de ontwikkelingen van het toewijzingsbeleid middels de nieuwe website verdient onze aandacht.

Er is samen door Wovesto en de Huurdersbelangenvereniging een sociaal plan Herstructurering ondertekend, waarin afspraken zijn vastgelegd over rechten en plichten van huurders en verhuurder omtrent sloop, bouw en verbouw afspraken.

Samenwerking met Wovesto

De samenwerkingsovereenkomst is op 25 november 2013 door de partijen ondertekend, en is naar aanleiding van de invoering van de Herziene Woningwet 2015 in November 2015 daaraan aangepast.

De komende jaren zal de aandacht van de HBV vooral gericht zijn op:

- De communicatie met de huurders.
- Het ontwikkelen van een energiebeleidsplan (fysieke aanpassing van woningen en stimuleren energiezuinig gedrag) is vastgelegd in prestatieafspraken
- Het actief betrekken van de huurders en woningzoekenden bij het ontwikkelen van nieuwe woningen (op maat van de doelgroep, jong of oud)

Communicatie met leden

Contact met de leden is natuurlijk de basis van elke vereniging. We hebben een aantal kanalen om met de leden contact te leggen.

- Tenminste 2x per jaar wordt een algemene ledenvergadering gehouden.
- Spreekuur: Een van de kanalen is een spreekuur, dat regelmatig wordt gehouden en waar alle leden terecht kunnen met vragen of voor advies.
- Nieuwsbrief: voor speciale onderwerpen komt een nieuwsbrief uit. We maken daarvoor gebruik van het huurdersblad van Wovesto, 'beknopt'
- Website: Op de website van Wovesto houden we onze leden via zogenaamde links op de hoogte van waar we mee bezig zijn,
- daar kan via email ook contact opgenomen worden,
- verder zijn er ook de Samenwerkingsovereenkomst, de Statuten, Nieuwsbrieven en een meerjaren Actieplan te vinden.

Fusie Wovesto

We zullen eventuele belangrijke reorganisaties kritisch volgen en de huurdersbelangen van de Rooise huurders daarbij bewaken:

- Het groene en dorpse karakter en de dorpse cultuur van Sint Oedenrode wordt beschermd en gerespecteerd.
- De financiële positie van de corporatie wordt er steviger op, zodat de bouw- en verbouwplannen, de energiemaatregelen, het onderhoud van de woningen en het betaalbaar houden van de woonlasten er zichtbaar mee gediend is.
- Er blijft bedrijfsvestiging in Sint-Oedenrode, zodat de Rooise huurders dichtbij huis terecht kunnen met vragen en verzoeken.
- De dienstverlening aan de huurders wordt er zichtbaar beter op, doordat kennis en vaardigheden van personeel beter kunnen worden benut.
- Met het huidige personeel van Wovesto wordt zorgvuldig omgesprongen.
- In verband met de mogelijke fusieplannen zullen we contact zoeken met de Huurdersbelangenvereniging van de mogelijke fusiepartner en ook met hen het gesprek aangaan.