

Werkplan 2023



September 2022

Inhoud

Waar we voor gaan	3
Bestuur Huurdersraad	3
• Bestuursvergaderingen	3
• Algemene Ledenvergaderingen	
• Secretariaat en financiën	3
• Bestuurlijk overleg met Waterweg Wonen	4
• Overleg met de Raad van Commissarissen	4
• Samenwerkingsovereenkomst	4
• Gekwalificeerde adviezen	4
• Overleg met de gemeente	4
• Communicatie	4
• Adviesgroep	4
• Spreekuur	4
• Vrijwilligersbijeenkomst	4
Themagroepen en adviesgroep	5
• Strategische Woonvoorraad	5
• Huurbeleid/huurronde	6
• Toepassing maatwerk	6
• Meerjaren Onderhoudsbegroting	7
• Leefbaarheid (Adviesgroep)	7
• Zorg voor Elkaar Project Prettig Wonen	7
• Duurzaamheid	8
• Aanpassen afspraken Tuinbeleid, ZAV-beleid, ABC-onderhoud en Sociaal Convenant	8
• Communicatie en korte lijnen met contactpersonen, bewonerscommissies en actieve bewonersgroepen	8
• Spreekuur	8

Waar we voor gaan

- Een goede prijs-/kwaliteitsverhouding van de woningen.
- Goede balans in huurprijzen binnen de sociale woonvoorraad van Waterweg Wonen. Ook oog hebben voor de lage middeninkomens. Een nieuwe zorggroep.
- De sociale samenhang tussen bewoners ('buurtnetwerken').
- Renoveren van de bestaande voorraad en beperken van het slopen van woningen. In de nieuwbouw realiseren van woningen in de sociale huursector.
- Samen met Waterweg Wonen, de bewonerscommissies, de flatcommissies en contactpersonen willen we de betrokkenheid van de huurders in de wijken vergroten.
- Passend toewijzingsbeleid optimaliseren, zodat huurders niet in betaalproblemen komen. Voor senioren de doorstroming bevorderen door de inzet van doorstroomcoaches. De doorstroming op gang brengen ten faveure voor starters..
- Maatwerk leveren aan huurders door goede aanpak schuld- en hulpverlening.
- Aandacht voor duurzaam wonen en het gedrag van de huurders activeren om 'duurzamer' te gaan leven.
- Gezond en veilig wonen.

Bestuur Huurdersraad

In de loop van 2023 gaan we verder met het vergroten van de betrokkenheid van de huurders. We overleggen zowel met gemeente, de woningcorporatie en de bewonerscommissies hoe dit in de wijken gerealiseerd kan worden.

Bestuursvergaderingen

De bestuursvergaderingen vinden elke eerste dinsdag van de maand plaats. Leden van de Raad van Commissarissen worden uitgenodigd om aan één van deze vergaderingen deel te nemen. Per keer informeren we de RVC over een onderwerp, dat wij aandragen (puur informatief)

Algemene Ledenvergaderingen (ALV's)

De ALV's worden 2x per jaar gehouden en indien nodig kan een extra vergadering bij elkaar geroepen worden.

Secretariaat en financiën

De secretaris en penningmeester van de Huurdersraad worden ondersteund.

Bestuurlijk Overleg met Waterweg Wonen

Om de zes tot acht weken is er overleg tussen de directeur-bestuurder (mevrouw Marieke Kolsteeg), de manager Wonen met bestuursleden van de Huurdersraad. Tijdens deze gesprekken worden de zaken geactualiseerd.

Overleg met de Raad van Commissarissen (RvC)

De huurdersvertegenwoordigers van de RvC van Waterweg Wonen bezoeken onze bestuursvergaderingen. We bespreken met hen onze plannen en nodigen de andere RVC-leden uit bij een onderwerp, dat bij hun taak hoort. Op 28 september was er een bijeenkomst met als thema *Verbinding in de Holy- Noord*.

Samenwerkingsovereenkomst

De samenwerkingsovereenkomst voor zowel de bewonerscommissies als voor de Huurdersraad is ondertekend. Ook zal in de bijlage van de samenwerkingsovereenkomst de inbreng van de contactpersonen en de flatcommissies moeten worden beschreven. Het gaat hier om complexen, waar geen bewonerscommissie is. (informele circuit) Dit laatste wordt besproken en uitgewerkt met de bewonerscommissies en Waterweg Wonen. We gaan door met het organiseren van gezamenlijke bijeenkomsten met de bewonerscommissies. Onderwerpen die reeds de revue gepasseerd zijn zijn de onderwerpen duurzaamheid en rechten en plichten bewonerscommissies.

Gekwalificeerde Adviezen

Over verschillende onderwerpen geven we advies aan Waterweg Wonen.

Overleg met de gemeente

Met de gemeente Vlaardingen, beide woningcorporaties en huurdersraden in Vlaardingen de inhoud van de woonvisie en de overlastproblematiek bespreken (prestatieafspraken).

Communicatie

Facebook, Instagram en de website worden steeds bijgewerkt

Spreekuur

Het spreekuur wordt regelmatig benaderd.

Vrijwilligersbijeenkomst

Wij hopen op de komst van de huurders die zich inzetten voor de medebewoners. Planning in de maand december (2022) of januari een gezellige bijeenkomst.

Themagroepen en adviesgroep

Binnen de themagroepen bespreken we met huurders die zich hiervoor opgegeven hebben en met Waterweg Wonen de onderwerpen die op de jaarkalender staan. De jaarkalender wordt in november met Waterweg Wonen opgesteld. De hierna genoemde thema's staan sowieso op de jaarkalender.

Strategische Woonvoorraad

Het grote tekort aan sociale huurwoningen en huurwoningen voor de lage middeninkomens in de regio is een pittig probleem. Het behoud van de sociale woonvoorraad en een sterke behoefte aan woningen met een midden dure huurprijs is sterk aanwezig. Renoveren van bestaande woningen en een beperkte sloop zijn voor ons cruciaal. In de nieuwbouw is een goede balans nodig tussen sociale huurwoningen en midden dure woningen.

Niet alleen de beschikbaarheid is belangrijk. Ook het opknappen van woningen, de betaalbaarheid en de zorg voor bijzondere doelgroepen (starters en ouderen) staan hoog op de prioriteitenlijst..

Kortom: 'Een gevarieerd woningaanbod met diverse woontypen in verschillende prijsklassen maakt wijken weerbaar en levensloopbestendig. Het zorgt ervoor dat er voldoende koop- en huurmogelijkheden zijn voor starters, alleenstaanden, gezinnen, bewoners met lagere inkomens en ouderen met en zonder zorgvraag in gemengde leefbare wijken'.

Dit is onze insteek in het overleg met Waterweg Wonen en de gemeente Vlaardingen. Hier komt nu extra maatwerk bij voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, het verbeteren van het onderhoud van woningen en een goede verdeling van de woonvoorraad in de regio Rijnmond.

We zullen er alles aan doen om de thema's schuldhulpverlening, laaggeletterdheid en eenzaamheid uitgewerkt te krijgen in het overleg voor de korte en lange termijn, opdat het sociaal domein geen holle frase wordt in de vast te leggen samenwerkingsafspraken.

Advies van de Huurdersraad en de themagroep:

- A. Sociale aanpak.
Sluitend buurtnetwerk met korte lijnen. Een goede wijkgerichte aanpak is nodig. Laagdrempelige buurtpunten zijn belangrijk. Een maatschappelijke agenda waarin duidelijk staat wat alle partijen met elkaar afstemmen. Dit is onontbeerlijk. Doorgaan met de inzet van de sociale wijkmeester. Een goed overzicht per wijk van de activiteiten is hierbij onontbeerlijk.
- B. Minder slopen maar zo mogelijk langer door exploiteren.
Niet alleen de levensduur verlengen, maar juist de mogelijkheid om door extra kwaliteitsinvestering de huisvesting in de sociale sector te verruimen. Neem het samenvoegen van wooneenheden, het optimaliseren van kleine wooneenheden voor alleenstaanden en het bevorderen van de instroom van Vlaardingse starters. Het gaat om lokaal maatwerk. Woningen die op onderzoek staan om al of niet te worden gesloopt moeten goed en op tijd met de bewoners worden besproken. Betrekken van bewonerscommissies en bewonersgroepen bij de opzet van plannen voor renoveren, sloop en nieuwbouw vindt de Huurdersraad belangrijk.

- C. Dirk de Derdelaan.
Geen verkoop maar het biedt mooie mogelijkheden om alternatieve woonvormen in de winkelstrip te creëren.
- D. Het fenomeen kluswoningen vinden we een goed punt bij tot stand brengen van gedifferentieerde wijken. Ook vragen we aandacht voor meer bouw van gelaagde wooncomplexen en kleinere woningen voor starters in de nieuwbouw. Samenvoegen van woningen voor grotere huishoudens is in de bestaande bouw zeker ook mogelijk.
- E. Voorkomen moet worden dat complexen niet door een eenzijdig samengestelde doelgroep wordt bewoond. Een gevarieerde samenstelling van bewoners bevordert de leefbaarheid. Zo nodig afsluiten van een extra Pluscontract kan nodig zijn. Gewenst is een intakegesprek. Probeer ook zoekende huurders te verleiden tot het huren van een woning met zich te willen inzetten voor de leefbaarheid in en rond het mogelijk te betrekken complex.
- F. Ontmoetingspunten in de wijken bevorderen de verbinding tussen de bewoners. We zetten ons in om wijkcentra weer van de grond te krijgen.
- G. Huurdersraad Waterweg Wonen vraagt nogmaals aandacht voor het versterken van de samenwerking tussen de gemeente en maatschappelijk instellingen zodat sneller hulp kan worden geboden aan bewoners die in de problemen dreigen te raken. Neem de juiste aanpak van de toenemende schulden en een betere begeleiding van bewoners die vanuit een zorginstelling in een huurwoning in de sociale sector komen. Er zijn al de nodige projecten vastgelopen.

Huurbeleid/huurronde

De Huurdersraad heeft wederom zijn grote zorgen uitgesproken over problemen met betaalbaarheid. Maatwerk door huurverlaging vinden wij een belangrijk item.

Geen huurverhoging maar huurbevrozing voor de sociale huursector.

Belangrijk uitgangspunt voor de huur van een woning is de kwaliteit van de woning en die wordt uitgedrukt in een aantal punten (woningwaarderingpunten). Toch merken we dat er in een aantal complexen sprake is van gebreken die de basiskwaliteit geweld aan doen.

Wij hebben lang geleden met Waterweg Wonen afgesproken dat niet meer dan 81% van deze maximale huurprijs aan de huurders zal worden berekend. De 81% noemen wij de streefhuurprijs.

Nu vooral de huizenprijzen zo enorm stijgen, stijgen ook de huren omdat die ook behoorlijk invloed gaat krijgen in de woningswaardering puntentelling. Dus dit zal een punt van discussie worden.

Toepassing maatwerk

Ook is de afspraak gemaakt dat diegenen die, door een te laag inkomen ten opzichte van de huur die ze moeten betalen, in de problemen komen dit kunnen bespreken bij Waterweg Wonen. Zij hebben mogelijk recht op huurverlaging. Het gaat met name om de dure scheefwoners.

Voor huurders die financieel geraakt zijn, wordt naar een oplossing gezocht. Blijf dus niet rondlopen met financiële zorgen. Neem contact op met Waterweg Wonen, zodat hulp gegeven kan worden!

Meerjaren Onderhoudsbegroting

In ons advies aan Waterweg Wonen hebben we duidelijk aangegeven dat de Meerjaren Onderhoudsbegroting op complexniveau met contactpersonen en bewonerscommissies besproken moet worden.

Leefbaarheid (Adviesgroep)

De adviesgroep Leefbaarheid heeft zich specifiek gericht op kleinschalige en laagdrempelige activiteiten die de bewoners willen (de zogenaamde “kleine” leefbaarheid in wijken en buurten).

De input voor oplossingen voor complexere leefbaarheidsproblemen wordt met de gemeente en Minters opgehaald en wordt aangepakt in de aandachtsgebieden. Een laagdrempelige aanpak is gewenst. De aandacht is nu gericht op investeringen in de buurtnetwerken, maatschappelijke investering in de lokale buurtpunten en de aandachtsgebieden. Waterweg Wonen heeft een overzicht gemaakt met de activiteiten die dit jaar aan de orde zijn. De Huurdersraad zet zich extra in richting de door de gemeente aangewezen aandachtsgebieden.

Verder wordt met de huurders in complexen met een complexbeheerder gekeken naar de taken van deze beheerder. We gaan door met het mee helpen ontwikkelen van de gebiedsvisies.

Zorg voor Elkaar | Project Prettig Wonen

Het project Prettig Wonen is met een jaar verlengd.

Doel: Bewoners met elkaar in contact brengen; verbinding; vroeg signalering van problemen; ophalen van behoeften en ideeën; voorlichting op het gebied van zelf meedoen en zelfstandig wonen.

Vorm: Een ontmoetingsruimte realiseren in het eigen complex waar bewoners zelf activiteiten kunnen ontplooiën en waar mensen/organisaties van buiten hun diensten kunnen aanbieden.

Pilot voor 3 complexen (startdatum september 2019): Zwaluwenlaan Even, Zwaluwenlaan Oneven en Fazantlaan

Onder de titel ‘Prettig Wonen’ is in ieder complex voor twee jaar een appartement beschikbaar gesteld door Waterweg Wonen. Eén van de speerpunten van het project is ‘Ontmoeting’. Bewoners kunnen zelf ideeën ontwikkelen om elkaar te ontmoeten en samen activiteiten op te zetten en zoveel mogelijk medebewoners erbij te betrekken.

Er is een coach aangesteld om de mensen te stimuleren zelf actief te worden.

Onder andere de gemeente Vlaardingen, Minters, RogPlus en DSW hebben hun medewerking toegezegd. Op 26 september 2019 is bij Zwaluwenlaan Oneven de pilot op feestelijke wijze van start gegaan. Het project is weer met een jaar verlengd.

Langere termijn doel: Plan van aanpak uitwerken voor geclusterde woonvormen voor senioren. We werken eraan, dat het project ook in andere wijken/complexen gerealiseerd kan worden.

Duurzaamheid

Het CO2-neutraal en gasloos maken van de sociale woningvoorraad vergt grote financiële investeringen. Met elkaar blijven we kijken hoe de doelen, binnen de mogelijkheden, gerealiseerd kunnen worden. Het blijft een punt van aandacht binnen de werkgroepen. Sowieso mogen de kosten niet verhogend werken op de huurprijs.

Aanpassen afspraken Tuinbeleid, ZAV-beleid, ABC-onderhoud en Sociaal Convenant

Opnieuw worden bekeken het Tuinbeleid, ABC-onderhoud en ZAV-beleid (zelf aangebrachte voorzieningen). Verder wil de Huurdersraad een aanpassingen van het Sociaal Convenant. In gesprekken in de aandachtsgebieden kwam naar voren, dat het tuinbeleid, ABC-onderhoud en ZAV-beleid geactualiseerd moet worden. Dit staat voor dit jaar op de planning. Bij de flats met zwakke uitkragende galerijen kwam de ongeriefsvergoeding aan de orde. Hiermee zijn we met een juridische ondersteuning bezig. Het sociaal convenant moet aangepast worden. We hebben voortellen ingediend die besproken moeten worden. Met name moet de toegankelijkheid van de woning bij groot onderhoud/renovatie worden geborgd.

Communicatie en korte lijnen met contactpersonen, bewonerscommissies en actieve bewonersgroepen

De werkgroep bestaat uit drie bestuursleden. Zij verzorgen vier keer per jaar de vaste pagina voor de Huurdersraad in Watermerk, het bewonersblad van Waterweg Wonen.

Daarnaast werken we regelmatig onze website www.huurdersraadwaterwegwonen.nl bij. In de algemene ledenvergadering van april 2021 lanceerden we onze compleet nieuwe website. Ook was toen de onthulling van ons nieuwe logo.

Sinds augustus 2020 zijn we ook op Facebook en Instagram actief en hiermee willen we in 2023 meer zichtbaar worden naar de huurders/Vlaardingers toe.

Met Waterweg Wonen bespreken we intensief de inbreng van huurders. Huurders doen dus niet mee met Waterweg Wonen, maar Waterweg Wonen doet mee met de huurders.

Spreekuur

Van het spreekuur wordt regelmatig gebruik gemaakt. De vragen van de huurders zijn divers. Zij benaderden ons omdat zij er met Waterweg Wonen niet uitkwamen. Huurders kwamen naar ons toe of wij gingen op locatie kijken wat het probleem was. Na een langzame start hebben we nu een goed contact met een vaste persoon bij Waterweg Wonen. Sommige zaken hebben langere tijd nodig om opgelost te worden en helaas lukt het niet altijd. Een voorbeeld van een lastig probleem is overlast.

Huurdersraad Waterweg Wonen, september 2022