

# Werkplan 2024



Oktober 2023

# Inhoud

<b>Vernieuwde missie</b>	3
<b>Bestuur Huurdersraad</b>	3
• Bestuursvergaderingen	3
• Algemene Ledenvergaderingen	3
• 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	5
• Spreekuur	5
<b>Themagroepen en Adviesgroep</b>	5
• Strategische Sociale Woonvoorraad	5
• Huurbeleid/huurronde	6
• Meerjaren Onderhoudsbegroting	6
• Leefbaarheid (Adviesgroep)	7
• Zorg voor Elkaar   Project Prettig Wonen	7
• Duurzaamheid	7
• Afspraken Tuinbeleid, ABC-onderhoud en Sociaal Convenant	8
• Spreekuur	8
<b>Begroting</b>	9

## Vernieuwde missie

In de zomer van 2023 stonden we als Huurdersraad stil bij wat we belangrijke waarden voor de huurders vinden. Dat zijn de uitgangspunten bij de opstelling van dit werkplan 2024.

- **Stabiliteit:** in Vlaardingen kunnen blijven wonen. Dit betekent, dat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen erg belangrijk zijn. Op deze onderwerpen letten we steeds in het overleg met Waterweg Wonen, gemeente en andere instanties. Huurders van Waterweg Wonen moeten zich ook veilig voelen in hun woning, in de buurt of wijk.
- **Woonzekerheid:** hierin ligt de basis om levenskeuzes te maken (gezinsuitbreiding, samenwonen etc. ) Je hebt de mogelijkheid je te ontwikkelen in je eigen stad en onderdeel te worden van een vitale leefomgeving. Daar horen geen tijdelijke wooncontracten bij.
- **Serius nemen:** goed wonen betekent dat je gezien en gehoord wordt. Je kunt meedoen in de samenleving en je krijgt antwoord op je vragen.

In dit werkplan voor 2024 maken we een onderscheid in wat wij op korte termijn urgent vinden en wat we voor de langere termijn goed moeten bewaken. En we kijken vooruit. Bij de onderwerpen staat ook een korte terugblik op de afgelopen periode.

## Bestuur Huurdersraad

In 2024 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. In oktober 2023 gaan we daarvoor in overleg met Waterweg Wonen. We vinden het van belang, dat in de wijken een overleg komt tussen contactpersonen namens de bewoners, de wijkmanager van Waterweg Wonen en de wijkcoördinator van de gemeente in een Adviesgroep Leefbaarheid. Hierin willen we ook concreet aan de slag. (Zie bij het thema Leefbaarheid.)

### Bestuursvergaderingen

Elke eerste woensdag van de maand hebben we een bestuursvergadering. In juli en augustus vergaderen we niet. Huurders die interesse hebben in een bestuursfunctie kunnen altijd aansluiten.

### Algemene Ledenvergaderingen (ALV's)

Twee keer per jaar houden we een ALV. Hierin leggen we aan de huurders onder andere onze plannen voor het nieuwe jaar voor, doen verslag over het afgelopen jaar en benoemen nieuwe bestuursleden. Indien nodig kunnen we een extra vergadering organiseren.

### Secretariaat en financiën

De secretaris en penningmeester van de Huurdersraad krijgen ondersteuning van een ambtelijk secretaris en een ondersteuner financiën.

## **Bestuurlijk Overleg met Waterweg Wonen**

Om de zes tot acht weken is er een overleg tussen de directeur-bestuurder van Waterweg Wonen, de heer Hans Kox, en de manager Wonen met bestuursleden van de Huurdersraad. Tijdens deze gesprekken bespreken we beleidszaken en de voortgang van verschillende onderwerpen.

## **Overleg met de Raad van Commissarissen (RvC)**

Met de twee huurdersvertegenwoordigers van de RvC van Waterweg Wonen is regelmatig overleg. Deze afspraken nemen we op in een jaarplanning. We bespreken met hen onze plannen en nodigen de andere RVC-leden uit bij een onderwerp, dat bij hun taak hoort. Ook is er jaarlijks een themabijeenkomst. Meestal in een van de wijken/buurtten van Vlaardingen. Op 26 september 2023 was er een bijeenkomst in de VOP. Eind 2023/begin 2024 zullen de RvC en Huurdersraad gezamenlijk een nieuwe huurdersvertegenwoordiger werven. De termijn van één van de huurdersvertegenwoordigers loopt per april 2024 af.

## **Samenwerkingsovereenkomst**

In oktober 2022 ondertekenden Waterweg Wonen, Huurdersraad en bewonerscommissies een samenwerkingsovereenkomst. Die is terug te vinden op onze website. In 2024 gaan we met de bewonerscommissies ervoor zorgen dat er helderheid komt over de inbreng van de contactpersonen en flatcommissies. Dit wordt beschreven in een bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst. Het gaat om straten of wooncomplexen, waar geen bewonerscommissie is. Wij vinden dit een urgent punt.

In 2023 zijn twee nieuwe bewonerscommissies opgericht: Bewonerscommissie Koninginnelaan en Bewonersvereniging Marnixflat. We plannen nog een moment voor deze commissies om ook de samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

We gaan door met het organiseren van themabijeenkomsten met de bewonerscommissies. Medewerkers van Waterweg Wonen informeren ons in die bijeenkomsten over verschillende onderwerpen. In 2022 en 2023 kwamen al aan bod:

- rechten en plichten van bewonerscommissies
- duurzaamheid
- meerjarig onderhoudsbeleid
- overlast/woonfraude
- strategisch voorraadbeleid en huurprijsbeleid

Samen met de bewonerscommissies bepalen we de thema's die we in 2024 met Waterweg Wonen willen bespreken.

## **Gekwalificeerde Adviezen**

Over verschillende onderwerpen geven we gevraagd of ongevraagd gekwalificeerd advies aan Waterweg Wonen. Gekwalificeerde adviezen die elk jaar terugkomen zijn het huurprijsbeleid, de huurronde en het meerjarig onderhoudsbeleid.

## **Overleg met de gemeente**

Met de gemeente Vlaardingen, beide woningcorporaties en huurdersraden in Vlaardingen bespreken we jaarlijks in een gelijkwaardig overleg de inhoud van de woonvisie (de prestatieafspraken).

## Communicatie

Onze mediakanalen Facebook, Instagram en de website houden we regelmatig bij. Elk kwartaal vullen we een pagina in Watermerk, het bewonersblad van Waterweg Wonen

## Spreekuur

Een bestuurslid van de Huurdersraad is aanspreekpunt voor problemen waar huurders er niet uit komen met Waterweg Wonen.

## Themagroepen en adviesgroep

In themagroepen en de adviesgroep werken bestuursleden van de Huurdersraad en bewonerscommissie samen met andere bewoners aan verschillende onderwerpen. Medewerkers van Waterweg Wonen zijn ook betrokken bij de themagroepen. Zij informeren de themagroepen over de actuele informatie, beantwoorden vragen en bereiden soms de vergaderingen van de themagroepen voor. De verschillende onderwerpen nemen we met Waterweg Wonen op in een jaarkalender. Voor 2024 zijn de thema's:

### Strategische Sociale 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 uitbreiding van deze sector voor de lage middeninkomens vinden we belangrijk. 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 van woningen is belangrijk. Ook het opknappen van woningen, de betaalbaarheid en de zorg voor bijzondere doelgroepen (onder meer starters en ouderen) zijn voor ons van belang. In het overleg met Waterweg Wonen en de gemeente over de woonvisie komen we hier steeds op terug.

*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 zetten ons in om thema's van het sociaal domein zoals schuldhulpverlening, laaggeletterdheid en eenzaamheid uitgewerkt te krijgen in het gemeentelijke beleid voor de korte en lange termijn. Wij willen dat er concrete afspraken komen in de samenwerkingsafspraken.

### Urgente onderwerpen voor 2024

- Additionele investeringsruimte voor nieuwbouw in de sociale sector: samen met Waterweg Wonen kijken we naar de mogelijkheden om extra te kunnen investeren in de sociale woonvoorraad.

- De planning van de ingrepen in de buurt MUWI moet in 2024 duidelijk zijn. Zo ook de realisatie van verdichting. Hier komt nog voor ons bij wat te doen met het 'oude' winkelblok aan de Van Hogendorpstraat en het pand van de voormalige Hypotheker tussen de Aldi en de Big Bazar.  
Uitgewerkte plannen voor de wijk liggen er en die zijn ook al met de bewoners doorgenomen. Waterweg Wonen heeft stevig gewerkt aan het samen optrekken met de bewoners. Het geven van duidelijkheid aan bewoners kan niet langer worden uitgesteld.
- De voormalige Huishoudschoollocatie in de Babberspolder- Oost.  
In 2024 moet het bestemmingsplan duidelijk worden. Insteek van de Huurdersraad is het realiseren van sociale huurwoningen voor de lage middeninkomens.
- In het overleg met de gemeente en Waterweg Wonen moeten we in de gaten houden de planontwikkeling voor de buurten de Snaaijer, 1<sup>e</sup> van Leyen Gaelstraat, de omgeving bij de Dirk de Dordelaan, de VOP-polder en de bouw van 600 extra sociale huurwoningen onder andere in de Rivierzone.
- De inbreng van Waterweg Wonen in het maatschappelijk vastgoed binnen deze gemeente.

## **Huurbeleid/huurronde**

Geen huurverhoging, maar huurbevrozing voor de sociale huursector. Dit is voor ons urgent en dient in het overleg over de begroting van Waterweg Wonen ook ter sprake te komen.

Belangrijk uitgangspunt voor de hoogte van de huurprijs van een woning is de kwaliteit van de woning. Die wordt uitgedrukt in woningwaarderingpunten. Woningen dienen een bepaalde basiskwaliteit te hebben. Helaas merken we dat bij een aantal complexen sprake is van gebreken die de basiskwaliteit geweld aan doen. Wij hebben lang geleden met Waterweg Wonen afgesproken dat geen huurverhoging berekend wordt voor huren van meer dan 81% van de maximale huurprijs. Die 81% is de streefhuurprijs. Aangezien de huren op basis van het puntensysteem afgelopen jaar met ongeveer 10% zijn gestegen, en dus ook de 81% prijs 10% naar boven is gegaan is het van belang om in de onderhandelingen te bekijken of de streefhuur van 81% naar een lager percentage zou kunnen.

Huurders die door een te laag inkomen ten opzichte van de huurprijs in betalingsproblemen komen, kunnen dit bespreken met Waterweg Wonen. Zij hebben mogelijk recht op huurverlaging. Het gaat met name om de dure scheefwoningers.

Voor huurders die financieel geraakt zijn, wordt naar een oplossing gezocht. Blijf niet rondlopen met financiële zorgen. Neem contact op met Waterweg Wonen voor hulp en maatwerk.

## **Meerjaren Onderhoudsbegroting**

In ons gekwalificeerd advies aan Waterweg Wonen hebben we afgesproken dat de Meerjaren Onderhoudsbegroting op complexniveau met contactpersonen en bewonerscommissies wordt besproken. Dit is nog niet overal goed geregeld. Daar vragen we aandacht voor.

## **Leefbaarheid**

De adviesgroep Leefbaarheid, waaraan ook deelnemen de manager Wonen van Waterweg Wonen en een vertegenwoordiger van de gemeente, richt zich specifiek op kleinschalige en laagdrempelige activiteiten die bewoners zelf willen (de zogenaamde 'kleine' leefbaarheid in wijken en buurten).

De input voor oplossingen voor complexere leefbaarheidsproblemen wordt met de gemeente en Minters opgehaald in de 4 wijken van Vlaardingen en aangepakt. Een laagdrempelige aanpak is gewenst. We vinden investeringen in buurtnetwerken, lokale buurtpunten en de aandachtsgebieden van zeer groot belang. Hierop is de aandacht van de gemeente en Waterweg Wonen ook steeds meer gericht. Waterweg Wonen heeft een overzicht gemaakt met de activiteiten die in 2024 aan de orde zijn.

We gaan door met het mee-ontwikkelen van de gebiedsvisies. Komend jaar vinden we het urgent, dat er een schema met tijdpad komt voor het bezoeken/schouwen van de buurten waarin woningen staan van Waterweg Wonen. Gemeente, Waterweg Wonen en Huurdersraad bekijken tijdens de schouw wat er op korte termijn in een buurt moet gebeuren.

Sowieso moet er duidelijkheid komen over de inbreng van Waterweg Wonen in kleinschalige buurtactiviteiten (zeg de Lief- en Leedaanpak). Allerlei simpele straatactiviteiten moeten het buurtnetwerk versterken. We moeten in beeld krijgen welke huurders contactpersoon in hun complex, straat of wijk (kunnen) zijn.

## **Zorg voor Elkaar | Project Prettig Wonen**

Onder de titel 'Prettig Wonen' is in september 2019 in 3 complexen in de wijk Holy een appartement beschikbaar gesteld waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Bewoners kunnen hiervoor zelf ideeën ontwikkelen, samen activiteiten opzetten en zoveel mogelijk medebewoners erbij betrekken. Er is een coach aangesteld die bewoners stimuleert zelf actief te worden. Onder andere de gemeente Vlaardingen, Minters, RogPlus en DSW werken mee aan het project.

Het langere termijn doel van het Prettig Wonen is een plan van aanpak uitwerken voor geclusterde woonvormen voor senioren. We werken eraan mee, het project ook in andere wijken/complexen te realiseren.

Het project is onder andere door de coronaperiode waarin bewoners geen gebruik konden maken van de ontmoetingsruimten een aantal keer verlengd. De laatste informatie bij ons bekend is dat de gemeente Vlaardingen het Prettig Wonen eind december 2023 gaat overnemen onder een nieuwe naam. Urgent vinden we het behoud van de locaties binnen de complexen, waar dit project draait. Dit zijn Zwaluwenlaan Even, Zwaluwenlaan Oneven en Fazantlaan.

Verder dringen we aan op uitsluitel over het project Leefstijl in het complex aan het Erasmusplein.

## **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 te realiseren. Het blijft een punt van aandacht binnen de werkgroepen. Sowieso mogen de

kosten voor verduurzaming niet verhogend werken op de huurprijs. Urgent vinden we het regelen van de betaalbaarheid van de energieprijzen. Dit willen we in 2024 goed met elkaar gaan regelen.

## **Aanpassen afspraken Tuinbeleid en Sociaal Convenant**

Het ABC-onderhoudsbeleid is, na enige vertraging, nu goed afgeregeld. De brochure komt na november 2023 beschikbaar bij Waterweg Wonen.

Vanaf september 2023 pakken we met Waterweg Wonen de aanpassing van het Tuinbeleid op.

Sociaal Convenant: In dit convenant staan de afspraken die gelden bij renovatie en grootonderhoud. Urgent vinden we in dit overleg het recht op de toegankelijkheid van het complex en de toegang tot de woningen. Wij willen dat dit voor februari 2024 wordt afgeregeld en het Sociaal Convenant klaar is.

## **Spreekuur**

Regelmatig nemen huurders contact op met ons spreekuur met klachten of vragen. Zij benaderen ons omdat ze er met Waterweg Wonen niet uitkomen. Wij hebben inmiddels goed contact met de klachtenfunctionaris van Waterweg Wonen. Huurders komen naar ons toe of wij gaan op locatie kijken wat het probleem is. Sommige zaken hebben langere tijd nodig om opgelost te worden en helaas lukt het niet altijd. Een voorbeeld van een lastig probleem is overlast.



## Begroting

Concept Begroting		2023	2024
Code	Omschrijving	Bedrag in €	Bedrag in €
10	Aanschaf en onderhoud kantoorapparatuur	1.500	2.250
12	Aanschaf en onderhoud inventaris Marnix	1.000	1.250
14	Kantinekosten Marnix	750	950
15	Schoonhouden Marnix	800	900
20	Vergader- en werkgroepkosten	19.000	24.000
22	Vervoer-Verblijfskosten-Dinerkosten	750	1.000
23	Energiekosten (Evides)	250	250
24	Telefoon en Internet software (totaal)	1.500	2.000
26	Lidmaatschappen/Boekhoudprogramma	350	350
30	Papierwaren-Enveloppen-etc.	400	250
32	Cartridges Marnix	100	150
34	Verzendkosten-Postzegels	100	100
40	Brochures-Boeken	500	500
41	Websitekosten/software 365 enz	2.800	2.800
42	Representatiekosten	1.000	1.300
44	Bijzondere activiteiten/binding (eten)	1.500	2.000
46	Verzekeringen	350	350
48	Rente en Bankkosten	250	350
50	Drukwerk-Kopieerkosten	650	350
54	Zaalhuur-Consumpties (ALV 2x)	2.000	2.400
72	Cursussen/maaltijden	1.000	3.200
95	Bijzondere Baten en Lasten	450	800
99	Onvoorziene uitgaven	1.000	1.500
	<b>Totaal kosten</b>	<b>38.000</b>	<b>49.000</b>

Huurdersraad Waterweg Wonen, oktober 2023