



Beleidsplan

2010-2015

In dit beleidsplan vindt u onderwerpen waaraan de huurdersvereniging werkt en wil blijven werken. Voor een deel staan in dit plan uitgangspunten vermeld die u terugvindt in de Statuten of de Samenwerkingsovereenkomst tussen WoonInvest en Respectus.

Het doel van de huurdersvereniging blijft ook in de toekomst:

- Belangenbehartiger c.q. intermediair voor de huurders
- Kritisch volgen van het beleid van de Stichting WoonInvest, de betrokken gemeenten en de rijksoverheid.
- Bereikbare en betaalbare woningen.
- Leefbaarheid van de woonomgeving in stand houden c.q. bevorderen.
- De bewonerscommissies op verzoek terzijde staan.

De huurdersvereniging zal ten behoeve van de continuïteit en professionaliteit zich, waar nodig, laten ondersteunen door onafhankelijke externe adviseur(s) en het volgen van cursussen door de bestuursleden.

Namens het bestuur van de huurdersvereniging Respectus,

P.J.G. Knispel, voorzitter

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	1
Inhoudsopgave	2
2. De huurdersvereniging en haar achterban	3
2.1. Inleiding.....	3
2.2. De huurdersvereniging en haar leden	3
2.3. De huurdersvereniging en de huurders	3
2.4. De huurdersvereniging en de bewonerscommissies	3
3. De huurdersvereniging en woningcorporatie WoonInvest	4
3.1. Inleiding.....	4
3.2. Onderwerpen van overleg, advies en/of instemming.....	4
a. Fusies.....	5
b. Woningvoorraad.....	5
c. Algemeen herstructureringsbeleid/sociaal plan	5
d. Huurbeleid algemeen.....	5
e. Huurbeleid en het meenemen van de oude puntprijs	5
f. Groot onderhoud en verbetering.....	5
g. Zelfaangebrachte voorzieningen	6
h. Dienstverlening	6
i. Sociaal beleid.....	6
j. Woonomgevingbeleid	6
k. Energie- en milieubeleid	7
4. De huurdersvereniging en de gemeente	7
4.1. Inleiding.....	7
4.2. Onderwerpen van advies en overleg.....	7
a. Invloed op prestatieafspraken	7
b. Invloed op het sociaal beleid van de gemeente.....	8
c. Invloed op het toewijzingsbeleid.....	8
d. Stagnatie c.q. doorstroming wooncarrière in de wijk	8
e. Handhaving en verbetering leefbaarheid woonomgeving	8
4.3. Convenant driepartijenoverleg	8
5. Begroting	8

2. De huurdersvereniging en haar achterban.

2.1. Inleiding.

Het bestuur van de huurdersvereniging behartigt de belangen van haar leden en daarmee de belangen van alle huurders van WoonInvest. Het bestuur is de vertegenwoordiger en de spreekbuis van de huurdersvereniging. De huurdersvereniging volgt de beleidsontwikkelingen van de Stichting WoonInvest en de communicatie hierover met haar huurders op de voet. De huurdersvereniging ziet zichzelf als intermediair tussen de verhuurder en huurders.

Voor een optimaal functioneren heeft de huurdersvereniging de beschikking over een goed geoutilleerd kantoorpand met vergaderruimte.

Daarnaast heeft het bestuur van de huurdersvereniging de beschikking over een interactieve website die voor elke geïnteresseerde te raadplegen is.

2.2. De huurdersvereniging en haar leden.

De leden van de huurdersvereniging hebben het in beginsel voor het zeggen. Hun besluiten in de algemene ledenvergadering dienen te allen tijde door het bestuur opgevolgd te worden. De algemene ledenvergadering dient minimaal éénmaal per jaar plaats te hebben. Het bestuur dient in deze vergadering verantwoording voor het gevoerde beleid en de gemaakte kosten af te leggen.

Een begroting dient tevens door de leden geaccordeerd te worden.

De leden van de huurdersvereniging ontvangen 4 maal per jaar een informatieblad: 2 maal uitsluitend voor de leden en 2 maal voor alle huurders. In dit informatieblad worden de leden op de hoogte gehouden van activiteiten van de huurdersvereniging en zaken die huurders en huurbeleid betreffen.

De leden van de huurdersvereniging mogen van het bestuur een aantal zaken verwachten. Zo kunnen zij zich met vragen en problemen schriftelijk wenden tot het secretariaat. Ook kunnen de leden van de huurdersvereniging via het secretariaat een gesprek met de huurdersvereniging aanvragen onder opgave van de te bespreken onderwerpen. Op deze wijze kan de secretaris contact opnemen met de bestuursleden die over deze onderwerpen het meeste weten.

2.3. De huurdersvereniging en de huurders.

Het bestuur van de huurdersvereniging behartigt de belangen van alle huurders. De huurders ontvangen 2 maal per jaar een informatieblad van de huurdersvereniging. Voor een nadere betrokkenheid en zeggenschap bij de huurdersvereniging dienen de huurders lid te worden.

2.4. Huurdersvereniging en de bewonerscommissies.

Met ingang van 1 januari 2009 is de nieuwe Wet overleg huurders verhuurder van kracht geworden. Bovendien schrijft deze wet nu voor dat de verhuurder de bewonerscommissies gelegenheid moet geven voor hun bijeenkomsten.

Met de komst van deze nieuwe wet worden de bewonerscommissies niet meer aangestuurd door de huurdersvereniging, maar is deze taak nu opgedragen aan de verhuurder. WoonInvest is verantwoordelijk voor de organisatie en oprichting van bewonerscommissies.

Deelname door een bestuurslid van de huurdersvereniging aan een vergadering van de bewonerscommissie kan alleen op verzoek van de betreffende bewonerscommissie.

Sinds de verkoop van huurwoningen door de corporatie is gestart bestaan er 2 soorten bewonerscommissies, te weten:

- Bewonerscommissies in complexen met enkel huurders, en
- Bewonerscommissies in complexen met huurders en kopers.

In de complexen met enkel huurders blijft alles bij het oude, maar in complexen met huurders én kopers verandert het geheel belangrijk. Voor de kopers is er dan, naast de bewonerscommissie, een Vereniging van Eigenaren (VvE). Aan de vergaderingen van deze VvE kunnen huurders niet deelnemen. Zij worden daarin vertegenwoordigd door een medewerker van WoonInvest. In de vergaderingen van deze VvE worden echter wel alle belangrijke beslissingen genomen.

Wij raden daarom sterk aan te zorgen dat er een bewonerscommissie is en dat deze bewonerscommissie contacten over belangrijke onderwerpen onderhoudt met hun vertegenwoordiger van WoonInvest in de VvE.

Omdat de belangen van de huurders in de VvE worden behartigd door een medewerker van WoonInvest, is Respectus van mening dat de huurders in de betreffende gemengde complexen, afhankelijk zijn van de wijze waarop de betrokken medewerker van de verhuurder voor hun belangen opkomt.

Daarom is door WoonInvest en Respectus overeengekomen dat, indien er zwaarwegende belangen van de huurders ter sprake komen, de huurders ook zwaar zullen worden vertegenwoordigd. Bovendien zullen de vergaderingen van de rayoncoördinatoren met de bewonerscommissies in de betreffende gemengde complexen ruim vóór de vergaderingen met de VvE worden belegd, zodat voorkomende onderwerpen dan nog daar kunnen worden ingebracht. Direct na de VvE-vergadering wordt een vergadering met de bewonerscommissie ingelast, zodat je als het nodig is iets nog tijdig kunt plannen.

Respectus zal trachten deze gang van zaken zo nauwlettend mogelijk te volgen en verzoekt hierbij om de medewerking van de bewoners(commissies).

3. De huurdersvereniging en de Stichting WoonInvest.

3.1. Inleiding.

De huurdersvereniging is een volwaardige, serieuze en onmisbare gesprekspartner van de Stichting WoonInvest, welke over diverse beleidsonderwerpen kan meebeslissen. Alleen de onderwerpen: investeringen en sloop- en verkoopbeleid zijn zaken, waar de huurdersvereniging geen verantwoordelijkheid voor wil en kan dragen. De huurdersvereniging behoudt zich het recht voor te allen tijde over alle mogelijke onderwerpen (o.a. beleidsplan WoonInvest) gevraagd en ongevraagd een advies uit te brengen (gekwaliceerd adviesrecht). Op deze wijze wil de huurdersvereniging het beleid van WoonInvest beïnvloeden en mede vorm geven.

De huurdersvereniging zal consequent aandringen op vroegtijdige en duidelijke informatie over beleidsontwikkelingen; ook naar de huurders toe. Het door de woningcorporatie nader ontwikkelen van producten en diensten ten behoeve van de huurders

zal door de huurdersvereniging gestimuleerd worden.

De samenwerking tussen de huurdersvereniging en woningcorporatie is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

3.2. Onderwerpen van overleg, advies en/of instemming.

In een samenwerkingsovereenkomst staan onder andere de onderwerpen van overleg, advies en instemming en op welk niveau (Raad van Commissarissen, directie, werkapparaat) deze besproken dienen te worden.

Belangrijke onderwerpen zijn:

a. Fusies.

Fusies hebben grote gevolgen voor de betrokken corporaties zelf, hun personeel en voor de lokale volkshuisvesting. Maar niet in de laatste plaats zijn ook de belangen van huurders en huurdersorganisaties in het geding.

De huurdersvereniging wil dan ook in de toekomst tijdig op de hoogte gesteld worden en als van belangzijnde (c.q. belanghebbende) partij meepraten over de fusieplannen om uiteindelijk een gekwalificeerd advies uit te kunnen brengen.

“De huurdersvereniging zal bij het adviseren hierover een aantoonbare meerwaarde voor huurders als uitgangspunt nemen.”

b. Woningvoorraad.

Door de herstructurering van gebieden met woningbezit van WoonInvest, de jaarlijkse huurverhoging en de verkoop gaat een deel van de goedkope woningvoorraad verloren voor de verhuur.

De huurdersvereniging zal het evenwicht tussen een goedkope kernvoorraad en de mogelijkheden voor de huidige huurders om door te stromen naar een andere woningtype en een andere prijsklasse blijven bewaken.

c. Algemeen herstructureringsbeleid/sociaal plan/-statuut.

Herstructurering van woningmarkttechnische minder aantrekkelijke wijken biedt de woningcorporatie de mogelijkheid om met Rijkssubsidie (een deel van) het woningbezit te saneren.

In geval van groot onderhoud, woningverbetering, renovatie en sloop wordt een sociaal plan opgesteld waarin rechten en plichten van bewoners geregeld worden. WoonInvest stelt met Respectus en indien aanwezig met de betrokken bewonerscommissie een sociaal statuut op waarin op hoofdlijnen individuele rechten en plichten van bewoners geregeld worden in het geval van sloop. Dit sociaal statuut dient ruimte te houden voor lokaal maatwerk; met andere woorden afspraken mogen nimmer leiden tot een negatieve werking voor een huurder.

Het afgesloten Sociaal Plan voor het “Damcentrum” (6 april 2004) dient als ijkpunt voor toekomstige projecten van sloop/nieuwbouw.

d. Huurbeleid algemeen.

Het huurbeleid wordt jaarlijks vastgelegd in het huurbeleidsplan.

Het huurbeleidsplan wordt binnen één maand nadat het huurbeleid van het ministerie bekend geworden is aan de Huurdersvereniging voorgelegd.

- e. Huurbeleid en het meenemen oude puntprijs.
Voor huurders die binnen het bezit van verhuurder verhuizen geldt een huurprijsgarantieregeling. De uitwerking vindt plaats in het jaarlijks vast te stellen huurbeleidsplan.
- f. Groot onderhoud en verbetering.
In geval van groot onderhoud en woningverbetering wordt er door WoonInvest, in overleg met de huurdersvereniging en de betrokken bewonerscommissie een sociaal plan opgesteld waarin rechten en plichten van bewoners geregeld worden.
Verantwoording van wijze van uitvoering dient door de corporatie ten alle tijden aan de betreffende bewonerscommissie en huurdersvereniging afgelegd te worden.

Politiekeurmerk Veilig Wonen:

De certificeringsregeling Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) is een veiligheidsinstrument dat bijdraagt aan de sociale veiligheid in en rond woningen, wooncomplexen en buurten en wijken. Woningen met het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) hebben tot 90% minder kans op een geslaagde inbraak!

De huurdersvereniging Respectus vindt dat bij groot onderhoud en woningverbetering er naar moet worden gestreefd zo veel mogelijk woningen voor bovengenoemd PKVW in aanmerking te doen komen.

- g. Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV).
Regels over het aanbrengen van Zelf aangebrachte voorzieningen en afspraken over vergoedingen bij overname door WoonInvest dienen schriftelijk te worden vastgelegd.
Deze regels zijn te vinden in de brochure 'Zelf uw woning aanpassen.'
Deze brochure is af te halen bij de vestiging van WoonInvest.
Eveneens is de brochure als bijlage gevoegd bij het Huurdershandboek, dat aan iedere nieuwe huurder wordt uitgereikt.
- h. Dienstverlening.
De huurdersvereniging zal klachten en ideeën ten aanzien van de dienstverlening door de corporatie naar de huurders consequent bespreken met WoonInvest. De bereikbaarheid van WoonInvest is voor haar huurders van groot belang. Ook een goede wijze van communiceren en informeren door de corporatie naar de huurders toe kan veel irritatie en ongemak voorkomen.
- i. Sociaal beleid.
WoonInvest is van oorsprong en in de kern een sociale verhuurder. Dit dient tot uiting te komen in de huurprijs, maar ook in diverse diensten naar de huurders toe.
Zo werkt WoonInvest samen met verschillende partijen om haar maatschappelijke doelstellingen te kunnen uitvoeren. Hieronder volgt een voorbeeld:

Thuiszorg:

Zorgaanbieder bieden thuiszorg waardoor huurders van WoonInvest in de

gelegenheid worden gesteld, om indien nodig, gebruik te maken van het zorgpakket van de Thuiszorg. Hierdoor kunnen minder validen en ouderen langer zelfstandig blijven wonen.

Het creëren van ontmoetingsplekken zijn onder andere voorbeelden van sociaal beleid, welke op de agenda van het overleg tussen de huurdersvereniging en de corporatie zullen blijven voorkomen.

j. Woonomgevingbeleid.

Buiten de voordeur van de woning zijn tal van plaatsen in de woonomgeving, die door gemeenschappelijk gebruik van de huurders de leefbaarheid onder druk zetten. Te denken valt aan liften, aankomsthal, keldergangen en gemeenschappelijke tuinen. Ter bevordering van de leefbaarheid van onder andere de woonomgeving heeft WoonInvest met huurdersvereniging Respectus afgesproken leefbaarheidbudgetten beschikbaar te stellen.

Voor bewonerscommissies heet dit budget 'wijkbudget'.

Het wijkbudget is bedoeld voor leefbaarheidprojecten in de directe omgeving van het woningcomplex. Daarnaast is het leefbaarheidbudget bedoeld voor complexoverstijgende projecten. De huurdersvereniging vindt, dat de woonomgeving het visitekaartje van de woning is en dat zowel van de huurders als van de corporatie inspanningsafspraken op het gebied van het leefbaar houden van de woonomgeving moeten worden vastgelegd.

k. Energie- en milieubeleid

De huurdersvereniging vindt dat huurders regelmatig informatie moeten krijgen over energiezuinig en milieubewust wonen, met name ten aanzien van verwarmen en ventileren.

Energielabel en Woningwaarderingstelsel:

Het energielabel voor woningen geeft de energiezuinigheid van de woning aan in vergelijking met andere woningen van hetzelfde type

Bovendien geeft het label inzicht in de mogelijkheden om energiebesparende maatregelen te treffen. Deze maatregelen leiden tot lagere energiekosten en meer comfort.

Het energielabel gaat met ingang van 2010 onderdeel uitmaken van de puntentelling van de (huur)woningen. De energiezuinigheid van de woningen zal dus voortaan ook van invloed zijn op de huurprijs. De huurdersvereniging zal de gevolgen bij de invoering van de nieuwe puntentelling nauwlettend volgen.

Respectus streeft ernaar dat WoonInvest vóór 1 juli 2012 het gehele woningbezit van een energielabel zal hebben voorzien.

4. De huurdersvereniging en de gemeenten.

4.1. Inleiding.

Door wijzigingen van de gemeentegrenzen tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en de gemeente Den Haag en door uitbreiding van het werkgebied van WoonInvest is de woningvoorraad van de woningcorporatie WoonInvest in diverse

gemeenten komen te liggen. Beleidsinvloeden vinden nu over het algemeen ad hoc plaats. Door de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn eind 2003 begin 2004 zogenaamde wijkplatforms opgericht. In deze wijkplatforms vindt overleg plaats tussen gemeente, vertegenwoordiging van bewoners en indien nodig de politie of een andere instantie, over allerlei zaken die zich in en rond de wijk afspelen. Daar in deze wijkplatforms eveneens de plannen van de gemeente met betrekking tot de betreffende wijk wordt besproken, is het van belang dat de huurdersvereniging door de gemeente op de hoogte gehouden wordt van de agenda's en stukken voor de vergaderingen van de wijkplatforms en voorgenomen bouwplannen in de wijken zodat, indien nodig, een vertegenwoordiging van Respectus de bespreking kan bijwonen.

4.2. Onderwerpen van advies en overleg

a. Invloed op prestatieafspraken

De huurdersvereniging stelt zich op het standpunt, dat bij het maken van prestatieafspraken tussen de gemeenten Leidschendam-Voorburg of Den Haag en woningcorporatie WoonInvest de huurdersvereniging hierover om advies gevraagd wordt.

De prestatieafspraken hebben betrekking op een zestal officiële prestatievelden, te weten:

1. de huisvesting van de doelgroepen
2. de instandhouding van de kwaliteit van het woningbezit
3. de rechten van de huurder ten opzichte van de VvE in gemengde complexen; onder andere in verband met onderhoudswerkzaamheden en het door de eigenaren in stand te houden onderhoudsbudget voor de woningen.
4. de betrokkenheid van de bewoners bij het beleid en beheer
5. het financieel beleid van de corporatie
6. wijk- en buurtbeheer
7. energie- en milieubeleid.

b. Invloed op het sociaal beleid van de gemeente

c. Invloed op het toewijzingsbeleid

d. Stagnatie c.q. doorstroming wooncarrière in de wijk

e. Handhaving en verbetering leefbaarheid woonomgeving.

4.3. Convenant driepartijenoverleg.

De huurdersvereniging streeft naar het formaliseren van het driepartijenoverleg in de vorm van een convenant, waarin het overleg tussen gemeente, corporatie en huurdersvereniging nader geregeld wordt.

5. Begroting.

Dit beleidsplan is de basis voor de onderhandelingen met WoonInvest over de begroting.

Daar de begroting echter ieder jaar wijzigt, is er geen begroting in dit beleidsplan opgenomen.