



# Werkplan 2018

*Samen werken aan betaalbaar en duurzaam huren*

*Opgesteld door het bestuur van  
HuurdersAdviesRaad Houten*

## Inhoudsopgave

<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
<b>1. De organisatie .....</b>	<b>4</b>
a. Het bestuur.....	4
b. Actieve huurders (contactpersonen) .....	5
c. De inbreng van huurders.....	6
d. Communicatie .....	7
e. Deskundige ondersteuning .....	8
f. Inbreng in de prestatieafspraken .....	8
g. Relatie met de verhuurder .....	8
h. Kennis en vaardigheden .....	9
i. Vernieuwen en versterken.....	10
<b>2. Visie per thema .....</b>	<b>11</b>
a. Huurbeleid.....	11
b. Energiebesparing en -opwekking .....	11
c. Woonvisie.....	12
d. Prestatieafspraken .....	12
e. Passend toewijzen.....	12
f. Onderhoud en renovatie.....	12
g. Transformatie woningen.....	13
h. Wonen en zorg .....	13
i. Nieuwbouw .....	13
j. Fusie .....	13
<b>3. Planning 2018 (restant) .....</b>	<b>14</b>
<b>4. De begroting 2018 .....</b>	<b>15</b>

# Inleiding

De Stichting HuurdersAdviesRaad Houten (HAR Houten) is een voortzetting van de Adviesraad Viveste. De Adviesraad heeft haar positie als officiële huurdersorganisatie namens de huurders van Woningstichting Viveste in Houten bestendig door de rechtsvorm 'stichting' aan te nemen. Officieel heeft Houten daarom sinds 2017 een huurdersorganisatie zoals bedoeld in de Woningwet. Deze wet geeft regels voor het taakgebied van corporaties, voor beter toezicht en voor een grotere rol van gemeentes en huurdersorganisaties. De positie van huurders is hiermee verbeterd en verstevigd. Huurders hebben meer bevoegdheden gekregen en zijn daarmee een serieuze gesprekspartner voor Woningstichting Viveste en gemeente Houten.

Het is voor een stichting zoals de Stichting HuurdersAdviesRaad Houten, een belangenorganisatie voor huurders in Houten van belang dat we een goed fundament hebben waarop wij onze plannen voor 2018 baseren. Die vindt u in dit werkplan.

U leest in dit werkplan onze opdracht voor 2018. Het bestaat uit vier gedeelten:

1. de organisatie,
2. de thema's,
3. de jaarplanning,
4. de begroting 2018.

Allereerst beschrijven we hoe de HuurdersAdviesRaad Houten in elkaar zit en wat we doen. We geven aan wat we willen behouden en wat we willen veranderen.

In maart 2017 hebben we een samenwerkingsovereenkomst getekend, die de basis vormt voor onze positie tegenover de gemeente Houten en Woningstichting Viveste.

Daarnaast hebben wij ons verbonden aan de prestatieafspraken voor 2018.

De uitgangspunten in deze overeenkomsten, vormen in 2018 de basis voor de thema's, activiteiten en de begroting.

Vervolgens beschrijven wij per thema onze visie. Per thema schrijft de HAR wat zij wil of kan doen, waarom en wanneer hier aandacht aan zal worden besteed.

Gemaakte afspraken moet je nakomen. De prestatieafspraken die wij in 2017 maakten met de Gemeente Houten en Viveste, zullen wij in 2018 zoveel als mogelijk nakomen. Nieuwe prestatieafspraken voor 2019 zullen worden voorbereid. Tussentijds wordt de stand van zaken met de gemeente en met Viveste geëvalueerd. Ook ondernemen wij diverse activiteiten om de stichting vorm en bekendheid te geven. In de activiteitenkalender 2018 staat de planning van alle activiteiten.

Tot slot geven we aan welke financiële middelen we nodig hebben om onze geplande activiteiten uit te kunnen voeren.

# 1. De organisatie

De Stichting HuurdersAdviesRaad Houten is een stichting, gevormd door betrokken huurders van Viveste. Zij heeft in 2017 voor het eerst een officiële rol vervuld toen zij de fusie tussen Viveste en Volksbelang Wijk bij Duurstede goedkeurde als huurdersorganisatie. Sindsdien is de HAR volop in ontwikkeling om haar organisatie op te zetten. Ook in 2018 zal er opnieuw veel van de HAR worden verwacht. Oude thema's die de HAR nog als Adviesraad Viveste heeft behandeld, zullen opnieuw op de agenda staan (duurzaamheid) en ook nieuwe thema's (verkiezingen) zullen de nodige aandacht vragen. De opbouw van de stichting en bekendheid genereren zijn belangrijke speerpunten. Immers, huurders, politici en andere stakeholders moeten ons kunnen vinden. De HAR zal daarom een actievere rol gaan spelen in Houten. Deelname aan de Energietafel blijft, we zullen van ons laten horen op sociale media en waar mogelijk zullen wij luisteren naar huurders en omwonenden om wensen en belangen te bepleiten bij Viveste of de gemeente. Essentieel is daarbij de versterking van onze organisatie. Op termijn moet ook de HAR een huurdersorganisatie worden die haar functie als belangenbehartiger van huurders volwaardig kan dragen.

Een aantal punten zijn daarbij belangrijk:

- Opzetten van een website
- Lidmaatschap van de Woonbond aangaan
- Samenwerking met andere initiatieven in Houten zoeken
- Ontwerp van promotie- en informatiemateriaal
- Aanwezigheid bij diverse evenementen zoals de activiteitenmarkt
- Deskundigheidsbevordering
- Financiële onafhankelijkheid

Hieronder verdiepen we de organisatie nog iets uitgebreider door o.a. in te gaan op het bestuur, de inbreng van huurders, communicatie, de prestatieafspraken en onze relatie met Viveste.

## a. Het bestuur

### **Bouwstenen:**

- *Wij hebben een bestuur met een flexibele, onderlinge taakverdeling*
- *Onze bestuursleden werken aan deskundigheid en vaardigheden*
- *Het bestuur heeft afspraken over beloningen en onkostenvergoedingen*

### **Wij hebben een bestuur met een flexibele onderlinge taakverdeling.**

Het bestuur bestaat enkel uit huurders van Viveste. Het bestuur werkt voor de belangen van huurders en woningzoekenden in de gemeente Houten. Zij dient een algemeen belang, maar vormt geen vereniging. Het bestuur komt maandelijks bij elkaar en bestaat uit mensen die de feitelijke werkzaamheden voor de stichting uitvoeren. De activiteiten vragen erg veel van het bestuur. We verdelen taken en de aandachtsgebieden op basis van interesse zodat niet iedereen zich in alle onderwerpen hoeft te verdiepen.

Het bestuur bestaat uit de volgende personen:

Naam	Functie	Benoemd	Aftredend
Marlous van Leeuwen	Voorzitter	2017	n.o.t.k.
Etienne de Graaff	Secretaris	2017	n.o.t.k.
Chantal van Straten	Penningmeester	2017	n.o.t.k.
Axel Eerdman	Bestuurslid	2018	n.o.t.k.

### **Profielen voor (nieuwe) bestuursleden en contactpersonen.**

We hebben een profiel opgesteld zodat (nieuwe) bestuursleden en contactpersonen een goed idee hebben wat er van hen verwacht wordt. Met 4 bestuursleden zullen we gericht moeten gaan zoeken naar wat er nog aan kennis en ervaring ontbreekt. Een herziene profielschets zullen we op onze website plaatsen.

### **Onze bestuursleden werken aan deskundigheid en vaardigheden.**

Als officiële huurdersorganisatie volgens de Woningwet, heeft de HAR als stichting meer bevoegdheden en verantwoordelijkheden gekregen. Dit vraagt om een professionele huurdersorganisatie. Dit willen we doen door onze kennis en vaardigheden te vergroten voor zover dat mogelijk is. Elk bestuurslid krijgt zijn/haar eigen aandachtsvelden en mogelijkheden en kan daarin zijn eigen deskundigheid opbouwen. Hiervoor is een bedrag van € 1200 euro per bestuurslid begroot voor de tweede helft van 2018. In 2018 zullen de volgende cursussen/themadagen gevolgd worden:

<i>Cursus/themadag</i>	<i>Wie?</i>	<i>Wanneer?</i>
Basiscursus <i>Bijv. WOHV, Huurrecht, Onderhoud etc.</i>	Geheel bestuur	Eerste helft 2018
Individueel thema	Bestuursleden	Door het hele jaar
Groepsbegeleiding <i>Effectiviteitstraining</i>	Geheel bestuur	Tweede helft 2018

### **Verkennen lidmaatschap Woonbond in 2018.**

Het lidmaatschap van de Woonbond heeft voordelen voor individuele huurders van Viveste en voor het bestuur. Uiteraard gaat het lidmaatschap gepaard met kosten. De HAR wil dit jaar alle voor- en nadelen helder in kaart brengen en een zorgvuldig besluit nemen over een eventueel lidmaatschap. Op het moment van schrijven van dit plan, heeft deze verkenning plaatsgevonden en heeft het bestuur unaniem vóór lidmaatschap van de Woonbond gekozen. Dit lidmaatschap zal in februari van 2019 worden geëvalueerd. De voordelen voor huurders zijn onder andere: toegang tot kennis en informatie en ledenvoordeel. Daarnaast stelt een lidmaatschap van de Woonbond het HAR-bestuur in staat om effectiever bij te dragen aan de doelen op gebied van betaalbaarheid, energiebesparing en contact met de achterban als geheel, die door de Woonbond kan worden gefaciliteerd. Begroot: € 3600,-

### **Wij hebben afspraken over beloningen en onkostenvergoedingen.**

Bestuursleden van de HAR krijgen een vrijwilligersvergoeding van € 750,00 per half jaar. Dit staat gelijk aan de maximale vrijwilligersvergoeding die vrijwilligers voor hun vrijwilligerswerk kunnen krijgen. Dit is een redelijk bedrag. Met name in de opbouwfase van de stichting, is het bestuur gemiddeld 8 uur per week kwijt aan taken die gerelateerd zijn aan de huurdersorganisatie. Totaal begroot: € 6000,-

## **b. Actieve huurders (contactpersonen)**

### **Bouwstenen:**

- *We bouwen aan een netwerk van contactpersonen*
- *We bouwen aan goed contact met bewonerscommissies*
- *We werven actieve huurders die beschikbaar zijn voor ondersteunende werkzaamheden.*

### **We bouwen aan een netwerk van contactpersonen.**

We hebben regelmatig contact met veel mensen: huurders, medewerkers van Viveste, gemeente Houten, politici, de Woonbond, leden van de Energietafel en andere organisaties. Het is belangrijk om deze contacten goed te onderhouden. Het overzicht van contactpersonen wordt niet gepubliceerd, maar wel opgesteld voor een goed relatiebeheer en om individuele huurders en bewonerscommissies correct door te verwijzen naar de juiste experts in Houten.

### ***We bouwen aan goed contact met bewonerscommissies***

Een krachtige huurdersorganisatie kent de bewonerscommissies op complex- en straatniveau. Het bestuur van de HuurdersAdviesRaad Houten wil regelmatig overleg voeren met de bewonerscommissies en wil daarvoor de bewonerscommissies uitnodigen. De bewonerscommissies hebben, indien nodig, overleg met de huurders in hun gebied. Bewonerscommissies hebben recht op faciliteiten volgens de wet op het overleg huurders en verhuurders. Viveste heeft daarom budget beschikbaar.

We kennen de volgende bewonersorganisaties:

#### **Bewonerscommissies**

1. Castellum Oost Castor
2. Castellum West
3. Hofstede
4. Meercamp
5. Molenaarserf
6. Tuinbouw
7. Woonstede
8. Toren Achterom

#### **Bewonersgroepen**

1. Kruitmolen
2. Klankbordgroep Haltna Huis
3. Bewonersgroep seniorenflat Randhoeve

#### **Woongroepen**

1. Dassenburg
2. Dorpserv
3. Leestaete

Onze eerste inzet zal erop gericht zijn minimaal eens per jaar een gezamenlijke bijeenkomst te hebben waar alle bewonerscommissies bij zijn uitgenodigd. Eventueel is een relevant thema een mogelijkheid om inhoud aan de ontmoeting te geven. Wij plannen deze bijeenkomst in de herfst van 2018. Begroot: € 800,-

### ***We betrekken actieve huurders die beschikbaar willen zijn voor ondersteunende werkzaamheden.***

Actieve huurders zouden de HuurdersAdviesRaad op allerlei terreinen kunnen ondersteunen en samen een krachtig netwerk van geïnformeerde huurders kunnen vormen. Een klankbordgroep van betrokken huurders (zogenaamde linking pins) of ondersteuners die in hun eigen wijk de ogen, oren, handen en voeten van de HAR willen zijn, zouden het werk van het bestuur kunnen vereenvoudigen en het draagvlak en de bekendheid aanzienlijk kunnen vergroten. De opzet van deze structuur zal in de loop van 2018 starten met de bewonerscommissies en worden uitgebreid naar individuele huurders als de mogelijkheid zich aandient. Een startpunt kan de activiteitenmarkt zijn, waar wij ruimschoots contact kunnen maken met huurders van Viveste. In 2019 kunnen we deze structuur gestalte geven. De Woonbond zal ons hier mede in ondersteunen. Eventuele kosten die gepaard gaan met deze ontwikkeling zullen niet worden begroot in 2018, omdat voorbereidend werk geacht wordt niets te kosten.

## **c. De inbreng van huurders**

### ***Bouwstenen:***

*De inbreng van onze huurders, leden en woningzoekenden is georganiseerd via:*

- *De huurdersenquête (medio 2018)* (inbreng huurders)
- *Thema-avonden (nog te realiseren)* (inbreng huurders / bewonerscommissies)
- *Informatie- en voorlichtingsgelegenheden* (inbreng inwoners Houten)
- *Een bereikbare HuurdersAdviesRaad* (via website, social media en postadres)

Bovengenoemde momenten, vormen gezamenlijk het bestaansrecht van de HuurdersAdviesRaad Houten. Door op verschillende manieren contact te maken met huurders en inwoners van Houten, zullen wij ons voeden met informatie uit de samenleving. Tegelijkertijd zullen wij ons op deze manier meer bekend maken in Houten, onder de inwoners van Houten.

Medio 2018 zullen wij alle Houtense huurders van Viveste benaderen voor een huurdersenquête. Deze enquête zal een belangrijk PR-moment zijn. Daarnaast zal het resultaat van de enquête ons van

belangrijke informatie voorzien: wensen en behoeften van onze huurders omtrent duurzaamheid en onderhoud. Gevolgen van de AVG verplichten ons de enquête per post te verspreiden. Begroot: € 4100,-

Nieuw zijn de thema-avonden in 2018. In het najaar van 2018 willen wij een eerste thema-avond organiseren voor bewonerscommissies. Thema-avonden zullen worden begeleid door een expert van de Woonbond of een gelijksoortige spreker. Tijdens zo'n avond zullen huurders worden geïnformeerd en tegelijkertijd meedenken over het thema. Met deze input kan de HAR Houten naar Viveste. (Zie 1.B)

De activiteitenmarkt, voorlichtingsavonden en andere gelegenheden waar de HAR Houten contact kan leggen met inwoners van Houten, zullen worden benut. Door aanwezigheid en gespreksvoering haalt de HAR Houten informatie op uit de samenleving. Begroot: € 30,-

Om voldoende op te halen uit de samenleving, zal de HAR moeten investeren in haar bereikbaarheid: Een postadres, een telefoonnummer en een mailbox met een professioneel e-mailadres dat geschikt is voor externe communicatie. Kosten voor een zakelijk e-mailadres zullen bij de onderhoudskosten van de website worden inbegrepen. Voor een postadres zullen wij ons richten tot Viveste. Daar een oude telefoon en een ongebruikt telefoonnummer voor handen zijn, zullen belkosten beperkt blijven tot een incidenteel prepaidtegoed van het minimale bedrag. Begroot: geen kosten.

## d. Communicatie

### **Bouwstenen:**

*Huurders worden actief betrokken en geïnformeerd met behulp van:*

- *Een eigen website*
- *Facebook-pagina*
- *PR-materiaal*

De HAR Houten gaat in 2018 haar website bouwen en lanceren. Hiervoor is ongeveer € 500,- euro ontwikkelingskosten begroot samen met nog eens € 200,- jaarlijkse beheerskosten.

Onze Facebook-pagina draagt bij aan een hogere bekendheid van de HAR Houten. Daarnaast zullen wij ook actief informatie ophalen in andere Houtense Facebookgroepen, waarbij wij zullen verwijzen naar onze eigen Facebook-pagina. De noodzaak om een eigen Facebook-groep op te richten wordt onderzocht.

De HAR Houten moet tijdens openbare gelegenheden herkenbaar zijn: de Houtense Activiteitenmarkt, voorlichtingsavonden en andere publieke evenementen zijn voorbeelden van gelegenheden waar bestuursleden van de HAR Houten zichtbaar moeten kunnen optreden.

De HAR Houten moet bij zulke gelegenheden over passende informatiedragers beschikken. Per gelegenheid is een andere informatiedrager wenselijk. Te denken valt aan flyers, visitekaartjes, speldjes, banners of gadgets. Het is het mooiste als deze passen binnen een huisstijl, gebaseerd op ons logo. Het logo zal professioneel moeten worden nagetekend in een vectorbestand, waarna ook de huisstijl nog in 2018 kan worden ontwikkeld.

Voor het eind van het kalenderjaar wil de HAR geregeld hebben, dat er standaard een flyer van de HAR Houten zal worden opgenomen in de map die nieuwe huurders van Viveste krijgen uitgereikt. De totale kosten voor de ontwikkeling van PR-materiaal zijn begroot op eenmalige uitgave van € 1.750,-.

## e. Deskundige ondersteuning

### **Bouwsteen:**

*Ondersteuning van het bestuur (advisering over beleid en strategie) is goed geregeld.*

### **De ondersteuning van het bestuur is goed geregeld.**

Waar nodig zal de HuurdersAdviesRaad Houten ondersteuning of advies vragen bij onafhankelijke deskundigen, bij medewerkers van Viveste of bij deskundigen van de Woonbond. Hiervoor is in de begroting van 2018 € 4.000 gereserveerd (40 á 60 uur).

In een aantal gevallen hebben we de terreinen waar wij advies op verlangen al gelabeld in de begroting:

- Onderhoudsbeleid
- Visieontwikkeling
- Prestatieafspraken

Deze punten houden ook verband met de actiepunten die wij dit jaar tenminste willen adresseren.

## f. Inbreng in de prestatieafspraken

### **Bouwstenen:**

*Wij hebben onze positie in de Woningwet geborgd door:*

- *deel te nemen aan het driepartijenoverleg (Gemeente, Viveste en HuurdersAdviesRaad)*
- *betrokken te zijn bij de voorbereidingen op de prestatieafspraken (te verwachten zijn: verkiezingsdebatten, gesprekken na coalitievorming en het bod van Viveste)*

### **We nemen deel aan het driepartijenoverleg.**

We nemen deel aan het gezamenlijk driepartijenoverleg van de gemeente Houten, Viveste en HAR Houten over de prestatieafspraken. Elk jaar zal de uitvoering van de gemaakte afspraken geëvalueerd worden en zullen zo nodig aanvullende afspraken gemaakt worden. In 2018 zullen de afspraken van 2017 worden geëvalueerd, de afspraken van 2018 zullen worden uitgevoerd en er zullen nieuwe afspraken voor 2019 worden gemaakt. Zie daarvoor ook onze agenda. (zie jaarplanning).

### **We zijn betrokken bij de voorbereidingen op de prestatieafspraken.**

Aangezien 2018 een verkiezingsjaar is, kunnen we veel aandacht voor wonen en de woningnood in Houten verwachten. Een nieuwe wethouder zal kennis willen maken. Wellicht zijn er mogelijkheden om van onszelf te laten horen bij debatten. Bovendien is het een kans om contacten met Houtense politici aan te halen. We zullen ons weerhouden van een stemadvies.

Viveste zal ons aan tafel vinden, wanneer zij het jaarlijkse bod met ons wenst te bespreken. Wij zullen ons daarbij constructief opstellen en meedenken om effectiever in te zetten op betaalbaar en duurzaam wonen in Houten.

## g. Relatie met de verhuurder

### **Bouwstenen:**

- *Wij oefenen zichtbaar invloed uit op het beleid van Viveste.*
- *Wij hebben een goede relatie met de Raad van Commissarissen. (RvC)*
- *Wij hebben een samenwerkingsovereenkomst met Viveste.*



### ***Wij oefenen zichtbaar invloed uit op het beleid van Viveste.***

We streven ernaar om 6 keer per jaar overleg te voeren met het management van Viveste (zie activiteitenplanning). In de tussentijd worden wij voornamelijk schriftelijk op de hoogte gehouden van zaken waar een huurdersorganisatie over geïnformeerd zou moeten worden. Daarover zijn al eerder afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst. Uit deze informatie kiezen wij die onderwerpen waar we dieper op in willen gaan. Daarnaast zullen wij schriftelijk, gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen over beleidswijzigingen en bestaand beleid. Indien Viveste ons advies niet overneemt, onderbouwt zij de keuze nauwgezet en gaan wij opnieuw met hen in gesprek.

Gesprekken met Viveste verlopen doorgaans in goede harmonie. Een belangrijk aspect van deze harmonie is de mate waarin regels omtrent de Wet op het Overleg Huurders en Verhuurders worden gerespecteerd. De HAR Houten is zich welbewust van haar snelle ontwikkelingen en weet dat het van Viveste ook een veranderende werkwijze verlangt nu de HAR een meer officiële rol aanneemt. Andere bedreigingen voor de harmonie zijn interne spanningen en persoonlijke onzekerheden als gevolg van de fusie. In die situatie is het soms geven en nemen. Respect voor elkaars positie en wederzijds begrip voor spelende belangen worden gevoed door transparantie en de intrinsieke motivatie om samen te werken.

### ***Wij hebben een goede relatie met de RvC***

Onze relatie met de RvC moet goed zijn. Wij willen 2 keer per jaar overleg met leden van de Raad van Commissarissen. We willen tijdig en goed betrokken worden bij (her)benoeming van nieuwe leden van de Raad van Commissarissen. We nemen het initiatief wanneer het om RvC-leden gaat die voorgedragen dienen te worden door de huurders. Het laatste is vermoedelijk nog lang niet aan de orde. Vanwege de fusie zijn er momenteel meer commissarissen dan er leden nodig zijn.

### ***Wij hebben een samenwerkingsovereenkomst met Viveste.***

De samenwerkingsovereenkomst dateert van maart 2017. Eind 2018 zullen we deze overeenkomst in het bestuur en met Viveste evalueren en zo nodig aanpassingsvoorstellen doen (zie jaarplanning).

## **h. Kennis en vaardigheden**

### ***Bouwstenen:***

*Wij werken aan de opbouw en kwaliteit van de HuurdersAdviesRaad en laten dit zien door:*

- *zorgvuldig de voor- en nadelen van een Woonbondlidmaatschap af te wegen.*
- *deel te nemen aan themabijeenkomsten, trainingen, scholingen, etc.*
- *onze bereikbaarheid voor onze achterban te vergroten.*
- *voortdurend te werken aan bekendheid onder onze achterban.*
- *jaarlijks ons eigen functioneren te evalueren*

### ***Wij wegen zorgvuldig de voor- en nadelen van een Woonbondlidmaatschap af.***

Wij onderzoeken of het lidmaatschap van de Woonbond voldoende voordelen heeft om huurdersgeld aan te besteden. Hiertoe hebben wij het gesprek gevoerd met een consultant van de Woonbond en navraag gedaan bij onafhankelijke adviseurs in het veld. Wij concluderen medio 2018 dat lidmaatschap van de Woonbond wenselijk en in het belang van huurders is. Begroot: € 3600,-

### ***Wij nemen deel aan themabijeenkomsten, trainingen, scholingen, etc.***

We maken een keuze uit de themabijeenkomsten en scholingen die de Woonbond en andere organisaties organiseren om onze deskundigheid en organisatie als geheel te versterken. Daarnaast bezoeken we symposia en investeren wij in onze persoonlijke ontwikkeling om als bestuur betere resultaten te behalen.

### ***Wij vergroten onze bereikbaarheid voor onze achterban.***

Wij hadden al een Facebookpagina, maar zullen de manieren van communicatie uitbreiden met een website en een postadres. Ook de mogelijkheden voor een telefoon worden onderzocht. De laatste blijft

wat onhandig, omdat wij de telefoon niet op vaste tijden kunnen bemensen. Een voicemail kan wel altijd worden ingesproken. Terugbellen levert geen probleem op, wel moet dit goed worden uitgesproken in het persoonlijke voicemailbericht.

***Wij werken voortdurend aan bekendheid bij onze achterban.***

Op Facebook zullen wij regelmatig namens de HuurdersAdviesRaad van ons laten horen. Dit is uiteraard onvoldoende om onze achterban te bereiken. Daartoe zullen we ook deelnemen aan offline discussies en evenementen in Houten. Te denken valt aan debatten in het kader van de verkiezingen, voorlichtingsavonden en de Houtense Activiteitenmarkt. Tot slot zullen wij ons bestaan onder sleutelfiguren bekendmaken, zodat deze hun achterban weer kan wijzen op ons bestaan.

***Wij evalueren jaarlijks ons eigen functioneren.***

Van fouten kun je leren. Dat verwachten we niet alleen van Viveste, maar ook van onszelf. Jaarlijks publiceren we vanaf nu een kort verslag dat ingaat op de behaalde resultaten, de hoogte- en dieptepunten en eventuele conclusies die wij daaruit hebben getrokken.

## **i. Vernieuwen en versterken**

***Bouwsteen:***

*Wij denken na over de toekomst van onze huurdersorganisatie. Wij ontwikkelen een:*

- ***Visie***
- ***Werkplan***
- ***Jaarplanning***
- ***Begroting***

***Wij ontwikkelen een visie, een werkplan, een jaarplanning en een begroting.***

Om met alle belanghebbenden en gesprekspartners in voldoende mate contact te onderhouden en daarnaast tijd over te houden om bijeenkomsten voor te bereiden of na te bereiden, zullen wij moeten werken met een jaarplanning. Een begroting waarborgt de onafhankelijkheid van de HuurdersAdviesRaad, daar Viveste het merendeel van de door ons gemaakte kosten volgens de wet moet vergoeden. Een jaarlijkse begroting voorkomt dat de HAR voor iedere uitgave apart om toestemming moet vragen, maar op hoofdlijnen vooraf goedkeuring krijgt van Viveste voor de voorgenomen uitgaven. Bovendien biedt het beide zijden duidelijkheid over de te verwachten kosten en vergoedingen. Uit de begroting volgt dit werkplan, die zich niet alleen als toelichting op de begroting laat lezen, maar ook voor huurders inzichtelijk maakt wat de HAR van plan is.

Wij geven in dit werkplan duidelijk de richting aan waar we als HuurdersAdviesRaad Houten in de toekomst naar toe willen.

De planning en begroting zijn in dit werkplan verwerkt.

## 2. Visie per thema

In dit hoofdstuk behandelen we de thema's die wij voor nu van belang achten. Per thema/onderwerp geven we in het kort een beschrijving wat we willen bereiken en welke activiteiten we daarvoor denken te ontplooiën. Als wij vermoeden dat het op de agenda staat in 2018, zal het thema zijn toegerust met activiteiten die als werkplan kunnen worden gelezen.

Hieronder een aantal thema's op rij:

- Huurbeleid
- Energiebesparing en -opwekking
- Woonvisie
- Prestatieafspraken
- Passend toewijzen
- Onderhoud / Renovatie
- Transformatie woningen
- Wonen en zorg
- Nieuwbouw
- Fusie

Aan al deze onderwerpen zullen we aandacht besteden en onze visie vormen en uitdragen.

### a. Huurbeleid

De huren zijn de afgelopen jaren door Viveste laag gehouden, maar dat neemt niet weg dat de huren in Houten gemiddeld hoog zijn. Dit komt onder andere vanwege de hoge kwaliteit van de woningen: in Houten gemiddeld 165 punten, landelijk 149. In de periode voorafgaand aan de maatregel Passend Toewijzen heeft Viveste haar huren gemaximaliseerd binnen de formele bandbreedte. De relatief grote en kwalitatief goede woningen zetten de betaalbaarheid ervan onder druk. De Woningwet biedt met de passendheidstoets kansen voor huurders. Ditzelfde geldt voor de huursombenadering. Het is wel belangrijk dat daarin goede afwegingen worden gemaakt, waarbij de stem van de huurder gehoord is. Het doel van passend toewijzen is de meest passende woning bij de juiste huurder te zoeken en niet andersom. In Houten woont 14,1 procent van de bewoners 'goedkoop scheef' en 15,8 procent 'duur scheef'. Landelijk worden alleen de goedkoop scheefwonenden aangepakt.

De HAR Houten wil juist dat Viveste zich richt op de groep mensen die nu meer huur betalen dan volgens hun inkomen 'passend' is. Wij zoeken met Viveste naar mogelijkheden om deze groep tegemoet te komen. Bij de prestatieafspraken zullen we afspraken over het huurbeleid maken. De terugdringing van duur én goedkoop scheefwonenden, de doorstroom naar het middensegment en een heldere communicatie over mogelijkheden bij verlies van inkomen zullen onderdeel zijn van het gesprek.

### b. Energiebesparing en -opwekking

Houten wil in 2040 energieneutraal zijn, dat is de gemeentelijke ambitie. De woningen van Viveste hebben om en nabij een gemiddeld label B, volgens berekeningen van Viveste. Dat is goed, maar van Viveste verwachten we ook daadwerkelijk stappen richting een energieneutraal Houten. Er zijn inmiddels al aardig wat afspraken gemaakt op dat gebied. Onze voorkeur gaat daarbij uit naar laagdrempelige maatregelen zoals zonnepanelen waarbij huurders betrokken worden bij de energietransitie en daarbij ook daadwerkelijk financieel voordeel ondervinden. Het WOCOZON-programma is inmiddels ook voor Houtense huurders beschikbaar maar wordt nog niet geïmplementeerd. We houden hier een vinger aan de pols. Viveste heeft de intentie uitgesproken alle huurders die het betreft, zo snel als mogelijk een speciaal aanbod te doen. WOCOZON zorgt ervoor dat het voordeel van zonnepanelen mede bij de huurder komt te liggen.

Huurders moeten geïnformeerd worden over hun rol bij de energietransitie. In de prestatieafspraken is afgesproken dat de HAR, Viveste en de gemeente Houten samen optrekken in het plan Energieambassadeurs. In dit plan zal Viveste samen met de HAR zorgdragen voor het aanstellen van energieambassadeurs. Zij kunnen bij huishoudens achter de voordeur advies geven. Een soortgelijk plan is al ingediend bij het Duurzaamheidsfonds, zij het samen met kopers. Nu dat niet van de grond komt

vanwege uitblijvende financiering van gemeentezijde is het zaak deze plannen opnieuw tegen het licht te houden om te kijken hoe we tot uitvoering kunnen komen.

De HAR Houten praat mee met de Energietafel, een collectief van energie-initiatieven in Houten.

### c. Woonvisie

De gemeente Houten stelt onder het nieuwe college in 2020 haar Woonvisie vast. Tot die tijd zullen wij voldoende contact opbouwen en onderhouden met politici, de betrokken wethouders en de ambtenaren belast met Wonen of verwante portefeuilles om met hen de invulling van de woonvisie te bespreken. Ook zullen wij met andere belangenorganisaties en politieke partijen gesprekken gaan voeren om onze standpunten duidelijk te maken en hen van het huurdersperspectief te overtuigen.

### d. Prestatieafspraken

De prestatieafspraken zullen jaarlijks worden geëvalueerd en geactualiseerd. Wij zullen ons (laten) informeren over de laatste ontwikkelingen en daar waar nodig nieuwe prioriteiten stellen. Ondanks het tijdrovende aspect van het proces vindt de HAR de prestatieafspraken een waardevolle jaarlijkse cyclus waarbij de wederzijdse verwachtingen helder op tafel komen te liggen.

### e. Passend toewijzen

Viveste heeft een woningvoorraad die niet volledig past bij haar belangrijkste taak. Deze situatie wringt des te meer nu woningbouwcorporaties sinds 2016 hun woningen voor 95% passend moeten toewijzen (passend bij het inkomen van de huurder). Dat doen woningbouwcorporaties aan de hand van de streefhuur, op basis van de puntentelling. Viveste beschikt over weinig betaalbare (eensgezins)woningen. Gezien de kwaliteit van de woningvoorraad (en daarmee de prijs) is het tekort aan betaalbare woningen nog nijpender geworden. Er zijn verschillende sturingsmogelijkheden om op lokaal niveau te voorzien in betaalbare huisvesting voor de doelgroep. Nieuwbouw van goedkopere woningen is één mogelijkheid. Corporaties zouden een twee-huren beleid kunnen voeren, een lagere prijs voor mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens en een hogere voor inkomens daarboven. Zo kan ook eenzijdige bewoning op complexniveau worden voorkomen. Corporaties hebben de mogelijkheid om voor 5% van het aantal toewijzingen een uitzondering te maken en niet passend toe te wijzen. Viveste maakt daar tot nu toe nog weinig gebruik van zelfs al is daarvoor gepleit tijdens de vorige prestatieafspraken.

Viveste zoekt haar heil in het verkopen van te grote en/of dure woningen. De vraag is of dit in het belang is van de Houtense huurder. De wet Passend Toewijzen is ingesteld om een eind te maken aan het maximaliseren van de huur. Vorig jaar is met wethouder Jocko Rensen afgesproken de lokale gevolgen van de Wet Passend Toewijzen te bespreken. Deze afspraak staat, zij het met een andere wethouder, nog steeds.

Kijkend naar cijfers over schief wonen, zullen we Viveste aansporen om hier zo creatief mogelijk mee om te gaan. Tegelijkertijd zal Houten moeten wennen aan het feit dat sociale huurwoningen kleiner zullen worden opgeleverd na nieuwbouw. De HAR zal hierin vooral voorlichting geven en volgt het proces van verkoop kritisch.

### f. Onderhoud en renovatie

Wij vinden het belangrijk dat bewoners betrokken worden bij het onderhoud aan hun huis. Goede informatie, duidelijkheid over wat huurders kunnen verwachten van Viveste en wat huurders geacht worden zelf te doen. Om meer inzicht te krijgen over de wijze waarop Viveste onderhoud pleegt aan woningen en de tevredenheid die huurders daarover voelen, voeren wij medio 2018 een grootschalige huurdersenquête uit. De gegevens die daaruit voortkomen zullen worden meegenomen in de afspraken die wij na de zomer met Viveste en de gemeente maken. Als hieruit zorgwekkende zaken naar voren komen, zullen wij passende actie ondernemen.

## g. Transformatie woningen

Bevolkingscijfers laten zien dat er ook in Houten in de toekomst behoefte is aan andere soorten woningen. Wij willen hierover met Viveste in gesprek gaan. Het levensloopbestendig maken of bouwen zal natuurlijk ook bij de woonvisie en de prestatieafspraken nadrukkelijk aan de orde gesteld worden.

## h. Wonen en zorg

Hoewel Houten een relatief jonge gemeente is, laten de bevolkingscijfers zien dat er in de toekomst ook in Houten meer behoefte aan woningen voor ouderen zal zijn. Wij willen hierover met Viveste in gesprek gaan. Dit onderwerp zal natuurlijk ook bij de woonvisie en de prestatieafspraken nadrukkelijk aan de orde gesteld worden.

Aandacht voor begeleid wonen hebben we. We juichen projecten zoals het project aan De Molen 20 erg toe. Samenwerking met partners als Lister en Reinaerde maakt het gemakkelijker om sneller zelfstandig te kunnen wonen voor mensen die daar eerder moeite mee hebben gehad. Nadrukkelijk dragen wij dit standpunt uit en zien wij De Molen 20 als een voorbeeld voor nog te realiseren projecten.

## i. Nieuwbouw

Momenteel is er in Houten een zeer gebrekkige doorstroming mogelijk. Door aantrekkelijk te bouwen voor senioren vergroot je de kans dat zij hun eengezinswoning verlaten voor een woning die meer past bij de levensfase. Vervolgens kan een gezin het vrijgekomen huis betrekken. Veel jongeren en startende gezinnen komen ook moeilijk aan een geschikte woning in Houten. Nieuwbouw zou ook deze groepen van een goede woning kunnen voorzien. Daarbij mag het middensegment, met huren vanaf € 710,-, niet ontbreken.

De HAR waardeert het Houtense gebruik om huurwoningen te mengen met koopwoningen. We zijn van mening dat het concentreren van één sociaaleconomische klasse eventuele sociale problemen versterkt en daarmee het stigma op huren voor de buitenwereld onnodig vergroot.

De coalitie heeft laten weten substantieel meer woningen te willen gaan bouwen. De gemeente zal daartoe in eerste instantie werken aan een stedenbouwkundige visie, gebaseerd op de stedenbouwkundige verkenning. Als HuurdersAdviesRaad zullen wij hier ook onze rol in proberen te spelen. Dit onderwerp zal uiteraard ook bij de woonvisie en de prestatieafspraken aan de orde komen.

## j. Fusie

De HAR Houten heeft haar rol gespeeld bij de fusie. De komende jaren zullen wij nagaan hoe de gevolgen van de fusie voor de Houtense huurder hebben uitgepakt. Vooralsnog zullen wij waar mogelijk de samenwerking zoeken met HBV Krommerijn, de huurdersorganisatie van het oude Volksbelang, maar een fusie op dat niveau is voor alsnog uitgesloten. Daarvoor zijn de werkgebieden te verschillend en de belangen daarmee ook.

### 3. Planning 2018 (restant)

Maand	Week	Activiteit	Wie	Thema
Januari	Oude werkwijze			
Februari				
Maart				
April				
Mei				
Juni				
Juli en augustus	GEEN OVERLEG			
September	36	Bestuursvergadering		Vorbereiding thema-avond
	37	<b>Themavergadering</b>	<b>Viveste</b>	
	38	Bestuursvergadering		Bespreken Thema (advies)
	39	Bestuursvergadering		Vorbereiding Achterbanavond
	40	Extra bestuursvergadering		Indien nodig
Oktober	41	Bestuursvergadering		Vorbereiding Achterbanavond
	42	<b>Achterbanavond (Thema)</b>	<b>Bewonerscie.</b>	
	43	Bestuursvergadering		Bespreken Achterbanavond
	44	Bestuursvergadering	gast spreker	Prestatieafspraken
November	45	Bestuursvergadering		Prestatieafspraken
	46	Bestuursvergadering		Vorbereiding eindbod
	47	<b>Eindbod prestatieafspraken</b>	<b>Viveste</b>	
	48	Bestuursvergadering		Nabespreken eindbod
December	49	Bestuursvergadering		Vorbereiding 2019
	50	Bestuursvergadering		Begroting / werkplan
	51	<b>Eindejaarsbijeenkomst</b>	<b>Huurders / Viveste / Gemeente</b>	Presentatie prestatieafspraken
	52	VAKANTIE		

## 4. De begroting 2018

### Begroting HuurdersAdviesRaad

2018

	IN*	Begroot	Uitgegeven	UIT	Toelichting
<b>Organisatie</b>	<b>€ 29.000,00</b>	<b>€ 12.245,00</b>	<b>€ 4.140,00</b>	<b>€ 16.385,00</b>	
<i>Notariskosten</i>		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Geen.
<i>Kantoorbenodigdheden</i>		€ 670,00	€ 770,00	€ 1.440,00	Laptop + administratie**
<i>Vergoedingen t.b.v. bestuur</i>		€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 6.000,00	Zie 1.a
<i>Vergaderkosten</i>		€ 0,00	€ 15,00	€ 15,00	Kennismaking A. Eerdman
<i>Abonnementen</i>		€ 3.675,00	€ 125,00	€ 3.800,00	Huurpeil, lid NP WB + zie 1.a
<i>Deskundigheidsbevordering</i>		€ 4.900,00	€ 230,00	€ 5.130,00	Zie 1.a
<b>Communicatie</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 3.400,00</b>	<b>€ 4.389,00</b>	<b>€ 7.789,00</b>	
<i>Informatievoorziening</i>		€ 2.350,00	€ 539,00	€ 2.889,00	o.a. Website; zie 1.c, 1d, 1h
<i>Huurdersraadpleging</i>		€ 250,00	€ 3.850,00	€ 4.100,00	Zie 1.c en 2.f
<i>Bewonerscommissieavond</i>		€ 800,00	€ 0,00	€ 800,00	Zie 1.b + 1.c
<b>Informatie-, overleg- en adviesrecht</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 3.000,00</b>	<b>€ 655,00</b>	<b>€ 3.655,00</b>	
<i>Deskundigen gelabeld</i>		€ 2.000,00	€ 0,00	€ 2.000,00	Zie 1.e
<i>Verslaglegging</i>		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Geen.
<i>Deskundigen ongelabeld</i>		€ 1.000,00	€ 655,00	€ 1.655,00	Visieontwikkeling, zie 1.e
<b>Onvoorzien</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 1.171,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 1.171,00</b>	± 5 % onvoorzien
<b>Totalen</b>	<b>€ 29.000,00</b>	<b>€ 19.816,00</b>	<b>€ 9.184,00</b>	<b>€ 29.000,00</b>	
<b>Balans</b>				<b>€ 0,00</b>	

\*) Inkomsten van de HuurdersAdviesRaad bestaan in 2018 enkel uit de bijdrage van Viveste.

\*\*\*) De HuurdersAdviesRaad begroot kosten voor administratie, omdat recente ontwikkelingen de behoefte aan een eigen administratie voeden.