



Werkplan 2019

Samenwerken aan betaalbaar en duurzaam huren

*Opgesteld door het bestuur van
HuurdersAdviesRaad Houten*

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. De organisatie	5
a. Het bestuur.....	5
b. Inbreng van huurders	6
c. Informeren	8
d. Actieve huurders	9
e. Financiën	10
f. Kennis en vaardigheden	11
g. Relatie met verhuurder	12
h. Inbreng in de prestatieafspraken	14
i. Vernieuwen en versterken	15
2. Visie per thema	17
a. Huurbeleid.....	18
b. Energiebesparing en -opwekking.....	18
c. Woonvisie.....	18
d. Prestatieafspraken	18
e. Passend toewijzen.....	19
f. Onderhoud en renovatie.....	19
g. Transformatie woningen.....	19
h. Wonen en zorg	19
i. Nieuwbouw	20
j. Fusie	20

Inleiding

De Stichting HuurdersAdviesRaad Houten (HAR Houten) heeft zich in 2018 sterker geprofileerd als de huurdersorganisatie van Viveste. Trots is de HAR op haar website, haar contact met de bewonerscommissies, de resultaten van de huurdersenquête en de vele contacten die voortvloeiden uit onze activiteiten in 2018. De HuurdersAdviesRaad heeft haar positie als officiële huurdersorganisatie namens de huurders van Woningstichting Viveste in Houten bestendigd tijdens het maken van de prestatieafspraken voor 2019. In het nieuwe jaar zal HAR Houten zich voortzetten als een huurdersorganisatie zoals bedoeld in de Woningwet. De woningwet omschrijft de taken van corporaties en beschrijft een grotere rol van gemeentes en huurdersorganisaties als het gaat om toezicht op de taken van een woningcorporatie. De positie van huurders is hiermee verbeterd. Huurders hebben meer bevoegdheden gekregen en zijn daarmee een gelijkwaardige gesprekspartner voor Woningstichting Viveste en gemeente Houten. In 2019 is de HAR Houten lid geworden van de Woonbond. Hier zal in 2019 meer bekendheid aan worden gegeven, zodat het lidmaatschap de huurders van Viveste ten goede komt.

Een werkplan geeft een stichting zoals de HuurdersAdviesRaad Houten houvast voor het aankomend jaar. Het beschrijft globaal onze plannen en dat maakt ons aanspreekbaar op de behaalde resultaten.

U leest in dit werkplan onze voornemens voor 2019. Wij hebben dit opgedeeld in vier gedeelten:

1. de *organisatie*, waar wij toelichten hoe wij onze organisatie professionaliseren;
2. de *visie*, waar wij inhoudelijk toelichten hoe wij over bepaalde thema's denken;
3. de *jaarplanning*, waarin wij onze plannen letterlijk in het jaar plaatsen;
4. de *begroting*, waarin wij uiteenzetten wat de verschillende plannen gaan kosten.

Allereerst wordt beschreven hoe de HuurdersAdviesRaad Houten in elkaar zit en hoe de organisatie verder professionaliseert in 2019.

HAR Houten heeft in maart 2017 de samenwerkingsovereenkomst met Viveste voor twee jaar getekend. Aankomend jaar zal de overeenkomst worden vernieuwd en dus vinden wij het tijd voor reflectie. De afspraken in de overeenkomst vormen de basis voor de positie die HAR Houten tegenover Woningstichting Viveste heeft. De overeenkomst is daarmee de basis van ons bestaan.

De banden met de gemeente zullen worden aangehaald. Te denken valt aan een beter contact met bestaande adviesraden en een regelmatig overleg met ambtenaren en de wethouder volkshuisvesting. Uiteraard heeft HAR Houten zich verbonden aan de prestatieafspraken voor 2019. De uitgangspunten in deze overeenkomst vormen in 2019 basis voor dit werkplan, onze jaarplanning en de begroting.

De prestatieafspraken die wij met de Gemeente Houten en Viveste in 2018 maakten, zullen wij in 2019 zoveel als mogelijk nakomen. Nieuwe prestatieafspraken voor 2020 zullen worden voorbereid. Regelmatig wordt de stand van zaken met de gemeente en met Viveste geëvalueerd. HAR Houten onderneemt diverse activiteiten om input voor de prestatieafspraken en haar adviezen op te halen bij huurders en onze visie aan te scherpen.

In de jaarplanning 2019, op bladzijde 20, vindt u de planning van alle activiteiten.

Tot slot geven wij in dit werkplan aan, welke financiële middelen we nodig hebben en hoe wij deze middelen besteden om deze activiteiten uit te kunnen voeren.

1. De organisatie

Sinds 2017 is de HuurdersAdviesRaad Houten een stichting, afgekort HAR Houten. Zij is voortgekomen uit de Adviesraad Viveste, een groep betrokken huurders. De HAR is volop in ontwikkeling om haar organisatie te professionaliseren.

Komend jaar levert de HAR actief haar bijdrage aan thema's rondom duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Dat blijven de belangrijkste speerpunten. De aandacht hiervoor blijft. Daarbij zullen wij ook onze bijdrage leveren aan o.a. het klimaatplan en voorbereidingen treffen voor de evaluatie van de woonvisie in 2020. Een belangrijk bestuurlijk thema dat de organisatie zal bezighouden, is het vormgeven aan meerjarige prestatieafspraken tussen Viveste, de gemeente en HAR Houten.

Contact maken en onderhouden met huurders, de politiek en andere stakeholders en een heldere communicatie over onze resultaten bieden kansen om onze bekendheid in Houten te vergroten en daarmee onze slagkracht. Deelname aan de Energietafel blijft, we laten van ons horen op sociale media en waar mogelijk luisteren wij naar huurders en omwonenden om wensen en belangen te bepleiten bij Viveste of de gemeente. Nieuwe samenwerkingsverbanden worden onderzocht en het lidmaatschap van de Woonbond wordt benut. Essentieel blijft daarbij de versterking van onze organisatie.

Op termijn moet de HAR een huurdersorganisatie zijn die haar functie als kritische en gelijkwaardige gesprekspartner van Viveste en de gemeente Houten draagt, terwijl het huurders van Viveste aan zich kan binden en hen met elkaar kan verbinden.

Een aantal punten zijn belangrijk voor de organisatie van HAR Houten:

- Netwerk van huurders opbouwen
- Organiseren van bijeenkomsten
- Samenwerkingsovereenkomst met Viveste hernieuwen
- Samenwerking met de gemeente en maatschappelijke organisaties intensiveren
- Deskundigheidsbevordering
- Uitdragen lidmaatschap van de Woonbond

Hieronder verdiepen we de voornemens voor onze organisatie uitgebreider door o.a. in te gaan op wat deze voornemens betekenen voor het bestuur, de inbreng van huurders, onze relatie met Viveste, de financiën en meer.

a. Het bestuur

Bouwstenen:

- *Wij hebben een bestuur met een flexibele, onderlinge taakverdeling.*
- *Wij leggen contact met collega-huurdersorganisaties in de regio.*
- *Wij gebruiken functieprofielen voor nieuwe bestuursleden en vrijwilligers.*
- *Wij geven een zinvolle invulling aan het organisatielidmaatschap van de Woonbond.*

Wij hebben een bestuur met een flexibele onderlinge taakverdeling

Het bestuur bestaat uit huurders van Viveste. Het bestuur staat voor de belangen van huurders en woningzoekenden in de gemeente Houten. Zij dient een algemeen belang, maar vormt geen vereniging. Het bestuur komt (twee)wekelijks bij elkaar. De bestuursleden voeren de werkzaamheden voor de stichting zelf uit. Zij verdelen taken en aandachtsgebieden op basis van interesse, zodat niet iedereen zich in alle onderwerpen hoeft te verdiepen. Tegelijkertijd specialiseren de bestuursleden zich steeds meer, waardoor er een vaste taakverdeling ontstaat. Het bestuur blijft hier zo flexibel mogelijk mee om gaan. Het bestuur komt in de Slim Thuis Woning bij elkaar.

Het bestuur bestaat op 1-1-2019 uit de volgende personen:

Naam	Functie	Benoemd	Aftredend	Interesses
Marlous van Leeuwen	Voorzitter	2017	2024	Huurrecht, communicatie en participatie
Etienne de Graaff	Secretaris	2017	2024	Advies, informatie en duurzaamheid
Axel Eerdman	Penningmeester	2018	2025	Bestuur, relaties en financiën
Vacature	Algemeen			
Vacature	Algemeen			

Wij leggen contact met collega-huurlersorganisaties in de regio.

In 2019 richt de HAR haar blik naar buiten. Het lidmaatschap van de Woonbond brengt ons in contact met andere huurdersorganisaties. We leren van de 'best practices' van andere huurdersorganisaties en we kopen samen cursussen in. Gemeenten en woningcorporaties hebben de blik ook naar buiten gericht. Onderling maken corporaties afspraken, net zoals gemeenten dit doen. Het versterkt onze informatiepositie als wij goede contacten onderhouden met collega-huurdersorganisaties. Samen leren is voordelig, maar samenwerken kost ook geld. We begroten een bedrag om deze en andere samenwerkingsverbanden vorm te geven.

Wij gebruiken functieprofielen voor nieuwe bestuursleden en vrijwilligers.

We hebben twee functieprofielen opgesteld, zodat nieuwe bestuursleden en vrijwilligers weten wat er van hen wordt verwacht. In 2019 breidt het bestuur uit naar 5 leden. Er wordt gericht gezocht naar iemand met specifieke kennis, ervaring en interesses die nu nog ontbreken. Een herziene profielschets is eind 2018 op onze website geplaatst.

Wij geven een zinvolle invulling aan het organisatielidmaatschap van de Woonbond.

Het lidmaatschap van de Woonbond heeft voordelen voor individuele huurders van Viveste en voor het bestuur. Het bestuur heeft in 2018 unaniem vóór lidmaatschap van de Woonbond gekozen.

De HAR heeft contact met de Woonbondconsulent. Halfjaarlijks bespreekt de HAR het lidmaatschap met haar om te zien of het lidmaatschap brengt wat we ervan verwachtten.

Als organisatielid kan het bestuur elke vraag van huurders voorleggen aan de Woonbond. Daarmee vervullen wij onze onafhankelijke adviesfunctie en hebben wij huurders iets te bieden als wij met hen in gesprek zijn. De Woonbond adviseert HAR Houten inhoudelijk en begeleidt ons professionaliseringsproces. De HAR maakt gebruik van voorlichting en de Woonbond helpt huurders te betrekken bij thema's die spelen. Wij zetten de Energiebus twee keer in en wij maken gebruik van voorbeeldcontracten en -brieven. Advies is vrijblijvend, informatie en cursussen worden tegen een ledentarief verschaft. Briefcontact met de achterban kan door de Woonbond worden gefaciliteerd middels een achterbanabonnement.

b. Inbreng van huurders

Bouwstenen:

- *Wij zijn gemakkelijk bereikbaar voor huurders en voor partners.*
- *Huurders van Viveste kunnen reageren op ons werkplan.*
- *Wij organiseren themabijeenkomsten voor bewonerscommissies en huurders.*
- *Wij houden huurdersraadplegingen.*
- *Wij wonen informatie-, voorlichtings- en participatieavonden bij van diverse partners.*

Wij zijn gemakkelijk bereikbaar voor huurders en voor partners.

Contact met de huurders van Viveste vormt het bestaansrecht van de HuurlersAdviesRaad Houten. Door op verschillende manieren contact te maken met huurders en inwoners van Houten, voeden wij ons met informatie. Actief contact maken is dus belangrijk, maar goed bereikbaar zijn ook. De website die wij in 2018 lanceerden zullen we uitbouwen. De website is erg informatief en nodigt uit tot contact via een contactformulier. Het is een wens van HAR Houten dat de website ook gaat uitnodigen tot reactie en actie

van huurders. Aankondigingen, oproepen, evenementen en mededelingen hebben momenteel alleen een plaats op Facebook. We weten uit de reacties en 'likes' dat websitebezoekers nauwelijks op onze Facebookpagina komen en omgekeerd.

Wij houden ons postadres aan de Dorpsstraat 134. Er wordt regelmatig gebruik van gemaakt. In de loop van 2019 schrijven wij al onze partners aan, zodat wij enkel nog info@harhouten.nl als e-mailadres gebruiken.

Huurders van Viveste kunnen reageren op ons werkplan.

Het werkplan 2018 is in juli van dat jaar geschreven. De conceptversie en begroting van 2018 zijn pas in september goedgekeurd door Viveste. Aangezien het jaar toen al bijna op haar eind was, hebben we het werkplan niet meer gepubliceerd. In 2019 doet het bestuur dit anders, maar ook dan zal het werkplan niet al voor 2019 af zijn. In 2019 willen wij het werkplan van 2020 al hebben geschreven om huurders te vragen naar een reactie. Er ontstaat zo een dialoog over de inhoud van het werkplan met betrokken huurders. Uiteraard zullen wij dan een bedrag reserveren waarmee eventuele op- en aanmerkingen tóch kunnen worden opgepakt.

Wij organiseren themabijeenkomsten voor bewonerscommissies en huurders.

In 2018 organiseerden wij een bijeenkomst voor bewonerscommissies. Dit was een groot succes. In 2019 organiseren wij themabijeenkomsten voor alle huurders. De avonden worden begeleid door een expert, een gastspreker. Tijdens zo'n avond zullen huurders worden geïnformeerd en tegelijkertijd worden zij uitgenodigd om mee te denken over het thema. Met deze input kan HAR Houten naar Viveste om een advies uit te brengen of om vragen te stellen.

2019	Thema's	Alle huurders	Bewonersgroepen
Maart	Cursus n.o.t.k.		X
Mei	Huurverhoging + onderhoud	X	X
Oktober	Energiecoaches	X	X
December	Eindejaarsbijeenkomst	X	X

Wij houden huurdersraadplegingen.

Begin juli'18 hebben wij alle Houtense huurders van Viveste benaderd voor een huurdersraadpleging. Deze enquête is een belangrijk PR-moment geworden, waarbij de HAR bij een groot publiek bekendheid kreeg. Het voorlopige resultaat van de enquête is in november met de bewonerscommissies besproken en een samenvatting is gedeeld met alle huurders via onze website. De resultaten zijn gebruikt tijdens de prestatieafspraken en vormen in de loop van het jaar input voor meerdere contactmomenten. In 2019 zullen we de resultaten verder uitwerken en een nieuwe huurdersraadpleging voor 2020 voorbereiden.

Wij wonen informatie-, voorlichtings- en participatieavonden bij van diverse partners.

We laten geen mogelijkheid onbenut om zichtbaar aanwezig te zijn in de Houtense samenleving. De activiteitenmarkt, voorlichtingsavonden en andere gelegenheden waar HAR Houten contact kan maken met inwoners van Houten, worden met name benut. Wij zijn aanwezig op de bijeenkomsten van onze partners. Daar worden we graag aangesproken door huurders en omwonenden. Door aanwezigheid en gespreksvoering haalt HAR Houten informatie op uit de samenleving.

c. Informeren

Bouwstenen:

- *Wij hebben een interactieve website die regelmatig wordt bijgewerkt.*
- *Wij versturen nieuwsbrieven via het achterbanabonnement.*
- *Wij bouwen aan een bestand van recente e-mailadressen van actieve huurders.*
- *Wij maken actief gebruik van social media (Facebook).*
- *Wij maken persberichten.*

Wij hebben een interactieve website die regelmatig wordt bijgewerkt

In 2018 liet HAR Houten een website bouwen. In juli is deze bekend gemaakt bij het grote publiek via 't Groentje en middels de brief die alle huurders kregen in verband met de huurdersraadpleging. Er wordt regelmatig gebruik gemaakt van het contactformulier op de website. De website is vooral ingericht om informerend te zijn. Begin 2019 geven wij de website een activerend karakter. Er wordt een pagina ontworpen waar meningen kunnen worden gepeild of waar een reactie van huurders kan worden gevraagd. Daarnaast zou dit deel van de website een voorziening kunnen bevatten waar men zich kan aanmelden voor een nieuwsbrief en voor themabijeenkomsten. Ook plaatsen wij hier graag oproepen als wij op zoek zijn naar huurders met een bepaalde ervaring.

Wij versturen nieuwsbrieven via het achterbanabonnement

Viveste heeft geen (digitale) nieuwsbrief meer. HAR Houten heeft nooit gewerkt met nieuwsbrieven, maar de website en ons lidmaatschap van de Woonbond, maken het een stuk gemakkelijker. In 2019 gaan wij actief op zoek naar vrijwilligers voor deze taak en publiceren we tenminste vier maal per jaar een nieuwsbrief. Deze kunnen wij meesturen met ons achterbanabonnement. De nieuwsbrief is feitelijk een samenvatting van onze verslagen op de website, aangevuld met wat belangrijke data, uitnodigingen en wellicht een oproep die verband houdt met wat wij op dat moment bespreken met Viveste en andere partners. Ook de verspreiding van een digitale nieuwsbrief onder huurders, partners en belangstellenden kan worden ontwikkeld. Een nieuwsbrief is volgens ons essentieel in het contact met huurders en moet daarom eventueel op papier kunnen worden aangeboden en aansprekend worden vormgegeven.

Wij bouwen aan een bestand van recente e-mailadressen van huurders en partners

Om een digitale nieuwsbrief te verspreiden, leggen wij een bestand aan met contactgegevens. Dit kan gemakkelijk in onze administratie, zeker als onze website daartoe faciliterend wordt ingericht. Aan het bestand zijn geen extra kosten verbonden.

Wij maken actief gebruik van social media (Facebook)

Onze Facebook-pagina draagt bij aan de bekendheid van HAR Houten. Zelf zijn we een discussiepagina gestart in 2018, waar nog onvoldoende gebruik van wordt gemaakt. Wij halen actief informatie op in andere Houtense Facebookgroepen, waarbij wij verwijzen naar onze eigen pagina. Wellicht kunnen de vrijwilligers van de nieuwsbrief, ook deze Facebookgroep een boost geven. Dat zullen we met de vrijwilligers overleggen.

Wij maken persberichten

Wij informeren Houten via onze eigen website, 't Groentje, Onshouten.nl en Facebook. Wij bieden de lokale pers persberichten aan. Wij zijn nog op zoek naar een contactpersoon bij 't Groentje die ons kan helpen met dit proces. Een goede relatie met lokale media is belangrijk voor een huurdersorganisatie.

d. Actieve huurders

Bouwstenen:

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

We bouwen aan een netwerk van actieve huurders

Wij bouwen voortdurend aan een actief netwerk van contactpersonen onder huurders. Zij zijn geen lid van het bestuur, maar zij zijn onze contactpersoon in de wijk. Zij worden ambassadeurs, een pool van vrijwilligers die met ons meedenkt en leert over huurbeleid en ons informeert over lopende kwesties.

Actieve huurders ondersteunen HAR Houten op allerlei terreinen en vormen samen een krachtig netwerk van geïnformeerde huurders. Het vormen van een klankbordgroep van betrokken huurders of ondersteuners die in hun eigen wijk de ogen, oren, handen en voeten van de HAR zijn, vereenvoudigt het werk van het bestuur en vergroot het draagvlak en de bekendheid van HAR Houten. In 2018 zijn wij gestart met de bewonerscommissies. Dit wordt uitgebreid naar individuele huurders. Tijdens de Activiteitenmarkt zijn de eerste contacten gelegd. In 2019 geven wij meer vorm aan deze opzet. De Woonbond zal ons hier mede in ondersteunen.

Actieve huurders en de bewonerscommissies bieden wij een achterbanabonnement aan. Hierdoor krijgen zij 4 maal per jaar een exemplaar van *Huurwijzer* toegestuurd. Dit wordt gefaciliteerd door de Woonbond tegen kostprijs.

We bouwen aan goed contact met bewonerscommissies

Een krachtige huurdersorganisatie kent alle bewonerscommissies op complex- en straatniveau. Het bestuur van de HuurdersAdviesRaad Houten wil regelmatig overleg voeren met de bewonerscommissies en nodigt de bewonerscommissies daarvoor uit. Indien gewenst wonen wij vergaderingen bij van bewonerscommissies. De bewonerscommissies hebben overleg met huurders in hun omgeving. Bewonerscommissies hebben recht op faciliteiten volgens de Wet op het Overleg Huurders en Verhuurder. Viveste heeft voor elke bewonerscommissie budget beschikbaar. HAR Houten wil op de hoogte blijven over hoe het contact met Viveste verloopt. Daarnaast stimuleert HAR Houten de oprichting van bewonerscommissies. Om bewonerscommissies te ondersteunen, organiseren wij een cursusavond voor bewonerscommissies. Het onderwerp wordt in overleg met de bewonerscommissies vastgesteld.

Bewonerscommissies krijgen van ons 3 achterbanabonnementen: de voorzitter, secretaris en de penningmeester. Zoals hierboven is toegelicht.

We kennen de volgende bewonersorganisaties:

Bewonerscommissies

- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| 1. Castellum Oost Castor | 6. Tuinbouw |
| 2. Castellum West | 7. Woonstede |
| 3. Hofstede | 8. De Molen 20 |
| 4. Meercamp | 9. Nobelslag |
| 5. Molenaarserf | 10. Seniorenflat
Randhoeve |

Woongroepen

1. Dassenburg
2. Dorpserv
3. Leestaete

Bewonersgroepen

1. Kruitmolen
2. Kaashoeve

e. Financiën

Bouwsteen:

- *Wij werken met een betrouwbare en deskundige penningmeester*
- *Wij werken met een begroting en (tussentijdse) verantwoording*
- *Wij hebben schriftelijk vastgelegde afspraken over beloningen en onkostenvergoedingen voor bestuursleden en actieve vrijwilligers*
- *Wij stellen jaarlijks een kascommissie samen ter controle van de boekhouding.*

Wij werken met een betrouwbare en deskundige penningmeester

In 2018 hebben wij onszelf voorbereid op het voeren van een eigen administratie. Tot 2019 voerde Viveste de administratie van de HuurdersAdviesRaad, maar dit bleek in de praktijk voor complexe situaties te zorgen. De constructie had een remmend effect op de organisatie. Viveste is er wettelijk aan gehouden om de kosten die wij maken te vergoeden, mits wij die inzetten waarvoor wij zijn opgericht.

Sinds 2018 voeren wij het gesprek over de doelmatigheid van onze vergoedingen al niet meer per activiteit, maar over de gehele begroting aan het begin van het jaar, op basis van dit werkplan. Door in 2019 zelf de administratie te voeren, wordt de HAR meer wendbaar en kan zij haar middelen sneller en meer onafhankelijk inzetten.

Onze nieuwe penningmeester laat zich bijscholen door deskundigen. Hij stelde de begrotingen al op van 2018 en 2019. Wij openden in 2018 een rekening bij Triodos Bank en hebben onze boekhouding gedigitaliseerd.

Wij werken met een begroting en (tussentijdse) verantwoording

Onze penningmeester stelt een jaarlijkse begroting op en schrijft dit werkplan. Met de software van E-boekhouden.nl wordt elk kwartaal een vergelijk tussen begroting en besteding gerapporteerd. Kantoorkosten zijn reeds hierboven begroot onder kantoorbenodigdheden.

Het bestuur heeft schriftelijke afspraken over beloningen en onkostenvergoedingen.

Bestuursleden van HAR Houten ontvangen sinds de oprichting een forfaitaire vrijwilligersvergoeding van € 750,00 per half jaar. Dit staat gelijk aan de maximale vrijwilligersvergoeding die vrijwilligers in 2018 voor vrijwilligerswerk mogen ontvangen. Kabinet Rutte III verhoogt per 1 januari 2019 deze vergoeding naar € 850,00 per half jaar. Het bestuur is gemiddeld 8 uur per week kwijt aan taken die gerelateerd zijn aan de huurdersorganisatie. Dit komt neer op een vergoeding van € 4,10 per uur. Daarmee valt ook de nieuwe maximale vergoeding ruim binnen de grenzen die de Belastingdienst aan een vrijwilligersvergoeding voor vrijwilligers (ouder dan 23 jaar) stelt. Het bestuur wordt geacht de te maken onkosten van deze vergoeding te betalen. Deze afspraken zullen worden uitgewerkt in het vrijwilligerscontract voor bestuursleden. Volgens afspraak vergoedt Viveste de kosten naar rato van het aantal actieve bestuursleden.

Wij stellen jaarlijks een kascommissie samen ter controle van de boekhouding.

Als stichtingsbestuur zullen de bestuursleden van HAR Houten zelf verantwoordelijk blijven voor een gedegen administratie en behoorlijk financieel beleid. In een vereniging worden leden gevraagd een kascontrolecommissie te vormen die normaliter de algemene vergadering adviseren de jaarrekening goed te keuren of niet. Een kascontrolecommissie geeft daarnaast advies aan de penningmeester hoe de administratie kan worden verbeterd. De meerwaarde van een kascontrolecommissie is voor HAR Houten dan ook helder, maar het is niet gebruikelijk voor een stichting.

De boekhouding is in 2018 nog volledig gevoerd door Viveste. Daarmee is een kascontrolecommissie niet direct noodzakelijk in 2019. De boekhouding van 2019 zal wél door een kascontrolecommissie worden gecontroleerd in 2020. Hiervoor benaderen we actieve huurders in de loop van 2019.

f. Kennis en vaardigheden

Bouwsteen:

- Wij nemen minimaal 6 dagdelen per jaar deel aan opleidingen, trainingen en/of symposia
- Wij werken aan de ontwikkeling van onze vaardigheden
- Wij nemen deel aan landelijke, provinciale en regionale netwerkbijeenkomsten
- Wij lezen vakliteratuur, tijdschriften en uitgaven van o.a. de Woonbond
- Wij laten ons door deskundigen adviseren waar nodig.
- Wij evalueren jaarlijks ons eigen functioneren

Wij nemen minimaal 6 dagdelen per jaar deel aan opleidingen, trainingen en/of symposia

Een huurdersorganisatie heeft sinds de herziening van de Woningwet, meer bevoegdheden en verantwoordelijkheden gekregen. Dit vraagt om meer kennis en kunde van haar bestuursleden. De wet stelt vast dat elk bestuurslid recht heeft op 3 dagen cursus of training. In 2018 liepen we er vooral tegenaan dat het bestuur op werkdagen geen cursussen kon volgen in verband met werk. Incompany trainingen die we in het weekend kunnen volgen lijken een geschikt alternatief maar die zijn duur. Zeker als elk bestuurslid op andere aandachtgebieden een eigen deskundigheid moet opbouwen.

Het bestuur heeft met elkaar een planning afgesproken. De voorzitter plant de beschreven cursussen en trainingen in goed overleg met de leden van het bestuur in.

In 2019 zullen de volgende cursussen en trainingen gevolgd worden:

<i>Cursus/themadag</i>	<i>Wie?</i>	<i>Wanneer?</i>
Inhoudelijke cursus <i>Betaalbaarheid</i>	Geheel bestuur – in company	Eerste kwart 2019
Individueel thema <i>Presenteren</i> <i>Presenteren</i> <i>Werkplan en begroting</i> [vacature] [vacature]	Bestuursleden <i>Voorzitter</i> <i>Secretaris</i> <i>Penningmeester</i> <i>Algemeen bestuurslid</i> <i>Algemeen bestuurslid</i>	Eerste helft 2019
Groepsbegeleiding <i>Effectief vergaderen (o.i.d.)</i>	Geheel bestuur – in company	Eerste helft 2019
Inhoudelijke cursus <i>Communiceren met de achterban</i>	Geheel bestuur – in company	Derde kwart 2019
Individueel thema <i>Huurrecht</i> [vacature] [vacature]	Bestuursleden <i>Voorzitter</i> <i>Secretaris</i> <i>Penningmeester</i> <i>Algemeen bestuurslid</i> <i>Algemeen bestuurslid</i>	Tweede helft 2019

Wij werken aan de ontwikkeling van onze vaardigheden

HAR Houten is een jong bestuur met weinig bestuurlijke ervaring als stichting. De belangrijkste vaardigheden waar het bestuur zich in 2019 op zal richten zijn: online en offline communicatie, websitebeheer en het schrijven van goede werkplannen en adviezen. Daarnaast werken wij sinds medio 2018 met een coach die ons begeleidt in het strategisch handelen. In 2019 zijn nog niet alle uren op. Hierdoor zullen wij ons in 2019 blijven ontwikkelen tot een slagvaardiger bestuur.

Wij nemen deel aan landelijke/provinciale/ regionale netwerkbijeenkomsten

We nemen deel aan landelijke, provinciale en regionale netwerkbijeenkomsten als deze er zijn. We merken als huurdersorganisatie dat de woningcorporaties op regionaal niveau veel met elkaar afspreken

en samenwerken. Zo spreekt Viveste in regionaal verband over verduurzaming van huizen en worden klachten regionaal geregeld (RWU). De gemeente spreekt de Regionale Huisvestingsverordening met de regio (U10) af, waarbij men bespreekt wanneer je recht hebt op een huurwoning (bij urgentie). Wij kunnen nu eigenlijk niet reageren op plannen die in de provincie tot stand komen. Het is dus belangrijk dat wij deelnemen aan de regionale overleggen die er zijn, als wij daartoe worden uitgenodigd. Op die manier kan het geluid van huurders wél worden meegenomen in regionale of landelijke plannen. Voorheen was er binnen de provincie Utrecht een regionaal overleg tussen de verschillende huurdersorganisaties, maar dit is verdwenen.

Wij lezen vakliteratuur (tijdschriften, brochures en informatieve websites)

Wij leren het meest door te lezen over huurrecht en de woningmarkt. De Woonbond heeft goede publicaties uitgebracht die gemakkelijk te volgen zijn. Nieuwe publicaties en interessante literatuur zullen worden aangeschaft. Begin 2019 verwachten wij een vernieuwde versie van het Handboek voor huurdersorganisaties.

Wij laten ons door deskundigen adviseren waar nodig.

Waar nodig zal de HuurdersAdviesRaad Houten ondersteuning of advies vragen bij onafhankelijke deskundigen, bij medewerkers van Viveste of bij deskundigen van de Woonbond. Onze Woonbondconsulent kan ons doorverwijzen naar collega's. In andere gevallen zijn we aangewezen op deskundigen van buiten de Woonbond.

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

- Onderhoudsbeleid (in relatie tot resultaten enquête)
- Samenwerkingsovereenkomst
- Visieontwikkeling ter voorbereiding op de prestatieafspraken '20-'24
- Huurverhoging
- De rol van de corporatie bij armoedebestrijding
- Incidenteel en onvoorzien (beleids)advies

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

Wij evalueren jaarlijks ons eigen functioneren.

We vinden het belangrijk dat organisaties leren van fouten. Dat verwachten wij niet alleen van Viveste, maar ook van onszelf. Jaarlijks publiceren we een kort verslag dat ingaat op de behaalde resultaten, de hoogte- en dieptepunten en eventuele conclusies die wij daaruit hebben getrokken. Eind 2018 verschijnt de eerste op onze website. Dat doen wij in 2019 weer.

g. Relatie met verhuurder

Bouwstenen:

- *Wij hernieuwen onze samenwerkingsovereenkomst met Viveste*
- *Wij oefenen invloed uit op het beleid van Viveste door formeel én informeel overleg*
- *Wij investeren in goede contacten met het werkapparaat van Viveste*
- *Wij hebben minimaal twee keer per jaar overleg met de Raad van Commissarissen*
- *Wij brengen elk jaar schriftelijke adviezen uit*

Wij hernieuwen onze samenwerkingsovereenkomst met Viveste

De samenwerkingsovereenkomst met Viveste dateert van maart 2017 en vervalt in 2019. Eind 2018 hebben we deze overeenkomst in het bestuur geëvalueerd. Aan de hand van onze evaluatie gaan wij in samenspraak met Viveste en een externe adviseur de samenwerking herzien (zie jaarplanning). De samenwerking verloopt doorgaans goed. Toch bleek het de afgelopen twee jaar ook dat Viveste en HAR Houten soms niet wisten wat zij van elkaar konden verwachten. Op basis van goed overleg werden er dan

ad hoc werkbare afspraken gemaakt. Viveste en HAR Houten zijn allebei in beweging. Te veel vastleggen is niet goed, maar ondoordacht verdergaan op dezelfde weg is een gemiste kans voor een effectievere en duurzame samenwerking.

Wij oefenen invloed uit op het beleid van Viveste door formeel én informeel overleg

We streven ernaar om 6 keer per jaar overleg te voeren met het management van Viveste (zie jaarplanning). In de jaarplanning staan met name de geijkte punten zoals de huurverhoging en het bespreken van het eerste bod ter voorbereiding op de prestatieafspraken, maar bij elke bijeenkomst wordt er ook over lopende kwesties gesproken. Na elk overleg brengen wij via de website naar buiten welke stappen Viveste en HAR Houten samen hebben afgesproken. Wij laten ons het liefste voorafgaand aan een vergadering informeren over het te bespreken onderwerp. Viveste zal ons daarvoor van alle noodzakelijke informatie moeten voorzien, maar ook op verzoek is het belangrijk dat HAR Houten uitgebreide toegang tot informatie heeft. Hier maken wij in de samenwerkingsovereenkomst afspraken over. Uit de verkregen informatie kiezen wij de onderwerpen waar we dieper op in willen gaan. Daarnaast zullen wij schriftelijk, gevraagd en ongevraagd, advies uitbrengen over beleidswijzigingen en bestaand beleid. Die adviezen worden samen met de reactie van Viveste op onze website geplaatst. Indien Viveste ons advies niet overneemt, onderbouwt zij de keuze nauwgezet schriftelijk en gaan wij – als wij daar ruimte voor zien – opnieuw met hen in gesprek.

Ook op informele wijze zal HAR Houten invloed uitoefenen en overleggen met Viveste. Bij elke bijeenkomst is het motto: 'Informeel als het kan, formeel als het echt niet anders kan'.

Wij investeren in goede contacten met de medewerkers van Viveste

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 Verhuurder worden gerespecteerd. Wij zijn ons bewust van onze ontwikkeling en weten dat het van Viveste ook een veranderende werkwijze verlangt nu wij meer nadruk leggen op onafhankelijkheid en onszelf professionaliseren. Respect voor elkaars positie en wederzijds begrip voor soms verschillende belangen laten zich voeden door transparantie en de intrinsieke motivatie om samen te werken.

Tegelijkertijd wil HAR Houten niet alleen officieel en formeel, maar ook op informele wijze actief zijn voor huurders, samen mét de medewerkers van Viveste. Daarbij willen wij een goede relatie onderhouden met woonconsulenten, wijkbeheerders, opzichters en verhuurmedewerkers. Maar ook met de beleidsmedewerkers willen wij een goed contact hebben. Door feedback te geven, over en weer, maar ook persoonlijke betrokkenheid te tonen, investeren we in de onderlinge contacten.

Wij hebben minimaal twee keer per jaar overleg met de Raad van Commissarissen

Een goede relatie met de Raad van Commissarissen is belangrijk voor ons. Korte lijnen kunnen behulpzaam zijn bij lastige dossiers. In 2019 verwachten wij een uitnodiging van de RvC enerzijds, en zullen wij hen uitnodigen om tenminste 2 vergaderingen met Viveste bij te wonen. We willen tijdig en goed betrokken worden bij de (her)benoeming van nieuwe leden van de Raad van Commissarissen. We nemen het initiatief wanneer het om RvC-leden gaat die voorgedragen worden door de huurders. Het laatste is in 2019 naar verwachting niet aan de orde.

Wij brengen elk jaar schriftelijke adviezen uit

Voor 2019 verwachten wij een advies uit te brengen op de volgende punten:

- | | | | |
|-----------------------------|-------------|------|------------------------------|
| a) Algemene huurvoorwaarden | – Januari | 2019 | (uitgesteld naar najaar'19) |
| b) Bewonerscommissies | – Maart | 2019 | (als daar aanleiding toe is) |
| c) Huurverhoging 2019 | – April | 2019 | |
| d) Onderhoudsbeleid | – Juni | 2019 | (als daar aanleiding toe is) |
| e) Incasso- & minimabeleid | – September | 2019 | |

h. Inbreng in de prestatieafspraken

Bouwstenen:

- *Wij bereiden ons inhoudelijk voor op de evaluatie van de woonvisie in 2020*
- *Wij zijn betrokken bij het bod van de corporatie voor '20-'24*
- *Wij nemen als volwaardig partner deel aan het driepartijenoverleg over de prestatieafspraken*
- *Wij intensiveren het contact en de samenwerking met gemeente Houten en partners*
- *Wij hebben eigen prestaties opgenomen in de prestatieafspraken*

Wij bereiden ons inhoudelijk voor op de evaluatie van de woonvisie in 2020.

Volgens de Woonvisie van de gemeente Houten, zal de Woonvisie 2016-2025 halverwege, dus in 2020, worden geëvalueerd. HAR Houten zal zich in 2019 op verschillende manieren op deze evaluatie voorbereiden. Naast intensiever contact met de politiek en met ambtenaren zullen wij met nadruk werken aan onze eigen visieontwikkeling en in het bijzonder op de punten die nu al in de Woonvisie zijn opgenomen als punten ter evaluatie (overgenomen uit de Woonvisie):

1. Hoe ontwikkelt zich de transformatie van het woningbezit van Viveste?
2. Hoe ontwikkelt zich de regionale woningbehoefte en die omtrent statushouders?
3. Blijft het werkgebied van Viveste op deze schaal of wordt dit knellend?
4. Welke nieuwe ruimtelijke mogelijkheden zijn er binnen de huidige Rondweg (waaronder de hoogte in?) en buiten de huidige Rondweg?
5. Welke doorontwikkeling is mogelijk ten aanzien van het stedenbouwkundig concept van Houten?
6. In hoeverre zijn de mogelijkheden gebruikt om 250 woningen te bouwen buiten de rode contouren op het Eiland van Schalkwijk?

Daarnaast zullen wij ons ook zeker beraden op de volgende punten (overgenomen uit de Woonvisie):

1. In hoeverre zijn de projecten waar Wonen en Zorg worden gecombineerd succesvol voor huurders?
2. In hoeverre zijn maatregelen om scheefwonen tegen te gaan succesvol gebleken?
3. In welke mate hebben energiebesparende en -opwekkende maatregelen huurders bereikt?
4. Wat is er nog nodig om een gezonde doorstroming te creëren?

Een deel van deze vragen leggen we voor aan huurders en aan instellingen die nader betrokken zijn bij de uitvoering van de doelstellingen van de visie.

Wij zijn betrokken bij het bod van Viveste voor '20-'24

Viveste nodigt ons jaarlijks uit om te praten over het bod. In 2019 zullen we hier extra bij stilstaan, omdat wij aan het begin van het jaar de keuze maken voor een 4-jarig werkdocument. Het bod in 2019 is daarmee extra gewichtig, omdat het voor het eerst een langetermijnvisie zal schetsen met doelstellingen die over 4 jaar moeten worden gehaald. Vanaf dat moment zullen de doelstellingen en actiepunten jaarlijks worden bijgesteld. Daarnaast zullen activiteiten die in 2020 bijdragen aan het behalen van die doelstellingen, ook in het bod worden gepresenteerd. HAR Houten zal zich constructief opstellen. In de voorbereiding op het bod, zullen wij onszelf onder begeleiding van een deskundige van de Woonbond voorbereiden.

Wij nemen als volwaardig partner deel aan het driepartijenoverleg over de prestatieafspraken

We nemen deel aan het gezamenlijk driepartijenoverleg van de gemeente Houten, Viveste en HAR Houten over de prestatieafspraken. Zoals elk jaar evalueren wij de uitvoering van de eerder gemaakte afspraken en worden er aanvullende afspraken gemaakt voor het daaropvolgende jaar. In 2019 worden de afspraken die wij in 2018 maakten regelmatig geëvalueerd. De afspraken worden in 2019 uitgevoerd en er worden nieuwe afspraken voor 2020 tot 2024 gemaakt. Deze meerjarenafspraken zullen een om een duidelijk toekomstperspectief vragen. HAR Houten zet zich in 2019 in voor een heldere visie tot 2024. Daartoe overlegt zij met deskundigen om een geschikte invulling aan de nieuwe meerjarenplannen te geven. Zie daarvoor de jaarplanning.

Wij intensiveren het contact en de samenwerking met gemeente Houten en partners

We investeren in ons netwerk in Houten om huurders beter door te verwijzen, maar ook om kwalitatief betere informatie te krijgen en te brengen bij de organisaties die huurders kunnen helpen. Met name de gemeente, hun ambtenaren en politici, maar ook welzijnsorganisaties en bewonersinitiatieven zullen wij benaderen. Hun input tijdens en aanwezigheid bij huurdersbijeenkomsten kunnen ons helpen de verbinding te leggen tussen huurders en partners. Tegelijkertijd verwachten wij van onze partners signalen te krijgen die wij tijdens de prestatieafspraken onder de aandacht kunnen brengen. Daardoor kunnen wij elkaar helpen om een geïnformeerde en stevige vuist te maken voor huurders van Viveste en Houten als geheel.

Wij hebben eigen prestaties opgenomen in de prestatieafspraken

In 2019 laat HAR Houten weer eigen prestaties opnemen in de prestatieafspraken. Daarmee bekrachtigen we onze gelijkwaardige positie. De prestatieafspraken worden gepubliceerd en zijn na te lezen op de websites van de HAR, gemeente en Viveste.

i. Vernieuwen en versterken

Bouwsteen:

- *Wij hebben een visie*
- *Wij maken jaarlijks een werkplan waarbij we rekening houden met (wets)ontwikkelingen*
- *Wij vertalen ontwikkelingen binnen onze achterban naar nieuwe activiteiten*
- *Wij hebben regelmatig contact met de maatschappelijke organisaties in ons werkveld*
- *Wij betrekken huurders met verschillende achtergronden en leeftijden bij onze activiteiten*
- *Wij zijn duidelijk zichtbaar en beschikken over de faciliteiten om te werken aan naamsbekendheid.*

Wij hebben een visie

Op bladzijde 17 van dit werkplan staat onze visie op de relevante thema's voor huurders van Viveste. Deze visie is voortdurend in ontwikkeling, dus dit is een momentopname (medio'18). Tegelijkertijd geeft het richting en een beeld van onze manier van denken over de taak van woningcorporaties, de rol van de gemeente en onze eigen rol als huurdersorganisatie binnen de gemeente Houten.

Wij maken jaarlijks een werkplan waarbij we rekening houden met (wets)ontwikkelingen

Het werkplan wordt al vroeg in het voorgaande jaar geschreven, omdat de begroting dan ook af moet zijn. Dit houdt in dat er bij het schrijven van de planning en het werkplan al bijna anderhalf jaar vooruit gekeken moet worden. Wetswijzigingen proberen we te verwerken in het werkplan, maar het is in veel gevallen nog niet helder wat er precies verandert. In dit werkplan is rekening gehouden met de aangepaste vrijwilligersvergoeding die per 1 januari 2019 van € 750,- naar € 850,- per half jaar wordt verhoogd. Op het gebied van duurzaamheid verwachten we ontwikkelingen, maar die zijn nog niet bekend, net als de landelijke discussie over het scheefwonen. Hier hebben wij als huurdersorganisatie geen rechtstreekse invloed op, maar het gaat onze manier van denken en handelen wel beïnvloeden.

Wij vertalen ontwikkelingen binnen onze achterban naar nieuwe activiteiten

We willen korte lijnen met de bewonerscommissies. In november'18 organiseerden wij een speciale avond voor bewonerscommissies. Hier willen we in 2019 op een gepaste wijze gevolg aan geven door middel van een cursusavond. Het onderwerp van de cursusavond zal worden besloten n.a.v. van de meest voorkomende vragen die leven bij de aanwezige bewonerscommissies. Op die manier kunnen we als huurdersorganisatie actief huurderschap versterken.

Op termijn wordt ook de input van 'losse' actieve huurders omgezet in activiteiten. In 2019 maken we

betaalbaarheid en minimabeleid tot speerpunt. Dit speerpunt is voortgekomen uit de Facebook-discussie die na de aankondiging van de huurverhoging in 2018 ontstond. Behalve dat de brief van Viveste onduidelijk was, bleken veel huurders de huur te hoog te vinden in relatie tot het onderhoud dat aan de woningen wordt gepleegd. Als HuurdersAdviesRaad hebben we geprobeerd om iedereen te informeren over eventueel te nemen stappen. In 2019 maken we van de huurverhoging gebruik om een voorlichtingsavond te organiseren die mensen helpt te begrijpen hoe een huurverhoging werkt, wat er in de aankondiging staat en op welke gronden iemand bezwaar kan maken. Bovendien nemen we op dat moment ook de resultaten van de enquête over onderhoud mee en leggen we huurders uit welke stappen je kunt zetten in het geval van onenigheid over onderhoud.

Wij hebben regelmatig contact met de maatschappelijke organisaties in ons werkveld

HAR Houten gaat in 2019 actief op zoek naar contact met huurders en bewonerscommissies. Daarnaast leggen we contact met maatschappelijke organisaties binnen en buiten de gemeente Houten. Collega-huurdersorganisaties, stichtingen en verenigingen die actief zijn binnen het sociaal domein en lokale politieke partijen zoeken we actief op. Wij zullen bijeenkomsten organiseren, aanschuiven bij vergaderingen en deze organisaties mede uitnodigen bij themabijeenkomsten voor huurders, zodat we elkaar kunnen helpen met goede informatie en contacten, waardoor huurders beter kunnen worden geïnformeerd en besturen goed op de hoogte blijven van ontwikkelingen. Via deze groepen komen wij in contact met huurders en informeren wij mede onze achterban.

Wij betrekken huurders met verschillende achtergronden en leeftijden bij onze activiteiten

Aan de enquête van juli'18 hebben 541 mensen deelgenomen. Wij hebben daarbij jong (onder 35 jaar; 11%) en oud (boven 75 jaar; 16%) met onze enquête bereikt. Ook buiten Houten is de enquête 17 keer ingevuld. Om aan onze bekendheid te werken, zullen wij in 2019 gerichter flyereren. Flyers bij de Voedselbank, Het Sociaal Loket van de gemeente, aan prikborden in portieken, bij gemeenschapscentra en andere plaatsen waar veel mensen uit onze doelgroep komen, moeten bijdragen aan een hoge opkomst bij bijeenkomsten. Daarnaast zullen we vaker bij lokale bijeenkomsten inspreken. Er wordt nog een mailinglist gemaakt om huurders ook per e-mail te bereiken. Ongerichte promotie blijft daarnaast een goed middel.

Wij zijn duidelijk zichtbaar en beschikken over de faciliteiten om te werken aan naamsbekendheid.

Het is voor ons werk belangrijk om over goede media te beschikken, die bijdragen aan onze bekendheid en communicatie met de achterban. Huurders moeten ons kunnen vinden.

Op Facebook laten wij van ons horen. Dit is uiteraard onvoldoende om alle huurders van Viveste te bereiken. Daarom nemen we ook deel aan offline discussies en evenementen in Houten. Wij bezoeken bijeenkomsten van onze partners en de Houtense Activiteitenmarkt, daarnaast hebben wij een goed contact met de maatschappelijke sleutelfiguren, zodat zij hun achterban weer kunnen doorverwijzen.

Sinds september 2018 beschikken wij over visitekaartjes en banners. Deze passen binnen onze huisstijl, gebaseerd op ons logo. Viveste doet in 2019 standaard een bericht van HAR Houten in de huurdersmap die nieuwe huurders van Viveste krijgen uitgereikt. Er blijft geld beschikbaar voor advertenties en aankondigingen in de lokale pers. PR-materialen worden aangevuld om te gebruiken op de activiteitenmarkt.

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 krijgt sinds december '18 vorm in Houten. 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 evalueert onder het nieuwe college in 2020 haar Woonvisie. 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, maar ook om hun inzichten en ervaringen te leren kennen.

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. In 2017 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 scheef 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 *in hun eigen wijk* 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 € 720,-, 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 organisaties en werkgebieden te verschillend en de belangen daarmee ook.