



BELEIDSPLAN 2022-2025

Prettig en betaalbaar wonen in een fijne buurt

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
<i>Algemeen</i>	<i>4</i>
<i>Grondslag.....</i>	<i>4</i>
<i>De leden</i>	<i>4</i>
Het bestuur.....	4
<i>Algemeen</i>	<i>4</i>
<i>Achterban.....</i>	<i>4</i>
<i>Communicatie</i>	<i>5</i>
Missie en Doelen	5
<i>Doelen</i>	<i>5</i>
Middelen	5
Woonpartners	6
<i>DGW.....</i>	<i>6</i>
<i>Gemeente Zoetermeer</i>	<i>6</i>
<i>Lokale en regionale partners.....</i>	<i>6</i>
Beleidsonderwerpen.....	6
<i>Woningvoorraad</i>	<i>6</i>
<i>Huur- en huurprijsbeleid.....</i>	<i>7</i>
<i>Servicekosten</i>	<i>7</i>
<i>Passend toewijzen.....</i>	<i>7</i>
<i>Onderhoud, renovatie en sloop.....</i>	<i>8</i>
<i>Leefbaarheid</i>	<i>8</i>
<i>Duurzaamheid en energietransitie.....</i>	<i>9</i>
<i>ZAV-beleid</i>	<i>9</i>
Overlegmodel	9

Inleiding

Voor u ligt de eerste versie van het beleidsplan van HUIB, de huurdersvereniging voor de huurders van Corporatie De Goede Woning. Het beleidsplan vormt het kader waarbinnen het bestuur haar werkzaamheden t.b.v. de huurders verricht. Jaarlijks legt het bestuur verantwoording af over de wijze waarop in het voorgaande jaar invulling is gegeven aan de doelstellingen zoals opgenomen in het beleidsplan. De wereld om ons heen verandert in snel tempo en dat betekent dat het beleidsplan daarop moet kunnen worden aangepast. Daarom zal ook jaarlijks worden gezien of aanpassing van het beleidsplan, naar aanleiding van veranderde omstandigheden, nodig is. Daarmee wordt en blijft het beleidsplan een dynamisch document.

Een beleidsplan is voor het bestuur een richting gevend document in het overleg en communicatie met zowel de interne- als externe relaties. De volgende vragen dienen zich hierbij aan:

- Wat voor vereniging willen we zijn?
- Wat is onze missie?
- Wat zijn onze doelen?
- Met welke middelen zorgen we voor realisatie?
- Hoe betrekken we de huurders bij de vereniging

Met dit beleidsplan willen we enkele jaren vooruitkijken. Met de laatste Woningwet is de positie van de huurdersorganisaties aanzienlijk versterkt. Daarnaast vormt de Overlegwet een goede basis om invulling te geven aan die versterkte positie. Er dienen zich in hoog tempo nieuwe vraagstukken aan die van invloed zijn op de woningmarkt in het algemeen en die van de sociale woningbouw in het bijzonder.

Naast de thans heersende woningnood hebben we ook te maken met effecten als gevolg van bijvoorbeeld maatregelen op het gebied van verduurzaming, energietransitie en worden ook de negatieve effecten van de participatiewetgeving meer en meer duidelijk. Maar ook het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals jongeren, ouderen, statushouders en vluchtelingen levert meer en meer problemen op. Daarnaast vragen ook de “reguliere” onderwerpen zoals leefbaarheid, veiligheid, nieuwbouw, onderhoud, renovatie en sloop de nodige aandacht.

Om het bestuur binnen een gegeven mandaat de mogelijkheid te geven de vereniging te besturen en de belangen van de huurders te behartigen is het van belang dat de huurders zich uitspreken over het beleidsplan. Om die reden dient het beleidsplan door de Algemene Ledenvergadering van HUIB te worden goedgekeurd. Het gaat om het eerste concept dus alle opmerkingen ziet het bestuur graag tegemoet.

Zoetermeer, 23-05-2022

Het bestuur van HUIB

De vereniging

Algemeen

HUIB heeft als rechtsvorm de vereniging gekozen. Een vereniging organiseert maatschappelijke activiteiten om samen met haar leden een wens of doel te bereiken, zoals sporten, politieke belangen, muziek maken of natuurbescherming. De doelstelling van HUIB is het behartigen van de belangen van de huurders van Corporatie De Goede Woning (DGW).

Grondslag

De grondslag voor de werkzaamheden van HUIB is vastgelegd in de Woningwet en de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet). De rechten en plichten van een vereniging zijn vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, Boek 2, Titel 2, artikel 26 t/m 52.

De leden

De keuze voor de rechtsvorm vereniging door HUIB is een bewuste keuze. Door te kiezen voor een vereniging is het democratisch karakter van de organisatie gewaarborgd. Bij een vereniging bepaalt de algemene ledenvergadering (ALV) het beleid, kiest de bestuurders en kan die bestuurders ook ontslaan. Omdat HUIB wordt geacht alle huurders te vertegenwoordigen is het beleid van het bestuur erop gericht om zoveel mogelijk huurders te interesseren voor het lidmaatschap van de vereniging. Vanuit de Overlegwet is geregeld dat huurdersorganisaties voor haar werkzaamheden door de corporaties financieel worden ondersteund. Dat maakt het mogelijk, en het is ook de wens van het bestuur, om de contributie zo laag mogelijk te houden. Het voordeel daarvan is dat ook huurders met minder financiële mogelijkheden lid kunnen zijn van de vereniging en invloed kunnen uitoefenen op het beleid van de vereniging.

Het bestuur

Algemeen

HUIB is de huurdersvereniging voor huurders van DGW en dus niet de huurdersvereniging van DGW! Dit neemt niet weg dat HUIB DGW op lokaal en regionaal niveau als strategische partner beschouwt. Het bestuur van HUIB functioneert zelfstandig, onafhankelijk en bestaat volledig uit vrijwilligers. De bevoegdheden van het bestuur in het algemeen en de bestuurders afzonderlijk zijn vastgelegd in de statuten en reglementen van de vereniging.

Achterban

Huurders moeten actief worden benaderd om de voordelen van een goede adequate belangenbehartiging onder de aandacht te brengen. Bij het aanbieden van een woning aan een huurder worden veel zaken tussen huurder en verhuurder besproken en dat wekt soms de indruk dat alles geregeld is. Echter de ervaring heeft geleerd dat een goede start geen garantie is voor continuïteit van woongenot. Vaak manifesteren problemen zich later en dan is het van belang dat huurders de weg naar HUIB weten te vinden.

Een deel van de achterban van HUIB wordt gevormd door de bewonerscommissies (BC's). HUIB streeft naar een intensieve samenwerking met de BC's omdat zij feitelijk de ogen en oren zijn van HUIB. Daar waar HUIB zich vooral richt op het beleid van de corporatie wordt de BC's geconfronteerd met de uitvoering.

Een goede samenwerking tussen HUIB en de BC's maakt het mogelijk dat de uitvoering wordt getoetst aan het beleid. Gelet op het belang hiervan zal het bestuur onderzoeken op welke wijze de positie van de BC's kan worden versterkt. Dit betreft zowel de positie t.o.v. de corporatie als in de structuur van de vereniging.

Communicatie

Het is van groot belang om de communicatie met de achterban en de externe relaties op orde te hebben. De achterban van HUIB bestaat uit de individuele huurders en de BC's. De externe relaties van HUIB zijn DGW, de gemeente Zoetermeer, de overige huurdersorganisaties in Zoetermeer en de samenwerkende huurdersorganisaties Haaglanden (SHH). Daarnaast is van belang communicatie met de (lokale) media te onderhouden. De kwaliteit van het werk van HUIB en de sfeer in de vereniging is voor een belangrijk deel afhankelijk van de kwaliteit van de communicatie.

Missie en Doelen

Missie

HUIB stelt de leden en de huurders van corporatie DGW centraal. Wij streven naar een democratische, duurzame en open vereniging, waarin individuele vrijheid even vanzelfsprekend is als sociale cohesie en de zorg voor elkaar. Een vereniging waarin leden verantwoordelijkheid willen en kunnen nemen voor zichzelf, hun bewonerscommissie en hun vereniging. Een vereniging waarin arbeid, persoonlijke ontwikkeling, vriendschap, vrije tijd, zorg en waardering en respect voor elkaar goed te combineren zijn. Daarnaast moet de vereniging gezond zijn en blijven om de continuïteit van het verenigingsleven te kunnen waarborgen. De populaire en korte versie van onze missie is: samen met de huurders bijdragen aan de realisatie van prettig en betaalbaar wonen in Zoetermeer.

Doelen

Het primaire doel van HUIB is het behartigen van de belangen van de huurders van de corporatie DGW en daarmee uitvoering geven aan het bepaalde in de Woningwet en de Overlegwet. HUIB wil dit realiseren door de huurders van DGW actief te betrekken bij het lokale woonbeleid. Daarnaast wil HUIB de huurdersparticipatie versterken door naast de formele kaders zoals vastgelegd in de Overlegwet ook actief te participeren bij diverse facetten van beleid van de corporatie zoals vastgelegd in het Ondernemingsplan van DGW.

Middelen

De middelen die HUIB inzet voor het bereiken van haar doelen zijn:

- Het voeren van overleg met DGW
- Het voeren van overleg met de gemeente Zoetermeer
- Het organiseren van informatiebijeenkomsten voor de huurders
- Het onderhouden van contact en voeren van overleg met de BC's
- Het periodiek uitgeven van een nieuwsbrief
- Het informeren van de achterban d.m.v. sociale media
- Het onderhouden van een website met actueel nieuws
- Het voeren van overleg met de overige lokale huurdersorganisaties
- Het onderhouden van contact en het voeren van overleg met de SHH
- Het onderhouden van contacten met de (lokale) media

Woonpartners

DGW

HUIB beschouwd DGW als een strategische partner op het gebied van lokaal woonbeleid. De crisis op de woningmarkt raakt met name starters onevenredig hard. De wachttijd om in aanmerking te komen voor een sociale woning is onaanvaardbaar lang. Om dit probleem aan te pakken is een goede samenwerking met DGW essentieel. De corporaties en de huurdersorganisaties in Zoetermeer hebben een belangrijke rol om in het lokale overleg met de gemeente Zoetermeer te komen tot een effectieve aanpak van het probleem.

DGW is voor HUIB ook een belangrijke partner als het gaat om het realiseren van betaalbaar, veilig en prettig wonen. Daarnaast is een goed overleg met DGW van belang als het gaat om onderhoud, renovatie en energietransitie. Hoewel DGW door HUIB wordt beschouwd als strategische partner is HUIB onafhankelijk en voert dat overleg vanuit het belang van de huurders.

Gemeente Zoetermeer

HUIB voert over verschillende onderwerpen overleg met de gemeente. Primair daarbij is het gesprek over de lokale prestatieafspraken omdat daar afspraken worden gemaakt over het lokale woonbeleid met de corporaties en huurdersorganisaties. Dit zijn de zogenoemde “lokale prestatieafspraken (LPA)”. De ervaring heeft geleerd dat de doelstellingen van de gemeente m.b.t. het lokale woonbeleid niet altijd synchroon lopen met die van de corporaties en de huurdersorganisaties. Het “primaat van de politiek” heeft een goede aanpak van de woningnood in Zoetermeer er niet gemakkelijker op gemaakt. Naast het overleg over de LPA vindt ook overleg plaats over onder meer de woonzorgvisie, de energietransitie etc.

Lokale en regionale partners

Naast de huurdersvereniging van DGW zijn er in Zoetermeer ook nog andere huurdersorganisaties actief. HUIB hecht aan goede samenwerking met de overige huurdersorganisaties in Zoetermeer en onderhoudt daarom goede contacten met Vidomes en Vestia. Daarnaast vindt regionaal overleg plaats binnen de regio Haaglanden. De huurdersorganisaties hebben in het verleden de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH) opgericht. Deze samenwerking is van groot belang omdat woonbeleid niet alleen lokaal en landelijk wordt ingevuld maar ook regionaal. Zo is bijvoorbeeld de woontoewijzing regionaal georganiseerd. Daarnaast tracht de SHH namens de sociale huurders in Haaglanden de landelijke politiek te beïnvloeden.

Beleidsonderwerpen

Woningvoorraad

Het aantal sociale huurwoningen van woningcorporaties is tussen 2013 en 2019 met 150.000 afgenomen. De afbraak van betaalbare woningen van corporaties naar de mening van HUIB bewust politiek beleid, dat gevolgen heeft voor de hele huizenmarkt en de wooncrisis grotendeels veroorzaakt. Ook de gemeente Zoetermeer heeft de afgelopen jaren beleid gevoerd dat tot vermindering van de sociale huurwoningen heeft geleid. Het gevolg hiervan is dat de wachttijd voor een sociale huurwoning de afgelopen jaren alleen maar verder is opgelopen.

HUIB vindt het zorgwekkend dat de groei van de vrije huursector (een verdubbeling) sinds 2009 ten koste is gegaan van de sociale woningvoorraad, terwijl de doelgroep voor sociale huurwoningen groeit.' HUIB is van mening dat de woonvoorraad sociale huurwoningen zodanig dient te zijn dat de wachttijd voor een sociale huurwoning dient te worden verminderd en zal zich, het liefst in samenwerking met de corporaties en overige huurdersorganisaties, hiervoor in het LPA-overleg inspannen.

Huur- en huurprijsbeleid

HUIB maakt zich zorgen over de sterk stijgende woonkosten in het algemeen en in het bijzonder voor de sociale huurwoningen. Dit omdat we voor de laatste categorie spreken over mensen met een lager inkomen. Het spreekt vanzelf dat HUIB inzet op een betaalbare huur maar realiseert zich daarbij dat niet alleen de huur bepalend is voor de woonkosten maar bijvoorbeeld ook de energiekosten. HUIB vindt het daarom van belang dat wordt ingezet op verduurzaming en een energiebeleid dat is gericht op het omlaag brengen van het gebruik van fossiele brandstoffen.

HUIB is van mening dat het toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging een vorm van ongewenste loonpolitiek is. Niet alleen omdat de toepassing niet leidt tot meer woongenot maar ook omdat een opgave van alleen inkomsten niets zegt over het besteedbaar inkomen van een huurder. Dat besteedbaar inkomen kan bijvoorbeeld sterk worden beïnvloed door bijvoorbeeld alimentatiekosten en of zorgkosten. HUIB heeft begrip voor het feit dat een beroep wordt gedaan op onderlinge solidariteit maar vindt dat dit alleen, onder voorwaarden, van huurders met een hoog inkomen mag worden gevraagd.

Servicekosten

HUIB heeft vastgesteld dat er bij de huurders weinig tot geen inzicht bestaat over het beleid van DGW met betrekking tot het servicekostenbeleid. Het is van belang dat transparant is welke kosten de huurder moet dragen en op welke wijze die kosten zijn samengesteld. HUIB hanteert voor de toetsing van het servicekostenbeleid en de in rekening gebrachte servicekosten het Beleidsboek Nutsvoorzieningen en Servicekosten van de Huurcommissie. Daarnaast wil HUIB de kennis over servicekosten onder de huurders verbreden door het houden van informatiebijeenkomsten zowel fysiek als digitaal.

Passend toewijzen

Corporaties zijn al vanaf 2016 verplicht om zogenoemd passend woningen toe te wijzen voor woningen waarvoor huurtoeslag kan worden aangevraagd. De bedoeling daarvan is dat woningzoekenden met een laag inkomen terecht moeten kunnen in een betaalbaar huis. Het moet voorkomen dat huurders snel in betalingsproblemen komen en dat het bedrag dat het Rijk moet uitgeven aan huurtoeslag te hoog oploopt. Gelet op de grote druk op de sociale huurmarkt vindt HUIB het van groot belang dat het toewijzen van woningen eerlijk en transparant plaatsvindt.

HUIB vraagt vooral aandacht voor goede communicatie op het gebied van woningtoewijzing aan bijzondere doelgroepen. Een onmiskenbaar feit is dat bij een relatief grote groep woningzoekenden ongenoegen bestaat over het aantal toewijzingen aan verschillende doelgroepen zoals urgenten en statushouders.

HUIB vindt het van groot belang dat bij passend toewijzen ook nadrukkelijk wordt meegewogen wat het toewijzen aan bijzondere doelgroepen betekent voor de leefbaarheid in de buurt. Als de toewijzing van woningen leidt tot problemen op het gebied van leefbaarheid dan draagt de corporatie naar de mening van HUIB een grote verantwoordelijkheid om die problemen op te lossen.

Onderhoud, renovatie en sloop

Om de kwaliteit van de woningen op peil te houden of te verbeteren is periodiek onderhoud en renovatie van de woningen noodzakelijk. Belangrijk is dat bij de uitvoering ook aandacht wordt besteed aan de vraag welke maatregelen op gebied van verduurzaming kunnen worden genomen. Bij sloop en renovatie dienen corporaties een sociaal statuut op te stellen waarover overleg dient te worden gevoerd met de huurdersorganisatie. Deze heeft hierbij een gekwalificeerd adviesrecht. Dat wil zeggen dat de corporatie alleen schriftelijk gemotiveerd van het advies van de huurdersorganisatie mag afwijken. HUIB brengt in voorkomend geval dat advies uit nadat de mening is gepeild van de (vertegenwoordigers) van de betrokken huurders.

Hoewel de wet woningcorporaties niet verplicht om voor elk sloop- of renovatieproject een afzonderlijk sociaal plan op te stellen is de inzet van HUIB hierop toch aan te dringen. Bij elk project zijn de omstandigheden anders. Huurders kunnen daardoor specifieke wensen of zorgen hebben die niet aan bod komen in het overkoepelende sociaal plan.

Renovatie en sloop van wooncomplexen zijn ingrijpende processen waarbij bewoners vaak tegengestelde belangen hebben. Waar de één met plezier woont en heeft geïnvesteerd in een dure badkamer of keuken, wil de ander zo snel mogelijk renoveren. De inzet van HUIB is om de betrokken bewonerscommissies bij dit proces te ondersteunen en om ieders belang bij renovatie en sloop zoveel mogelijk mee te nemen.

Het is van groot belang om huurders in een vroegtijdig stadium te informeren als hun woningen op de nominatie staan om gerenoveerd te worden, ook wel “onzekere toekomst” genoemd. Deze noodzakelijke openheid heeft echter ook een keerzijde. De onzekerheid over hun woontoekomst maakt mensen onrustig. Het stelt ze voor praktische dilemma's zoals vervang ik mijn tapijt nu wel of niet? Hoewel de aannemer bij dit soort projecten vaak voor de huurders het eerste aanspreekpunt is het van groot belang dat DGW als corporatie betrokken, zichtbaar en beschikbaar blijft. Dit geldt niet alleen bij renovatie maar ook bij groot onderhoud.

Leefbaarheid

De leefbaarheid in de wijken wordt bepaald door de fysieke omgeving, woningvoorraad, voorzieningen, sociale samenhang, overlast en veiligheid. HUIB steunt het voornemen van DGW, zoals verwoord in het ondernemingsplan, om extra aandacht te besteden aan het op peil houden of verbeteren van de leefbaarheid in de wijken. Om prettig wonen mogelijk te maken is van groot belang dat de verschillende partners samenwerken bij onder meer het bestrijden van overlast en de complexen en wijken veilig en netjes te houden. De complexbeheerders en woonconsulenten spelen hierbij een belangrijke rol. Naar de mening van HUIB dient DGW op het gebied van de leefbaarheid een coördinerende en verbindende rol te spelen.

Duurzaamheid en energietransitie

De technologie op het gebied van verduurzaming van ontwikkelt zich naar verwachting de komende jaren nog sterk. Een van de ontwikkelingen is het Bouwstroom initiatief. Dit betekent dat corporaties niet zelf bouwen maar kant en klare woningen afnemen die in de fabriek worden gebouwd en op de bouwlocatie in elkaar worden gezet. Concreet betekent dit dat bijvoorbeeld in Haaglanden door acht corporaties de afspraak is gemaakt om voor 2025 2.000 woningen via een bouwstroom te realiseren. Als deze ontwikkeling leidt tot verduurzaming en niet leidt tot hogere huren voor de woningen dan juicht HUIB deze ontwikkeling toe. Energiekosten maken een belangrijk deel uit van de woonkosten HUIB steunt daarom de keuze van DGW voor energieneutraliteit als uitgangspunt bij bouwen en renoveren.

ZAV-beleid

Vanzelfsprekend vinden huurders prettig wonen belangrijk en zijn daarom ook soms bereid zelf te investeren in hun huurwoning. Sinds 1 augustus 2003 is er in het Burgerlijk Wetboek sprake van een wettelijk 'klusrecht' voor huurders. Daardoor hebben huurders nu wettelijke mogelijkheden om hun woning naar eigen smaak en inzicht aan te passen. De wetgeving gaat ervan uit dat de verhuurder de huurder toestemming geeft voor het aanbrengen van veranderingen die de verhuurbaarheid niet schaden en geen waardedaling van de woning tot gevolg hebben. Veranderingen die met toestemming zijn aangebracht, hoeven niet te worden verwijderd als de huurder verhuist.

De wet geeft echter geen overzicht van veranderingen die huurders zonder toestemming mogen aanbrengen en die bij verhuizing mogen blijven zitten. HUIB wil daarom in goed overleg met DGW nagaan welke door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen niet hoeven te worden verwijderd bij het verlaten van de woning. Bijzonder aandacht daarbij zijn voorzieningen waarbij onduidelijk is of toestemming is verleend maar waarbij wel sprake is van waardevermeerdering van de woning.

Overlegmodel

De rechten en plichten van huurdersorganisaties en bewonerscommissies zijn vastgelegd in de Wet op het Overleg Huurders Verhuurders, kortweg Overlegwet. In de Woningwet 2015 staan een aantal rechten, die uitsluitend gelden voor huurdersorganisaties in de corporatiesector. Dat er overleg moet worden gevoerd is daarmee geregeld. Belangrijk daarbij is de wijze waarop dat overleg wordt gevoerd. HUIB vindt het groot belang dat het overleg plaatsvindt op basis van gelijkwaardigheid ook al zijn de posities en verantwoordelijkheden verschillend. Voor HUIB staat daarbij het belang van de huurder daarbij centraal. HUIB streeft naar constructief overleg met zowel de lokale als regionale partners.