

Fijn en betaalbaar wonen



Werkplan 2019 – 2021

Maart 2019

Ron J C Weil | Klaas Schaak | Klaas Hoekstra | Jenny Top-
Riezebos | Gerrit van Breda | Adriaan Goudswaard |
Gjalt van Rootselaar |

Inhoud

<u>Thema</u>	<u>pagina</u>
Introductie	3
Werkplan samenvatting	4
De huurmarkt in Nederland	5
Huren 2019 en sociaal huurakkoord 2018	6
De sociale huurmarkt in Nijkerk en de uitdagingen	7
Monitor wonen in Nijkerk	8
Visie HON	10
Missie HON en verantwoordelijkheden	11
HON competenties, waarden en principes	12
De belangrijkste uitdagingen	13
Organisatie	14
Prestatieafspraken	15
De Woning stichting Nijkerk en de raad van commissarissen	16
van uitdagingen naar Initiatieven	17
Jaarplanning 2019	19

Introductie

Het bestuur van de Huurders Organisatie Nijkerk (Lees verder als: HON) heeft het genoegen u hierbij het HON werkplan 2019 – 2021 aan te bieden.

Op vele fronten zijn er initiatieven. Het HON werkplan 2019- 2021 heeft als doel samenhang, overzicht en focus te houden en draagt bij aan de verdere professionalisering van ons werk ten behoeve van alle huurders.

Volkshuisvestelijke ontwikkelingen kenmerken zich door een toenemende complexiteit, vooral geïnitieerd door de rijksoverheid in Den Haag. De gemeente Nijkerk en de woningstichting Nijkerk hebben met de uitvoering van die ontwikkelingen sterk te maken. De HON draagt voor de huurders bij die complexiteit te versimpelen en zo betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid voor huurders op het juiste niveau te houden.

De HuurdersOrganisatie Nijkerk is van mening dat voor het beleid en beheer van de Woningstichting Nijkerk er een goede onderlinge verstandhouding met de Huurders Organisatie van belang is en gestructureerd overleg en respect voor elkaars doelstellingen noodzakelijk zijn. Wij streven voortdurend naar een positieve samenwerking.

Door de goede samenwerking met andere huurdersbelangenorganisaties in de regio, de gemeente Nijkerk, adviseurs van de Woonbond, alsmede met onze achterban kan ons werk goed verlopen.

We zijn er trots op dit werkplan 2019 – 2021 te hebben voorbereid.

Ron J C Weil,
Namens het HON bestuur, Voorzitter HuurdersOrganisatie Nijkerk

Werkplan samenvatting

Om de belangen van de huurders van de WSN te kunnen behartigen is op 1 januari 2018 de HuurdersOrganisatie Nijkerk (HON) opgericht. De HON is de opvolger van de huurdersvereniging De Volharding.

Huurdersorganisaties (dus ook de HON) zijn volwaardige gesprekpartners/adviseurs van gemeenten en woningbouwcorporaties op het gebied van de sociale woningbouw. Dit is in de Woningwet 2015 geregeld. Bij deze gesprekken gaat het om zaken als de hoogte van de huur (betaalbaarheid), het aantal huurwoningen (beschikbaarheid) en onderhoud en woonplezier (leefbaarheid) van de huurwoningen.

De komende periode zijn er een aantal belangrijke onderwerpen in de sociale woningbouw:

- Hoe houden we de huren betaalbaar voor elke huurder?
- Hoe bouwen we genoeg woningen en wat voor type woningen bouwen?
- Hoe maken we de woningen van de WSN duurzaam en wie gaat dit betalen?

Om een volwaardige gesprekspartner en adviseur op deze onderwerpten te zijn van de gemeente Nijkerk en de WSN hebben wij een werkplan 2019-2021 opgesteld.

Onze visie is *Betaalbaarheid, Leefbaarheid en Beschikbaarheid (van huurwoningen) Bevorderen voor huurders door huurders.*

HON wil de komende jaren de nadruk leggen op 3 voor haar belangrijkste uitdagingen:

1. Zorgen dat de kennis- en informatieachterstand wordt ingehaald. De bestuursleden van de HON zijn immers ook maar vrijwilligers en willen graag deskundiger worden.
2. Weten wat de huurder wil op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid. Wij moeten er dus voor zorgen hoe de huurder ons kan bereiken. Daarnaast zullen wij via bijvoorbeeld een enquête of het organiseren van bijeenkomsten de huurder hier naar vragen.
3. De wachttijd voor woningzoekenden terugbrengen. Deze loopt alleen maar op sinds 2015 van 1.599 naar in 2017: 2.314 wachtenden. De wachttijd is opgelopen naar 7,3 jaar. HON heeft dit als speerpunt benoemd..

De HON heeft voor deze uitdagingen initiatieven opgesteld: zie pagina 17.

Alleen op deze wijze kan de HON vanuit het gezichtspunt van de huurder een deskundig gesprekspartner en adviseur zijn.

De huurmarkt in Nederland*

- De Nederlandse huurwoningenvoorraad bestaat op dit moment uit ongeveer 3.247.000 woningen. Toegelaten instellingen hebben ongeveer 2.253.000 woningen in bezit. Dit is 69% van de totale huurwoningenvoorraad. Het overgrote deel van deze woningen heeft een gereguleerde huur en valt daarmee onder het huurbeleid van de minister. Maar toegelaten instellingen hebben ook woningen in bezit met een geliberaliseerd huurcontract en een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 720,42.
- De commerciële huursector omvat ongeveer 27% van de Nederlandse huurwoningenvoorraad.
- De overige 4% van de huurwoningenvoorraad is in bezit van niet-commerciële verhuurders. Dit zijn instellingen zonder winst oogmerk die geen toegelaten instelling zijn. Hieronder vallen bijvoorbeeld ook gemeenten die huurwoningen exploiteren.
- De gemiddelde kale huur van Nederlandse huurwoningen bedroeg op 1 juli 2017 € 585 per maand. In dit gemiddelde zijn zowel woningen met een geliberaliseerd contract als woningen in het gereguleerde deel van de huursector meegenomen. Huurwoningen van toegelaten instellingen hadden gemiddeld een lagere huur, € 529 per maand. Bij commerciële verhuurders lag de gemiddelde kale huur op € 723 per maand.
- Het Woningwaarderingssysteem (WWS) meet de kwaliteit van huurwoningen op basis van een puntenstelsel. De WWS-punten van een woning bepalen de maximale huur die voor een woning met een gereguleerde huur mag worden gevraagd. Op 1 juli 2017 hadden de woningen gemiddeld 153 punten op basis van het WWS. De maximale huurprijs die hier bij hoort, is € 756 per maand. Commerciële verhuurders hadden woningen met een gemiddeld hogere kwaliteit (164 WWS-punten). Hierbij hoort een maximale huur van € 813 per maand.
- Gemiddeld lag de feitelijke huur per 1 juli 2016 op 77% van de maximale huur die op grond van de kwaliteit voor woningen gevraagd mocht worden. Bij toegelaten instellingen lag dit aandeel op 71%, bij commerciële verhuurders was dit 89%.
- De gemiddelde WOZ-waarde van Nederlandse huurwoningen is € 152.000. Bij toegelaten instellingen is de gemiddelde WOZ-waarde met € 140.000 beduidend lager dan bij commerciële verhuurders (€ 180.000).
- Op de totale huurwoningenvoorraad, zowel het gereguleerde als het geliberaliseerde deel van de voorraad, werd bij 77% van de huurwoningen de huur verhoogd en bij 5% van de huurwoningen de huur verlaagd.

*= Bron Monitoring huurbeleid 2017 Ministerie van Binnenlandse Zaken

Huren 2019: gemiddelde huurverhoging bij woningcorporaties maximaal 2,6 procent

Nieuwsbericht Rijksoverheid | 18-12-2018 | 11:30

Het gemiddelde aan huurstijgingen bij woningcorporaties mag dit jaar niet hoger zijn dan 2,6 procent (1,6% inflatie + 1 procentpunt). Het optrekken van de huur na een verhuizing (huurharmonisatie) telt daarin mee. Op huishoudniveau mogen in het zogeheten gereguleerde segment de huren met maximaal 4,1 procent stijgen. Voor scheefwoners is dat maximaal 5,6 procent. Het kabinet wil zo de doorstroming van hogere inkomens blijven stimuleren.

De beperkte huursomstijging van 2,6 procent zorgt gemiddeld gezien voor een demping van de huurverhogingen. Huurverhogingen boven dit percentage moeten dan worden gecompenseerd met lagere of geen huurverhogingen. De maximale huursomstijging geldt niet voor particuliere verhuurders.

De cijfers zijn kort geleden door minister Ollongren (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) in de [Staatscourant](#) gepubliceerd. De maximale huurverhoging is gebaseerd op het vastgestelde inflatiecijfer van 1,6 procent en een opslag van 2,5 procentpunt. Voor scheefwoners is de opslag 4 procentpunt.

Sociaal Huurakkoord 2018

Als de leden van Aedes en de Woonbond het concept Sociaal Huurakkoord 2018 bekrachtigen, dan stellen deze partijen voor om de maximale huursomstijging voor corporaties gelijk te stellen aan inflatie, maar dan exclusief huurharmonisatie, liberalisatie en huurverhogingen wegens verduurzaming.

Voor wijziging van wat in de berekening van de maximale huursomstijging per corporatie per kalenderjaar meetelt en wat niet, moet eerst de wet worden aangepast en dat lukt niet vóór 1 januari 2019. Daarom kan die afspraak uit het concept Sociaal Huurakkoord nog niet voor 2019 in de wetgeving geregeld worden. Maar corporaties mogen uiteraard in de lijn van het Sociaal Huurakkoord hun huursomstijging in 2019 zoals die nu geldt (inclusief huurharmonisatie) op vrijwillige basis beperken tot minder dan 2,6 procent.

Maximale huurverhoging per woning:

- 4,1 procent voor huishoudens met een inkomen tot en met 42.436 euro;
- 5,6 procent voor huishoudens met een inkomen boven 42.436 euro.

Huishoudens van 4 of meer personen en huishoudens waarbij iemand de AOW-leeftijd heeft bereikt, zijn uitgezonderd van de hogere huurverhoging. Dat geldt ook voor bepaalde groepen chronisch zieken en gehandicapten. Voor al deze categorieën geldt een maximale huurverhoging van 4,1 procent. Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen mag de huur vanaf 1 juli 2019 met maximaal 3,1 procent worden verhoogd. N.B. bovenstaande getallen en bedragen betreffen een landelijk akkoord, waarbij aangetekend dient te worden dat de Woningstichting Nijkerk een beleid voert waarbij de hoogte van het inkomen alleen een rol speelt bij de toewijzing van een woning.

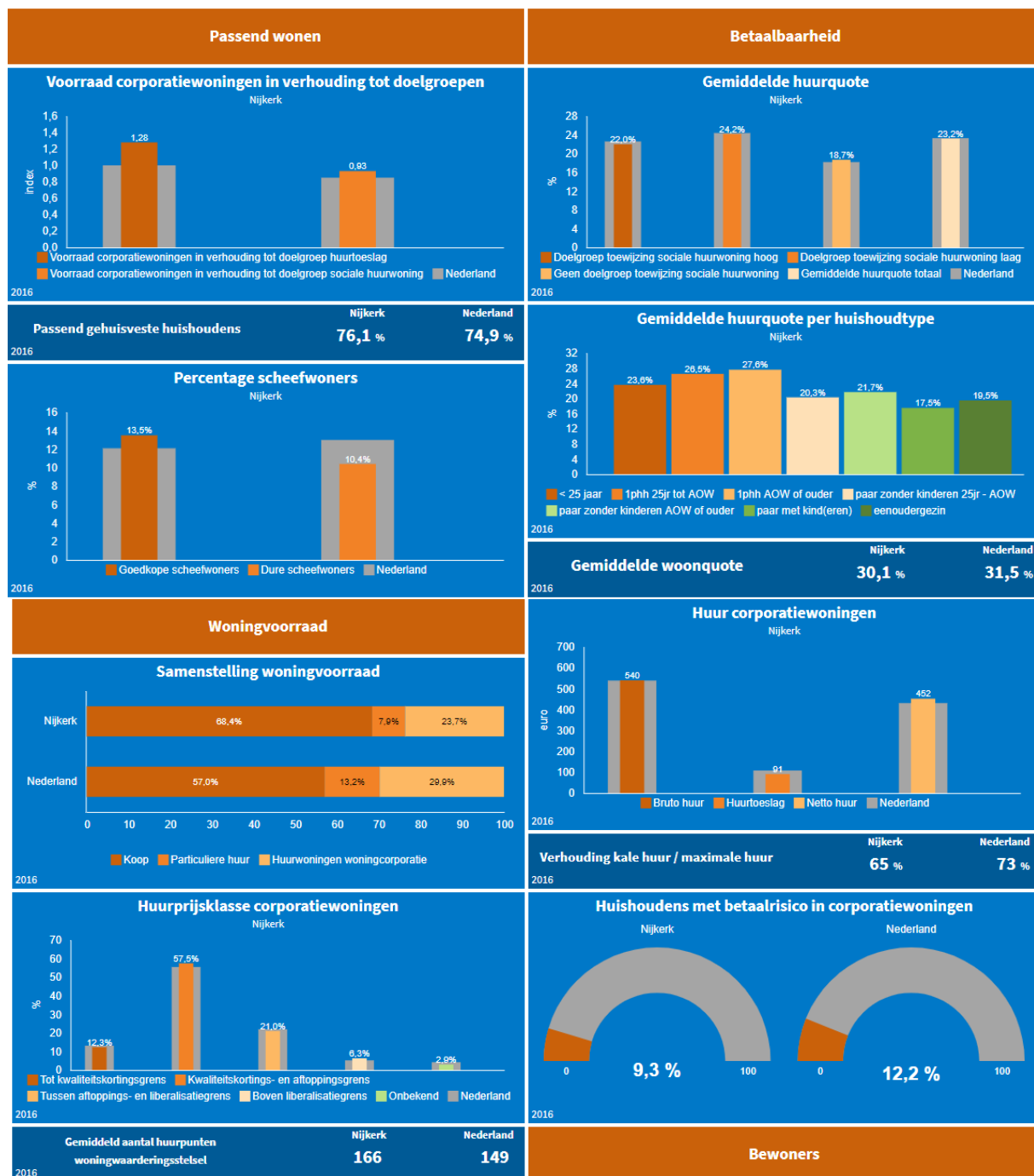
*De sociale huurmarkt in Nijkerk en de uitdagingen**

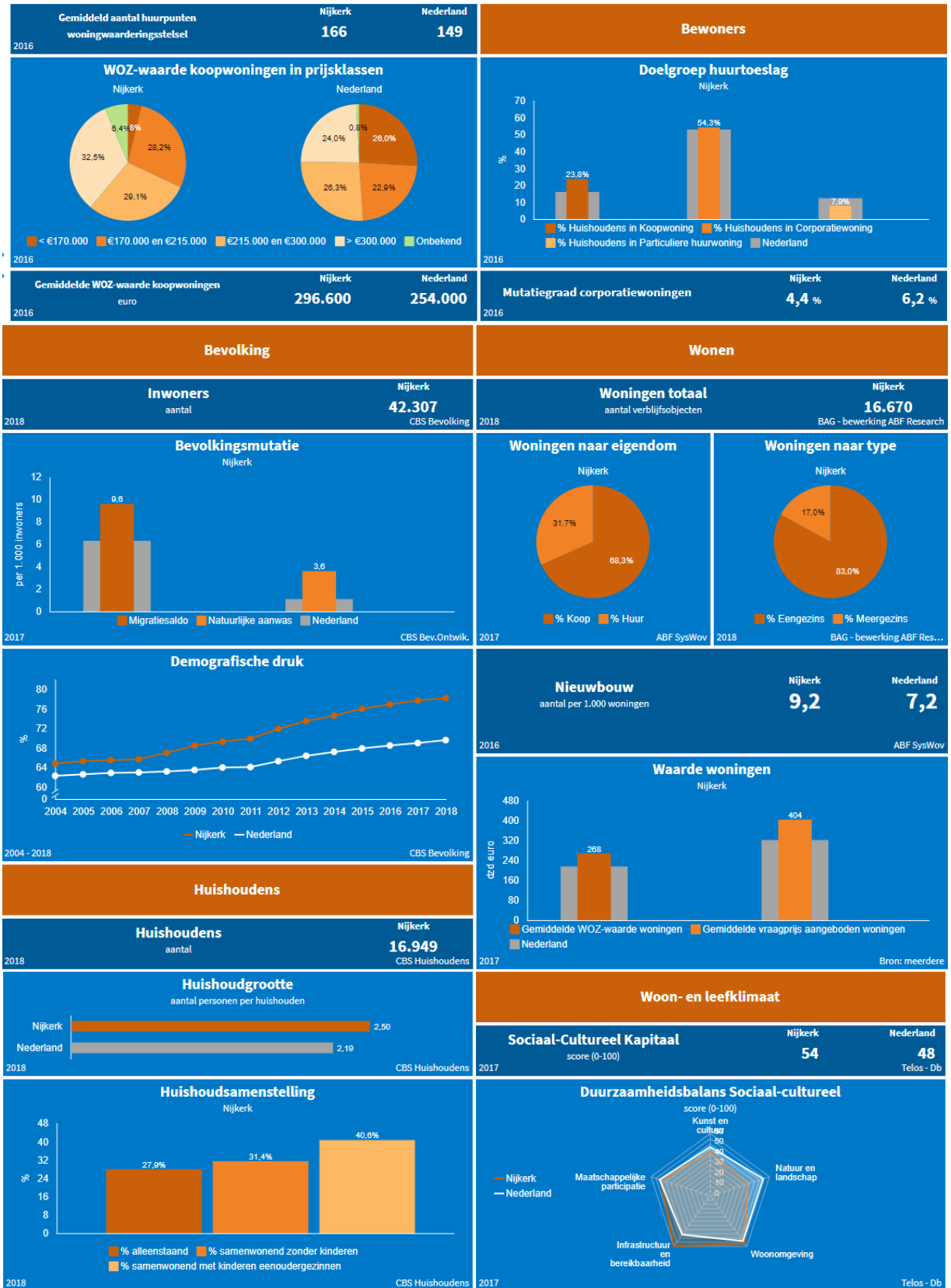
- Ingrijpende veranderingen in maatschappij en omgeving: vergrijzing, ontgroening, gezinsverdunning etc. ook in onze gemeente
- Nijkerk en omgeving groeit met 7,5% gemiddeld de afgelopen 10 jaar
- Aanhoudende groeiende woningvraag
- Woningzoekenden staan gemiddeld bijna 7 jaar ingeschreven
- De vraagdruk zal de komende jaren alleen maar toenemen met het aanhouden van de groeitrend in dit werkgebied.
- In 2025 zijner in onze gemeente 1.400 huishoudens bijgekomen. Dat zijn 200 huishoudens per jaar.
- Na 2025 matigt deze groei zich enigszins, maar mogen we in 2035 rekenen op 2.940 extra huishoudens ten opzichte van 2018. Om deze groei bij te benen zijn tussen 2025 en 2035 jaarlijks gemiddeld 155 extra woningen nodig.
- Groeiende groep bewoners met een rugzak die hulp en aandacht nodig hebben
- Meer ouderen die zelfstandig blijven wonen
- Toename kleine huishoudens (na 2025 circa 65% van alle huishoudens) Bij 75-plussers in 2035 met 79% toegenomen.
- Uitdaging om in te gaan spelen op energie neutraliteit in 2050. Dit wordt uitgewerkt via het strategisch voorraad beleid en de investeringen die daarvoor nodig zijn. Voor huurders betekent dit dat de bijdrage aan dergelijke investeringen voordelig uitvalt en niet hoger is dan de besparing op hun energierekening.
- WSN bevindt zich in de gelukkige situatie dat het over reserves beschikt om noodzakelijke groei-investeringen te kunnen doen. Zij wil dat verstandig doen, waarbij WSN het maatschappelijk kapitaal optimaal investeert in de verschillende mogelijkheden die voorbij komen. Zoals het opschroeven van nieuwbouwprogramma's, het aankopen van bestaande woningen en het aangaan van samenwerkingen met collega-corporaties.
- WSN woningportfolio moet passend gemaakt worden op alle bovenstaande veranderingen
- WSN spreekt over een ambitie om met gemiddeld 100 woningen per jaar uit te breiden vooral met betrekking tot nieuwe woonvormen voor kleine huishoudens.
- Van oudsher ligt het percentage sociale huurwoningen in de gemeente Nijkerk rond de 23%. Gezien de hoge vraag naar sociale huurwoningen en de groei van deze doelgroep, zie de WSN het als haar morele plicht mee te ademen met de groei in de regio en het aandeel sociale huurwoningen te verruimen richting 30 tot 35%.
- Stagnerende doorstroming door vergrijzing: proactief individueel inspelen op een beter perspectief
- Bieden van tijdelijke woonruimte na een val of operatie: idee van een zorghotel in de regio
- Meer flexibiliteit aan huurvormen d.m.v. tijdelijke contracten
- Voldoende woningen voor huurders met een huurtoeslag
- Huurbeleid WSN blijft gericht op redelijke huren en WSN blijft streven om één van de goedkoopste sociaal huur aanbieders te zijn in de regio.
- WSN wil met ons ervoor zorgen dat bewoners betrokken zijn, zeker als het gaat om concrete veranderingen in woningen en buurten.

*= Bron Strategisch plan WSN 2018 – 2022

Monitor wonen Nijkerk

Bron: www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/Lokale-Monitor-Wonen/





Werkplan visie en aanpak

Visie HON:

Betaalbaarheid, Leefbaarheid en Beschikbaarheid Bevorderen voor huurders door huurders

Onze visie is er voor te zorgen, dat huidige en toekomstige huurders van WSN fijn en betaalbaar in de gemeente Nijkerk kunnen wonen.

Huurders krijgen steeds meer te zeggen, zowel wat betreft het beleid van WSN als bij de prestatieafspraken tussen WSN en de gemeente Nijkerk.

Wij zijn de kritische en constructieve gesprekspartner op lokaal en regionaal niveau.

Wij bieden toegevoegde waarde vanuit huurdersperspectief. Dit doen wij door de relatie met de achterban te versterken en een goede samenwerking te hebben met huurdersorganisaties in de regio. Wij willen een professionele en invloedrijke gesprekspartner zijn.

Uitleg:

Betaalbaarheid:

- Passend toewijzen m.b.t. inkomen en zorgtoeslag vanuit de rijksoverheid
- Lasten afhankelijk van woonquote
- Woonquote afhankelijk van woonlastenonderzoek met gemeente en WSN
- Monitoren inkomensverandering ten opzichte van huurwijziging
- Lasten naar draagkracht
- Kwaliteit van de woning als grondslag
- Maatwerk bij inkomensdaling
- Transformatie voorzien: van huurlasten naar woonlasten
- Energielasten zullen een steeds groter deel uit maken van woonlasten
- Betaalbaarheid afhankelijk van sociaal huurakkoord Aedes en Woonbond

Leefbaarheid:

- Wonen in een goed onderhouden woning ook mede gericht op toekomstige klimaatdoeleinden o.a. gasloos
- Voor jong en oud een plezierige leefomgeving
- Kwaliteit woning, kwaliteit omgeving, renovaties
- Energiezuinige huizen, tochtvrij
- Prettig wonen en leven
- Goede woning, energie besparend, prettige woonomgeving
- Duurzaam, geen achterstand in onderhoud
- Weinig overlast
- Type woning, duurzaam, energie zuinig, omgeving/wijk

Beschikbaarheid:

- Het aantal woningen richten op specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld ouderen
- Wachtijd terugbrengen naar maximaal 4 jaar
- Politiek en WSN aansporen tot nieuwbouw en renovatie in volle breedte
- Wachtlijsten verkleinen

- Voldoende woningen voor verschillende doelgroepen

Bevorderen:

- In goed overleg met de corporatie en gemeente streven naar omschreven doelen
- Werkoverleggen
- Nieuwbouw, meer woningen
- Huurdersorganisatie heeft informatierecht, adviesrecht en instemmingsrecht op verschillende onderwerpen, vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst met WSN. Vanuit deze verschillende vormen van -in de wet geregeld- recht, benadert de HON, waar nodig, het management van de WSN om zodoende de stem van de huurders te laten horen en/of mee te beslissen.

Huurders:

- Vooral mensen met een smalle beurs moeten goede betaalbare woningen kunnen huren.
- Tweedeling in de Nijkerkse samenleving voorkomen
- Raadplegingen
- Gericht op huurders en toekomstige huurders gemeente Nijkerk e.o.
- De huurders van WSN
- Primair lage inkomens , secundair midden inkomens

Missie:

“HON: Deskundig”

Uitleg:

HON wordt vanuit haar organisatie gezien als een serieuze partij in Nijkerk bij al haar stakeholders. Daardoor heeft HON een significante invloed bij het opstellen van de woonvisie van de gemeente Nijkerk.

De woonvisie 2019 wordt opgesteld door de gemeente. WSN maakt vervolgens een bod op de woonvisie, waarna in tripartite overleg de prestatieafspraken worden gemaakt.

HuurdersOrganisatie Nijkerk is een sterke en onafhankelijke organisatie. Sterk vanwege de vernieuwde relatie met de achterban en de samenwerking met andere huurdersorganisaties. Onafhankelijk omdat wij onze eigen keuzes maken en visies ontwikkelen.

Wij zijn van, voor en door huurders: wij zijn een huurdersorganisatie, waarbij alle huurders, die een bijdrage willen leveren aan de belangenbehartiging, welkom zijn.

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. Dit betekent dat gemeente Nijkerk, WSN en huurdersorganisaties vanaf deze datum op een andere manier samenwerken: zij maken in gezamenlijkheid en gelijkwaardigheid afspraken over de volkshuisvestelijke ambities. Deze afspraken worden neergelegd in jaarlijkse prestatieafspraken.

HON verantwoordelijkheden (Waarop kan HONaangesproken worden?)

- Huurders mogen van ons verwachten dat wij hun belangen op de juiste wijze behartigen met betrekking tot beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid
- Wij zijn onafhankelijk met eigen keuzes en visie
- Wij zijn een gelijkwaardige partner van WSN

HON competenties

- Wij beschikken over de juiste communicatie vaardigheden (w.o. luisteren en vragen stellen)
- Wij kennen de menselijke maat
- Wij beschikken over onderhandelingsvaardigheid
- Wij weten waar we de specifieke kennis kunnen halen en weten dat te organiseren om ons doel te bereiken
- Wij beschikken over bestuurlijke vaardigheid
- Wij kunnen huurders complexiteit begrijpbaar maken
- Wij bewaken onze onafhankelijkheid
- Wij weten wie onze stakeholders zijn en hoe daar mee om te gaan

HON waarden en principes

HON Waarde:

- Een waarde wordt uitgedrukt als een manier van denken door de mensen binnen HON: “wat zien we als belangrijk”? Een waarde is een 'hogere doel', een maat voor hoe HON haar visie wil realiseren.
- Een waarde kan helpen om de onderliggende reden van een bewust geformuleerd doel te verklaren. Uiteindelijk heiligt het doel niet alle middelen. Het gaat om het morele kader waarbinnen de mensen van HON hun inzet willen verwezenlijken?

HON Principe

- een regel voor gedrag, en laat zien hoe we onze overtuigingen willen uitdrukken in onze acties. Principes vormen de ethische code en dus de gedragsmatige vertaling van waarden van HON.

Waarden

Principes

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Passie voor huurders | <ul style="list-style-type: none">- Altijd een luisterend oor bieden en begrip hebben voor specifieke situatie(s)- Altijd transparantie bieden- Huur complexiteit voor de huurder begrijpbaar en acceptabel maken |
|---|---|

- **Harmonie**
 - Gericht op overeenstemming bereiken
 - Positief kritisch en zoeken naar verbinding
 - Respect voor elkaar

- **Eén team**
 - Iedereen neemt verantwoordelijkheid voor het teamresultaat
 - Iedereen draagt het beste van zichzelf bij op basis van competentie en motivatie

- **Doelgericht**
 - Altijd met een doel voor ogen met de ‘menselijke maat’
 - Wij vragen ons steeds af: “wat willen wij ermee bereiken”?
 - Rekening houdend met de huurder en zijn/haar situatie
 - Altijd bewust van mate van invloed op onze stakeholders

Visie verklaring:

Wij willen gezien worden als een gekende en deskundige organisatie die zich professioneel inzet om de betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid voor huurders door huurders te bevorderen. In de periode van dit werkplan zullen onze activiteiten in deze richting worden aangepast en verbeterd. Onze stakeholders herkennen en erkennen onze getoonde waarden en principes.

De belangrijkste uitdagingen voor de komende 3 jaar

Om onze plannen te kunnen realiseren, menen wij dat we de juiste focus moeten aanbrengen. Dat doen we door 3 grote uitdagingen vast te leggen die cruciaal voor het succes zijn.

Al onze geplande initiatieven dienen steeds een bijdrage te leveren aan deze 3 grootste uitdagingen.

1. **Probleem:** Kennis en informatie-achterstand t.o.v. andere professionals, met name betrekking tot wet en regelgeving
Uitdaging: Zorgen dat de kennis en informatie achterstand wordt ingehaald
Basis Initiatieven:
 - Op specifieke gebieden voor externe adviseurs zorgen
 - Bij specifieke stakeholders noodzakelijke informatie uitruilen
 - Binnen bestuur kennis verzamelen in/met duo's
 - Training en opleiding op specifieke onderwerpen voor leden van bestuur

2. **Probleem:** HON is nog niet zichtbaar genoeg en communiceert nog niet voldoende met haar huurders
Uitdaging: HON zichtbaarheid vergroten en communicatie met huurders intensiveren
Basis Initiatieven:
 - Enquêtes organiseren
 - Data verzamelen (via WSN)

- M.b.t. leefbaarheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid
 - Klachten huurders
 - Data aanwenden voor invloed (blogs?)
 - Website optimaliseren als centraal communicatiepunt
 - Plan maken voor blogs
 - Nieuwsbrief blogs naar huurders WSN
 - Huurders vragen wie mee wil doen
 - Stakeholders effectiviteit
 - Stakeholders in kaart brengen
 - Gaan plannen wanneer en hoe we met ze in contact staan
 - **Media exposure**
 - Meer ruimte krijgen in WSN huurdersblad
 - Stukjes in Nijkerk Nieuws
3. **Probleem:** Wachtijd voor woningzoekenden loopt alleen maar op sinds 2015 van 1.599 naar in 2017: 2.314 wachtenden. De wachtijd is opgelopen naar 7,3 jaar.
- Uitdaging:** HON heeft dit als aandachtsspeerpunt benoemd.
- Basis Initiatieven:**
- In woonvisie 2019 extra aandacht laten krijgen
 - Bij prestatieafspraken als prioriteit benoemen

Algemene doelstelling

HuurdersOrganisatie Nijkerk wil groeien naar een stevige en professionele huurdersorganisatie, die de belangen van de huurders en woningzoekenden van Woningstichting Nijkerk behartigt. Zij wil volwaardig gesprekspartner zijn voor WSN en de gemeente Nijkerk en in nauw contact staan met haar achterban.

Thema's die aandacht vragen:

- Zichtbaar en vernieuw(en)d
- Werven nieuwe bestuursleden
- Richting geven/invloed hebben op beleid van WSN en de gemeente Nijkerk
- Verbeteren relatie achterban
- Vergroten van kennis
- Contacten onderhouden met andere huurdersorganisaties in de regio.

Organisatie

Het bestuur

- Het bestuur zet zich in voor de belangen van de huurders en woningzoekenden.
- Het (dagelijks)bestuur wordt gevormd door de mensen die de feitelijke werkzaamheden voor de stichting uitvoeren.
- Onze organisatie bestaat uit een bestuur van zeven leden:
 - Voorzitter: algemene taken, prestatieafspraken, beleid, communicatie, professionalisering
 - en jaarvergadering;
 - Secretaris: inkomende en uitgaande post, notulen, vergaderstukken, prestatieafspraken,
 - beleid;
 - Penningmeester: beheerder van de penningen, zorgt voor de begroting, voert hierover

- overleg met de verhuurder.
- Algemene bestuursleden (4): het algemeen bestuurslid heeft zitting in het bestuur zonder vastgestelde bestuursfunctie. Thema's waar een algemeen bestuurder bij betrokken is o.a.: vertegenwoordiging in de Werkgroep “Wonen en Woonomgeving” Dialoog cluster 4 Samen aan Zet! georganiseerd door de gemeente Nijkerk.

Het bestuur is als volgt samengesteld:

- | | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| - Dhr R.J.C. Weil | voorzitter |
| - Dhr. K. Schaak | secretaris |
| - Dhr. G. van Breda | penningmeester |
| - Dhr. K. Hoekstra | algemeen bestuurslid |
| - Dhr. A. Goudswaard | algemeen bestuurslid |
| - Dhr. G.U. van Rootselaar | algemeen bestuurslid o.a. financiën |
| - Mevr. J.Top-Riezebos | algemeen bestuurslid |

Van Vereniging naar Stichting

Het bestuur heeft onlangs besloten de structuur van de Huurders Organisatie Nijkerk om te vormen van Vereniging naar Stichting. Dit is geëffectueerd vanaf 1 januari 2018.

Wij vinden namelijk, dat wij als huurdersorganisatie er zijn voor alle huurders en woningzoekenden van WSN en niet alleen voor de leden. De prestatieafspraken, het huurbeleid, het strategisch voorraadbeleid hebben immers invloed op alle huurders en niet alleen op onze leden.

Van advies naar overeenstemming

WSN vraagt HON bij diverse volkshuisvestelijke thema's om gekwalificeerd advies ten gevolge van de overlegwet. HON maakt zich sterk voor het leveren van kwaliteit van haar adviezen. HON vindt het wel belangrijk om in een vroeg stadium bij beleidsadviezen betrokken te worden. Door aan de voorkant mee te praten en mee te denken, kan zij input leveren vanuit het huurdersperspectief en heeft zij invloed op het beleid. Indien nodig, kan zij bij bepaalde thema's ook haar achterban raadplegen. HON wil in 2019 meer toewerken naar co-creatie tussen WSN en HON, zodat gezamenlijk aan de voorkant overeenstemming bereikt kan worden.

Prestatieafspraken

In de Woningwet 2015 is voorgeschreven dat huurdersorganisaties een volwaardige partij zijn naar de corporaties en de gemeente. De prestatieafspraken zijn een (jaarlijks) vervolg op het bod dat een sociale verhuurder elk jaar vóór 1 juli moet uitbrengen op de gemeentelijke huisvestingsopgave. Voorbeelden hiervan zijn: de aantallen woningen die de verhuurder denkt te kunnen bouwen, haar bijdrage aan de verduurzaming van het woningbezit, haar inbreng op het gebied van wonen en zorg of de huisvesting van urgent woningzoekenden.

Deze prestatieafspraken betreffen de volkshuisvestelijke afspraken die WSN, Alliantie, HuurdersOrganisatie Nijkerk, de Vereniging Huurdersbelangen Alliantie Amersfoort en de gemeente Nijkerk hebben gemaakt voor het jaar 2019. Onderdeel van de prestatieafspraken is de samenwerkingsovereenkomst 2016-2020, waarin de praktische werkafspraken zijn vastgelegd en de meerjarige afspraken uit de Prestatieafspraken 2018. Deze afspraken hebben betrekking op onder meer:

- Sturen op slaagkans.
- Jaarlijks overzicht van toewijzingen.
- Realisatie taakstelling.

- Grondprijzen.
- Percentage sociale woningbouw bij nieuwbouwlocaties en specifiek Doornsteeg en het sluiten van anterieure overeenkomsten met marktpartijen.
- Bevorderen betaalbaarheid door HONen HBVA-A.
- Beschikbaarheid woning voor middeninkomens.
- Inzet starterslening door gemeente Nijkerk
- Verhuur van woningen in woon-zorgcomplexen
- Jaarlijkse monitoring van de leefbaarheid in Nijkerk aan de hand van de LeefbaarOmeter.
- Realiseren duurzaamheidsdoelstellingen

WONING STICHTING NIJKERK

Woningcorporaties zijn teruggekeerd naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. In het verlengde hiervan mogen ze specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed en bepaalde diensten voor leefbaarheid als 'diensten van algemeen economisch belang' (daeb) verrichten.

De Woningstichting Nijkerk en de HuurdersOrganisatie Nijkerk voeren regelmatig overleg over alle onderwerpen die voor de huurders en de huurdersbelangenorganisatie van belang kunnen zijn. Het zwaartepunt van het overleg met de HON ligt bij de onderwerpen die zich op verhuurders niveau afspelen. – Zie ook overzicht bij Bestuurszaken –.

Het overleg tussen de Woningstichting Nijkerk en de HON vindt ten minste viermaal per jaar plaats of vaker, als een van de beide partijen dat noodzakelijk acht.

De Woningstichting Nijkerk wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de directeur/bestuurder of de daartoe belaste medewerkers, al dan niet vergezeld van één of meer functionarissen.

De Woningstichting Nijkerk informeert de huurdersorganisatie Nijkerk tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de HON van wezenlijk belang kunnen zijn.

De informatieverstrekking van de Woningstichting Nijkerk aan de HuurdersOrganisatie Nijkerk omvat in elk geval de volgende onderwerpen:

- a) verordeningen, reglementen en statuten die gelden voor de verhuurders;
- b) beschikkingen, besluiten en algemene beleidsinformatie op het gebied van de volkshuisvesting van de gemeente en samenwerkingsverbanden van overheden en/of woningcorporaties, die voor de gezamenlijke huurders en de bewoners van Woningstichting Nijkerk van belang zijn;
- c) Het jaarverslag, de jaarrekening, de begroting en de financiële meerjarenprognoses van de Woningstichting.

De verhuurder stimuleert en ondersteunt de huurdersbelangenorganisatie in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten.

RAAD VAN COMMISSARISSEN

De huurdersorganisatie heeft het recht commissarissen voor te dragen voor de Raad van Commissarissen: twee commissarissen wanneer die raad bestaat uit vijf of meer personen en één commissaris wanneer de raad bestaat uit drie of vier personen. Deze voordracht is bindend. De leden

van de RvC die door de huurdersorganisatie zijn voorgedragen zijn de huurderscommissarissen. Als een huurderscommissaris is benoemd in de RvC geldt dat voor een termijn van maximaal vier jaar. Verlenging is mogelijk met nog een termijn van maximaal vier jaar. Herbenoeming is echter geen automatisme.

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde en is de werkgever van de directeur/bestuurder.

De huurdersorganisatie en de Raad van Commissarissen overleggen een of twee keer per jaar over het algemeen beleid van de corporatie.

De RvC van WSN ondergaat in 2019 een wijziging door uittredende commissarissen. Jos Vreeswijk is per 1 december 2018 benoemd als voorzitter van de RvC en combineert dit met zijn (huidige) rol van huurderscommissaris. De tweede huurderscommissaris heeft aangekondigd in het voorjaar terug te treden. HON zal nu samen met de RvC actief op zoek gaan naar een nieuwe huurderscommissaris.

Van uitdagingen naar initiatieven en concrete acties

Nadat de uitdagingen zijn gedefinieerd, ontwikkelen we jaarplannen hoe deze uitdagingen winbaar gemaakt worden. Daarom hebben we voor elke uitdaging verschillende initiatieven gedefinieerd. Elk initiatief zal worden uitgewerkt in concrete acties, inclusief een tijdslijn en een actie-eigenaar of eigenaren.

Het HON team komt elke maand samen (op maandagmorgen) en bespreekt de uitdagingen, initiatieven en acties. Acties worden vermeld in een dynamische actielijst: zie volgende pagina.

<u>Uitdaging</u>	<u>Initiatief algemeen</u>	<u>Initiatief gedetailleerd</u>
Communicatie	versterken relatie achterban	Bij de planning van Jaarvergadering 27/03/19 stakeholders uitnodigen en de lokale media
Communicatie	enquete organiseren ouderen	contact zoeken met ouderenbond om dit via hen te doen
Communicatie	Data huurders verzamelen: leefbaarheid beschikbaarheid betaalbaarheid inzicht klachten huurders	In overleg treden met WSN
Communicatie	Website optimaliseren	Analyse maken wat is goed, wat moet beter Verbeteringen aanbrengen
Communicatie	webhost vinden	vrijwilliger vinden
Communicatie	blogs schrijven	lijst met onderwerpen maken
Communicatie	Contact met stakeholders meer sparren met andere huurders	Stakeholders goed in kaart brengen
Communicatie	organisaties	
Communicatie	Media exposure	In blad Dichtbij van WSN naar pagina gaan Persberichten naar Stad Nijkerk

<u>Uitdaging</u>	<u>Initiatief algemeen</u>	<u>Initiatief gedetailleerd</u>
Kennis	Inzet op specifieke kennis door cursussen	
Kennis	Bestuur uitbreiden met aanvullende competenties	Hanteren van een rooster van aftreden, waarneming en eventuele herbenoeming
Kennis	Introductie en meeloopplan nieuwe bestuursleden	Voor functies van voorzitter, secretaris en penningmeester, het DB kunnen aanvullende functie eisen deskundigheid gevraagd worden: agenda opstellen, notuleren. Financieel inzicht
<u>Uitdaging</u>	<u>Initiatief algemeen</u>	<u>Initiatief gedetailleerd</u>
Wachttijd	meer invloed woningNet verdeling	In 2019 moet contract vernieuwd worden, zelf initiatief nemen Groepen eruit lichten, bijv ouderen Vorrang Nijkerkers bewerkstelligen
Wachttijd	versnelling woningbouw beïnvloeden	Waarom en Hoe?
<u>Uitdaging</u>	<u>Initiatief algemeen</u>	<u>Initiatief gedetailleerd</u>
Diversen	Plan bedenken voor besteding € 125,25 per woning voor algemeen doel	
Diversen	huurmatiging laagste groep	
Diversen	Projectmatig meedenken	
Diversen	onderhoud	
Diversen	wergroep duurzaamheid	
Diversen	meer inzet prestatieafspraken	afspraken Gemeente en WSN: hoe HON sterker aanwezig?
Diversen	Aansluiten bij andere corporaties	

Jaarplanning 2019

<p>Januari</p> <p>7 bijeenkomst jaarvergad. 10 redactie Dichtbij 11 financ. Jaaroverzicht klaar 21 bestuursvergadering 21 Ambtelijk Overleg 21 externe controle jaarrek. 23 strategie werkplan meeting 28 Naar Barneveld</p>	<p>Februari</p> <p>18 bestuursvergadering 18 Ambtelijk Overleg</p>	<p>Maart</p> <p>18 bestuursvergadering 18 Ambtelijk Overleg half mrt. Brief huurverhoging 27 jaarvergadering</p>
<p>April</p> <p>15 bestuursvergadering 22 Ambtelijk Overleg</p>	<p>Mei</p> <p>20 bestuursvergadering 20 Ambtelijk Overleg</p>	<p>Juni</p> <p>17 bestuursvergadering 17 Ambtelijk Overleg</p>
<p>Juli</p> <p>15 bestuursvergadering</p>	<p>Augustus</p> <p>19 bestuursvergadering</p>	<p>September</p> <p>9 Ambtelijk Overleg 16 bestuursvergadering</p>
<p>Oktober</p> <p>7 Ambtelijk Overleg 21 bestuursvergadering</p>	<p>November</p> <p>11 Ambtelijk Overleg 18 bestuursvergadering</p>	<p>December</p> <p>9 Ambtelijk Overleg 16 bestuursvergadering</p>

Bestuursvergaderingen beginnen om 9.30 u.; vergaderingen Ambtelijk Overleg (prestatieafspraken) van 14.00 u.–15.30 u.

Nog in te plannen:

Vergaderingen: redactie “Dichtbij”; HON+ WSN Bestuurlijk overleg ; HON+ RvC strategiedag ; HON+ huurderscommississen ; cursussen