



JAARPLAN
Woningbouwvereniging Reeuwijk
&
Huurdersvereniging Reeuwijk
2017

Datum

12 december 2016

Inhoudsopgave

| | |
|---|---|
| Algemeen: acties gericht op inzet & opzet participatiestructuur | 1 |
| Betrokkenheid bij activiteiten & beleid WBVR | 3 |
| Prestatie afspraken HVR, WBVR en gemeente Bodegraven-Reeuwijk | 4 |
| Kennisdeling & ontwikkeling | 4 |
| Jaarplan 2017 | 5 |

Algemeen: acties gericht op inzet & opzet participatiestructuur

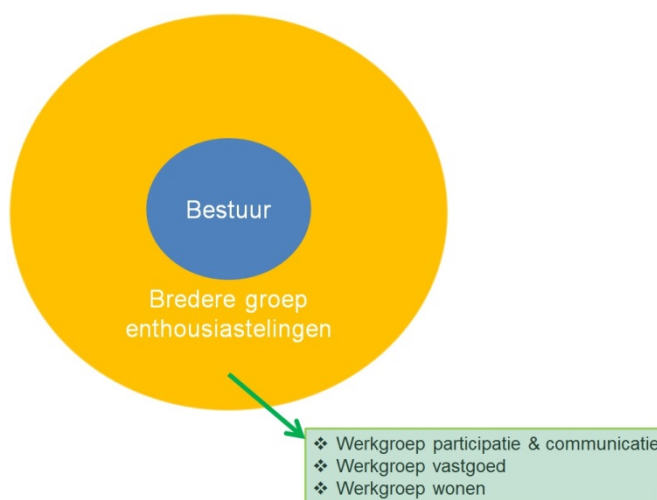
De HVR is formeel opgericht op 8 juni 2015 met het passeren van de statuten bij de notaris. Hiermee is er een vertegenwoordigingsorgaan, dat toeziet op de belangen van de huurders van WBVR. In aanloop naar dit moment zijn een aantal stappen met elkaar gezet. Met een brede groep deelnemers is gesproken over de doelstelling van de HVR, de rol en positie, de invulling van het bestuur en de meest passende vorm om hier een goed vervolg aan te geven. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in de oprichting van een vereniging, die op democratische en transparante wijze functioneert. Ook wordt met de HVR een goed vervolg gegeven aan de huidige samenwerking-wijze met de WBVR, die zich kenmerkt door korte lijnen en goede persoonlijke contacten tussen huurders en personeel. Er is een prima basis om de relatie tussen huurder-verhuurder goed te verankeren en te professionaliseren.

Continuïteit bieden

De vereniging heeft een bestuur bestaande uit vijf personen, wat een goede vertegenwoordiging van de huurders is. Het is de intentie om uit te groeien naar een bestuur van zeven personen, met een vertegenwoordiging vanuit alle kernen waarin WBVR bezit heeft. Het bestuur is verantwoordelijk voor het overleg met de WBVR en de continuïteit van de HVR.

Participatiestructuur

De betrokkenheid van huurders en de WBVR is groot. Zowel de WBVR als de HVR vinden het daarom belangrijk om deze betrokkenheid zo breed mogelijk vorm te geven. Het houdt dus niet op bij het bestuur. Tegelijkertijd is het bestuur wel een belangrijke aanjager om dit samen met WBVR voor elkaar te krijgen. Gekoppeld aan de thema's die voor huurders van belang zijn, is de participatiestructuur als volgt ingericht:



Elke werkgroep houdt zich zo, gevoed vanuit de interesse en kennis van de huurders, samen met WBVR bezig rondom een specifiek thema. Per werkgroep is minimaal één bestuurslid aanwezig.

| orgaan | structuur | werkzaamheden |
|---------------------------------------|---|---|
| werkgroep participatie & communicatie | groep leden en minimaal één lid bestuur | Houdt zich bezig met de website, communicatie met en participatie van huurders. |
| Werkgroep vastgoed | groep leden en minimaal één lid bestuur | Houdt zich bezig met onderhoud, verpaupering van huizen en tuinen, sloop- en nieuwbouw, duurzaamheid en het woningaanbod op de langere termijn. |
| Werkgroep wonen | groep leden en minimaal één lid bestuur | Houdt zich bezig met (jaarlijkse) wijzigingen in het huurbeleid van de verhuurder, in hoeverre de woonlasten voor de huurders in Reeuwijk betaalbaar zijn, wonen ern zorg en huisvesting van kwetsbare groepen. |

Naar gelang de vragen die er leven vanuit de HVR of WBVR worden de werkgroepen betrokken in onder meer brainstormen, kennisverdieping- en verbreding, toetsing van beleid, advisering van het bestuur van de HVR.

Kascommissie

In de statuten is aangegeven dat de algemene ledenvergadering een kascommissie benoemt, die toeziet op de gemaakte kosten van de vereniging en het bestuur (controle jaarverslag en jaarrekening). Deze kascommissie bestaat uit drie leden die geen deel uitmaken van het bestuur (artikel 20 statuten).:

- Er is een kascommissie geïnstalleerd, die kan toezien op de controle van het jaarverslag en de jaarrekening over 2016.

Betrokkenheid bij activiteiten & beleid WBVR

Algemeen

De insteek van WBVR is om de HVR zoveel mogelijk vooraf te betrekken in de activiteiten die zij onderneemt, en de besluiten die zijn/worden genomen. In de geest van de Wet Overleg Huurder Verhuurder betekent dit voor het volgende:

- Het informatierecht wordt breed toegepast. Dit betekent dat de HVR wordt geïnformeerd over de lopende gang van zaken en/of (wijzigingen in) beleid en procedures die de huurders van WBVR aangaan. Dit betekent in ieder geval dat de HVR wordt geïnformeerd en gehoord op:
 - onderhoud (onderhoudsprogramma, begroting en procedure)
 - mutatie (veranderingen mutatieproces)
 - verhuur (huurreglement, veranderingen verhuurproces)
 - huurprijzen (huurbeleid, betaalbaarheid en woonruimteverdeling)
 - leefbaarheid (leefbaarheidsbeleid en activiteiten)
 - nieuwbouw (nieuwbouwprojecten, nieuwbouwbeleid en programma van eisen)
 - verkoopbeleid (algemeen beleid, verkoopplan)
 - wonen en zorg (algemeen beleid, opplusbeleid, huisvesting van urgente groepen, etc.).
- Conform de herziene Woningwet zal de WBVR aan de HVR in het kader van de prestatieafspraken met de gemeente de volgende informatie doen toekomen over de periode **2017**:
 - Jaarverslag 2016 (inclusief volkshuisvestelijk verslag)
 - Jaarrekening 2016
 - Meerjarenbegroting/investeringsvoornemens 2018-2022 (voor 15 december 2017).
- De HVR en WBVR hebben een gedeelde verantwoordelijkheid om bovenstaande onderwerpen te agenderen. De HVR kan hierbij gebruik maken van haar agenderingsrecht. Dit is het recht om onderwerpen op de agenda te zetten.
- De HVR heeft voor de WBVR een belangrijke adviserende functie. Zij zal de HVR bij in te brengen onderwerpen hier mondeling en schriftelijk naar vragen. De HVR mag gevraagd en ongevraagd gebruik maken van haar adviesrecht. Als de HVR schriftelijk wil adviseren, krijgt zij hier ten minste 6 weken de tijd voor. Als de WBVR afwijkt van dit advies, is zij verplicht dit binnen twee weken met redenen omkleedt te melden.
- De HVR heeft instemmingsrecht op:
 - het beleid voor de servicekosten;
 - een voornemen tot fusie.

Recht op betrokkenheid

In navolging van bovenstaand kader, vinden de HVR en WBVR het belangrijk dat het bestuur van de HVR in een vroegtijdig stadium wordt betrokken bij de totstandkoming en/of wijziging van voor de huurders relevant beleid. Dit noemen we 'het recht op betrokkenheid'. WBVR en HVR spreken af dat dit principe voor **2017** in ieder geval voor de volgende onderwerpen geldt (indien van toepassing):

- Ondernemingsstrategie: Wijziging of totstandkoming van een nieuw ondernemingsplan voor WBVR.
- Portefeuillestrategie: Wijze waarop WBVR omgaat met haar vastgoedportefeuille de aankomende jaren (nieuwbouw, renovatie, sloop, verkoop, onderhoud, duurzaamheid, etc.)
Scheidingsvoorstel DAEB – Niet-DAEB en sociale woningvoorraad
- Onderhoudsbeleid: Beleid ten aanzien van onderhoud woningen.
- Huurbeleid: Huurbeleid 2017 en huurprijzenbeleid algemeen. Participatie: Wijze waarop WBVR en HVR de betrokkenheid van huurders vormgeven en verankeren.
- Voordracht huurderscommissaris: De HVR heeft het recht op een bindende voordracht voor een huurderscommissaris, mits er sprake is van werving. Bij herbenoeming wordt de HVR betrokken en heeft zij instemmingsrecht.

Prestatie afspraken HVR, WBVR en gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Bodegraven-Reeuwijk heeft in 2016 een nieuwe woonvisie opgesteld; deze geldt als basis voor het woonbeleid voor de gemeente. Op basis van deze woonvisie heeft WBVR in samenwerking met de gemeente en collega Mozaïek Wonen prestatieafspraken opgesteld. De HVR is als gelijkwaardige partner betrokken in dit proces en is ook mede-ondertekenaar van de prestatieafspraken.

Kennisdeling & ontwikkeling

Zowel de HVR als WBVR constateren dat kennisdeling & ontwikkeling cruciaal zijn, om een goede gesprekspartner te zijn richting de WBVR en de eigen achterban. In 2017 zetten beide partijen zich in om het kennisniveau van de HVR te versterken, en daarmee de professionaliteit te vergroten.

Jaarplan 2017

In oktober van 2017 wordt de samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd (zie deel A). De HVR zal deze evaluatie gebruiken om:

- uiterlijk **november 2017** een jaarplan inclusief begroting neer te leggen bij de WBVR.
- waar nodig passen HVR en WBVR de overeenkomst aan.

| | | |
|--|---------------|------------|
| Voorleggen voornemens huurbeleid (huurprijsontwikkeling) ter advisering aan HVR | februari 2017 | WBVR |
| Brainstorm veiligheid woonomgeving, tuinbeleid i.r.t. algemene huurvoorwaarden | april 2017 | WBVR & HVR |
| Regulier overleg met gemeente Bodegraven-Reeuwijk tav prestatieafspraken | p.m. | HVR & WBVR |
| Regulier overleg tussen HVR en WBVR over vernieuwing en andere relevante onderwerpen | p.m. | HVR & WBVR |
| Voorstel jaarplan 2018 en begroting vanuit HVR, voor te leggen aan de WBVR | november 2017 | HVR |
| Vorbereiden/brainstorm huurbeleid 2018 | december 2018 | WBVR |