



JAARPLAN

Woningbouwvereniging Reeuwijk & Huurdersvereniging Reeuwijk 2021

Datum

januari 2021 – versie 01

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 2021	5

Algemeen: acties gericht op inzet & opzet participatiestructuur

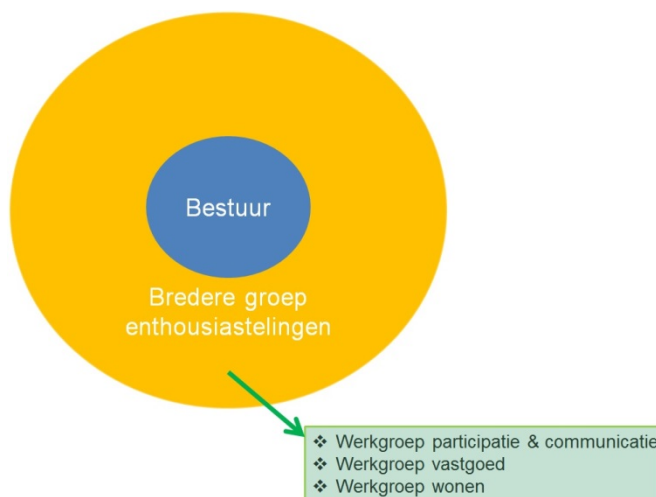
De HVR is formeel opgericht op 8 juni 2015 met het passeren van de statuten bij de notaris. Hiermee is er een vertegenwoordigingsorgaan, dat toeziet op de belangen van de huurders van WBVR. In aanloop naar dit moment zijn een aantal stappen met elkaar gezet. Met een brede groep deelnemers is gesproken 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. Als wettelijke basis geldt de "Overlegwet huurders-verhuurders". Er is regelmatig overleg met de directie en de teamleider frontoffice Woningbouwvereniging Reeuwijk. Deze laatstgenoemde medewerker is ook de directe contactpersoon voor de huurdersvereniging. Zowel de huurdersvereniging als de directie kan voorstellen een vergadering uit te willen schrijven. Van alle vergaderingen wordt een verslag opgesteld waarin afspraken en besluiten worden vermeld.

Continuïteit bieden

De vereniging heeft een bestuur bestaande uit zes personen, wat een goede vertegenwoordiging van de huurders is. Aanvulling van bestuursleden en dan met name vanuit alle kernen heeft aandacht. 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, gevoed vanuit de interesses en kennis van de huurders, samen met WBVR bezig m.b.t. een specifiek thema. Per werkgroep is minimaal één bestuurslid aanwezig. Vergaderingen van de werkgroepen Vastgoed en Wonen worden overwegend gezamenlijk gehouden.

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, kwaliteit van het woningbestand en de directe woonomgeving, 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 en 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. Bij elke bestuursvergadering wordt dan ook bekeken of het nodig is om hoor/wederhoor te doen.

Kascommissie

De woningbouwvereniging draagt, op basis van een jaarlijkse door de HVR in te dienen begroting, zorg voor de financiële middelen. Op aanvraag van de penningmeester wordt voor bevoorschotting door de vereniging zorggedragen. 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 twee 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 2021.

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 **2021**:
 - Jaarverslag 2020 (inclusief volkshuisvestelijk verslag)
 - Jaarrekening 2020
 - Meerjarenbegroting/investeringsvoornemens 2021-2025 (voor medio november 2021).
- 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 **2021** in ieder geval voor de volgende onderwerpen geldt (indien van toepassing):

- Portefeuillestrategie: Wijze waarop WBVR omgaat met haar vastgoedportefeuille de aankomende jaren (nieuwbouw, renovatie, sloop, verkoop, onderhoud, duurzaamheid, etc.)
- Onderhoudsbeleid: Beleid ten aanzien van onderhoud woningen.
- Huurbeleid: Huurbeleid 2021 en huurprijzenbeleid algemeen. Participatie: Wijze waarop WBVR en HVR de betrokkenheid van huurders vormgeven en verankeren.
- Voordracht Met het oog op de samenwerking met Mozaïek Wonen bespreekt de HVR deze samenwerking met de RVC in het kader van het behouden van de 'eigenheid' van WBVR.
- 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 2020 een nieuwe woonvisie opgesteld; deze geldt als basis voor het woonbeleid voor de gemeente. In verband met deze woonvisie heeft WBVR, in samenwerking met de gemeente en collega Mozaïek Wonen, op basis van biedingen van WBVR en MW., prestatieafspraken voor 2021 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 2021 zetten beide partijen zich in om het kennisniveau van de HVR te versterken, en daarmee de professionaliteit te vergroten.

Jaarplan 2021

Voorleggen voornemens huurbeleid (huurprijsontwikkeling) ter advisering aan HVR	28 januari 2021	WBVR
Bila's directeur WBVR en voorzitter HVR	eens per 6 weken	HVR & WBVR
Algemene ledenvergadering HVR	februari 2021	HVR
Onderzoek doen bij welke onderwerpen extern advies nodig is en bespreken met WBVR	p.m.	HVR & Atrivé? evt. WBVR
Leefbaarheid – plan van aanpak i.s.m. gemeente Bodegraven-Reeuwijk	p.m.	HVR & WBVR
Bespreking jaarverslag en jaarrekening 2020	mei 2021	WBVR
Afstemmen bod op de woonvisie 2022	september 2021	WBVR
Regulier (bestuurlijk) overleg met gemeente Bodegraven-Reeuwijk m.b.t. prestatieafspraken	p.m.	HVR & WBVR
Regulier overleg tussen HVR en WBVR over vernieuwing en andere relevante onderwerpen	p.m.	HVR & WBVR
Bespreking begroting 2022 en meerjarenplan 2023-2027 WBVR	november 2021	WBVR
Aanbieden van jaarplan 2022, inclusief begroting door HVR aan WBVR	november 2021	HVR
Evaluatie samenwerkingsovereenkomst WBVR & HVR	november 2021	HVR & WBVR
Overleg HVR en RVC ... ook om behoud 'eigenheid' WBVR in de samenwerking WBVR met MW te monitoren	augustus 2021 november 2021	HVR & RVC
Voorstel jaarplan 2022 en begroting vanuit HVR, voor te leggen aan de WBVR	november 2021	HVR