



JAARPLAN 2023

Woningbouwvereniging Reeuwijk & Huurdersvereniging Reeuwijk

Datum

12-12-2022 – 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 2023	5

Algemeen: acties gericht op inzet & opzet participatiestructuur

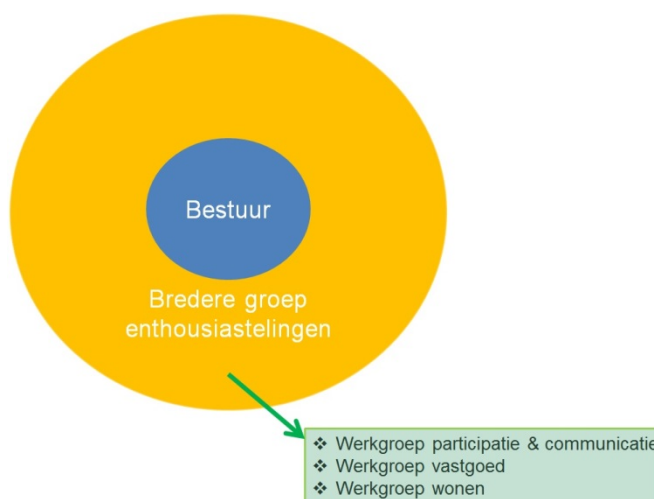
De HVR is formeel opgericht op 8 juni 2015 met het passeren van de statuten bij de notaris. Hiermee is er een vertegenwoordigingsorgaan, dat toeziet op de belangen van de huurders van WBVR. In aanloop naar dit moment zijn een aantal stappen met elkaar gezet. Met een brede groep deelnemers is gesproken 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 bestuurder en de teamleider frontoffice Woningbouwvereniging Reeuwijk. Deze laatstgenoemde medewerker is ook de directe contactpersoon voor de huurdersvereniging. Zowel de huurdersvereniging als de bestuurder 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 maximaal zeven 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. Afhankelijk van het onderwerp, vergaderen de werkgroepen vastgoed en wonen gezamenlijk.

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 2023.

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 **2022**:
 - Jaarverslag 2022 (inclusief volkshuisvestelijk verslag)
 - Jaarrekening 2022
 - Meerjarenbegroting/investeringsvoornemens 2024-2028 (voor medio november 2023).
- 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 **2023** in ieder geval voor de volgende onderwerpen geldt (indien van toepassing):

- Met het oog op de samenwerking met Mozaïek Wonen bespreekt de HVR 1x per jaar deze samenwerking met de RVC in het kader van het behouden van de 'eigenheid' van WBVR.
- Portefeuillestrategie: Wijze waarop WBVR omgaat met haar vastgoedportefeuille de aankomende jaren (nieuwbouw, renovatie, sloop, verkoop, onderhoud, duurzaamheid, etc.)
- Huurbeleid: Huurbeleid 2023 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

De woonvisie van Bodegraven-Reeuwijk 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 2023 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 2023 zetten beide partijen zich in om het kennisniveau van de HVR te versterken, en daarmee de professionaliteit te vergroten.

Jaarplan 2023

Bila's bestuurder WBVR en voorzitter HVR	p.m. eens per 6 weken	HVR & WBVR
Regulier overleg HVR en WBVR	p.m.	HVR & WBVR
Overleg HVR en RVC	p.m.	HVR & RVC
Algemene ledenvergadering HVR	23 februari 2023	HVR
Onderzoek doen bij welke onderwerpen extern advies nodig is en bespreken met WBVR	p.m.	HVR & Atrivé evt. WBVR
Voorleggen voornemens huurbeleid (huurprijsontwikkeling) ter advisering aan HVR	Q1	WBVR
Evaluatie rapport samenwerkingsovereenkomst WBVR / MW	p.m.	WBVR
Inbreng portefeuilleplan en verkoopbeleid	p.m.	WBVR
Bespreking jaarverslag en jaarrekening 2022	p.m.	WBVR
Evaluatie pilot zonnepanelen Miereakker	Q2	WBVR
Afstemmen bod op de woonvisie 2023	p.m.	WBVR
Regulier (bestuurlijk) overleg met gemeente Bodegraven-Reeuwijk m.b.t. prestatieafspraken	p.m.	HVR & WBVR
Bespreking begroting 2024 en meerjarenplan 2025-2029 WBVR	p.m.	WBVR
Aanbieden van jaarplan 2024, inclusief begroting door HVR aan WBVR	p.m.	HVR

Vergaderschema 2023 - HVR & WBVR

Vergaderingen starten om 14.00 uur tot 16.00 uur op dinsdagmiddag

24 januari
21 maart
23 mei
25 juli
26 september
21 november

Vergaderschema 2023 - HVR & RVC

Vergaderingen starten om 19.00 uur

9 mei	dinsdag
20 september	woensdag

Indien nodig kunnen eventueel extra vergaderingen worden afgesproken

Vergaderschema 2023 – intern bestuur HVR

1^e of 3^e of 5^e woensdag van de maand om 19.00 uur

18 januari	1 ^e vergadering in 2023
8 februari	Voorbespreking ledenvergadering
23 februari	Ledenvergadering
15 maart	
19 april	
31 mei	
5 juli	
16 augustus	
20 september	
1 november	
6 december	

Indien nodig kunnen eventueel extra vergaderingen worden afgesproken