



Actieplan 2024

Vereniging voor Arcadehuurders



November 2023

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Ontwikkelingen op het terrein van woningbouwcorporaties	3
3. Taken van de VvA	4
4. Welke activiteiten vloeien daaruit voort?	5
4.1. Prioriteit: Kennis hebben van huurders.....	5
1.1. Goed kennis hebben wat er onder huurders leeft.....	5
1.2. Raadplegen en mobiliseren van de achterban.....	6
1.3. Ondersteunen van bewonerscommissies en bevorderen van het oprichten ervan.....	6
4.2. Prioriteit: Op de inhoud steviger aan tafel zitten.....	6
4.3. Prioriteit: Samenwerking verbreden en verdiepen.....	7
4.4. Prioriteit: Laten zien wat we als VvA doen.....	7
4.5. Prioriteit: Het strakker organiseren van bestuurlijke activiteiten.....	8

1. Inleiding

In Actieplan 2024 worden hoofdlijnen en prioriteiten aangegeven en welke activiteiten het bestuur ontwikkelt om stappen vooruit te maken. Prioriteiten zijn nodig: het woningveld is groot en complex, ook vanwege het groot aantal organisaties dat op een of andere wijze een rol heeft. Belangrijk is dat wordt erkend dat het bestuur uit vrijwilligers bestaat. Gevraagde inspanningen moeten bij bestuursleden niet leiden tot het gevoel krijgen van overvraagd worden, of van het verloren gaan van plezier in activiteiten.

We geven aan als bestuur welke activiteiten we ontplooiën. Belangrijk voor ons, maar zeker ook om aan de huurders én aan Arcade te laten zien wat van de Vereniging verwacht mag worden. Bij prio-onderwerpen doen we als bestuur er een schepje bovenop ten opzichte van onderwerpen die ook aandacht krijgen.

Voor het realiseren van Actieplan 24 zijn inzet nodig én op onderdelen financiële middelen. Die financiële middelen zijn meegenomen in de Begroting 2024 van de VvA.

2. Ontwikkelingen op het terrein van woningbouwcorporaties

Het nieuwe Koersplan van Arcade 2023-2027 zegt “We leggen de komende jaren meer accent op ‘een thuis’ dat beschikbaar moet zijn voor onze doelgroepen.” Dat strekt verder dan alleen het zorgen voor een goede woning. Daarom kunnen wij niet zonder een goede samenwerking met onze partners op het gebied van welzijn en zorg”. Andere belangrijke ontwikkelingen zijn de noodzaak van energietransitie, aandacht voor duurzaamheid en leefbaarheid in de wijken. Het speelveld van Arcade en van de VvA is/wordt dus verbreed.

Tussen gemeenten, woningbouwcorporaties en Verenigingen van Huurders worden prestatieafspraken gemaakt. Het hele systeem van toewijzen en te bouwen woningen staat onder grote druk. De brede aanpak door de overheid (rijk, provincies en gemeenten), corporaties en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden heeft als doel een hoger aantal benodigde woningen versneld te realiseren. Aanpak op regionaal niveau geeft een verdere impuls tot samenwerking van corporaties en huurdersverenigingen.

Met de invoering van de nieuwe Woningwet 2022 hebben verenigingen van huurders meer taken en verantwoordelijkheden gekregen en is de positie verstevigd. De samenwerking tussen Arcade en de VvA is positief en constructief. Van beide kanten wordt het belang gezien om te investeren in verdere professionalisering. De ambitie van de VvA is daar ook in het komend jaar en de daaropvolgende jaren, stappen te maken.

Samenvattend betekent het bovenstaande dat we als bestuur van VvA in 2024 extra inspanningen gaan richten op:

- Goed kennis hebben wat er onder huurders leeft
- Op de inhoud steviger aan tafel zitten;
- Samenwerking verbreden en verdiepen;
- Laten zien wat we doen;
- Het strakker organiseren van bestuurlijke activiteiten.

3. Taken van de VvA

Huurdersorganisaties hebben een grotere rol gekregen (Woningwet 2015). De huurdersorganisatie is sindsdien een volwaardige gesprekspartner in de prestatieafspraken met gemeenten en corporaties over het lokale woonbeleid.

De belangrijkste taken van een huurdersorganisatie zijn:

- Het behartigen van de belangen van huurders in het overleg met de corporatie.
- Het vertegenwoordigen van het huurdersbelang bij het opstellen van prestatieafspraken in de driehoek gemeente, huurdersorganisatie en corporatie.
- Het gevraagd en ongevraagd adviseren van de corporatie op beleidsniveau.
- Het raadplegen en mobiliseren van de achterban.
- Het ondersteunen van bewonerscommissies die op complexniveau actief zijn.

Huurdersorganisaties hebben diverse rechten. In de volgende tabel is dat samengevat:

Informatierecht	Het recht om informatie van de verhuurder te ontvangen, bijvoorbeeld over sloopplannen, onderhoud van woningen en huurprijzen.
Overlegrecht	Houdt in dat verhuurders over bepaalde zaken met de huurders moeten overleggen. Zij zijn dit jaarlijks minimaal éénmaal verplicht, en het kan daarnaast op verzoek of bij beleidswijzigingen plaatsvinden.
Adviesrecht	Geeft huurders het recht om schriftelijk advies te geven over voorgenomen beleid van een verhuurder.
Agenderingsrecht	Hiermee kunnen huurders onderwerpen op de overlegagenda zetten.
Instemmingsrecht	Een verhuurder heeft voorafgaand toestemming nodig van de huurdersorganisatie bij wijzigingen van het servicekostenbeleid.

Een huurdersorganisatie heeft recht op een vergoeding van de corporatie voor de kosten van alle taken die zij op zich neemt.

4. Welke activiteiten vloeien daaruit voort?



4.1. **Prioriteit:** Kennis hebben van huurders

Het behartigen van de belangen van huurders vergt om goed te weten wat er speelt.

Dat vraagt een intensief contact met huurders, de taak om de achterban te raadplegen en te mobiliseren. We willen daar in 2024 en verder een hoge prioriteit aan geven;

1.1. Goed kennis hebben wat er onder huurders leeft

In het jaar 2024 nemen we de volgende stappen om anders en intensiever in gesprek te gaan met Arcade huurders;

- Vragen en zorgpunten van huurders is belegd bij twee bestuursleden. In elke bestuursvergadering wordt per casus wordt besproken welke klachten/-onderwerpen aan de orde zijn gesteld en of dat moet leiden tot actie van de Vereniging en/of agendering bij Arcade;
- We hebben nu georganiseerd dat een of twee bestuursleden aanspreekpunt zijn voor huurders. Een voorstel, welke mogelijkheden er zijn om dit te verbreden en/of andere opties in te zetten zoals het houden van een spreekuur volgt;
- De bewonersavonden worden in de huidige vorm niet voortgezet. Bij Woonbond, SHH en de gemeenten oriënteren we ons welke vormen effectief zijn om huurders bij elkaar te brengen (thema- bijeenkomsten, aansluiten bij events?).
- Contact met bewonerscommissies is een goed instrument om op het niveau van wooncomplexen te weten wat er speelt. We willen minimaal een keer per jaar een bijeenkomst met de bestaande bewonerscommissies hebben in de gemeenten Westland en Den Haag. Uitgewerkt wordt in welke vorm we dat gaan doen. Als we zouden aanhaken aan de activiteiten die Arcade richting bewonerscommissies organiseert, werkt dat alleen als we bij die bijeenkomsten ook een onderscheiden positie/rol hebben.

1.2. Raadplegen en mobiliseren van de achterban

Het raadplegen en mobiliseren van de achterban ligt in het verlengde van goed weten wat onder huurders leeft. Het geeft richting maar kan ook dwingender betekenen wat we als Vereniging, vanuit het perspectief van huurders, moeten inbrengen. Het vraagt een nadere verkenning wat we op dit punt in 2024 kunnen doen. We gaan daarover in gesprek met Arcade, Woonbond en SHH.

1.3. Ondersteunen van bewonerscommissies en bevorderen van het oprichten ervan.

De intensievere contacten met bewonerscommissies zullen ook leiden tot een beter inzicht waar bewonerscommissies behoefte aan hebben in ondersteuning. Vanuit dat perspectief krijgen we naar verwachting ook meer kennis over hoe we het oprichten van bewonerscommissies kunnen bevorderen.

In het communicatieplan wordt dit onderdeel uitgewerkt om deze activiteiten te ondersteunen en hoe we bekendheid geven aan wat we doen.

4.2. **Prioriteit:** Op de inhoud steviger aan tafel zitten

Steviger aan tafel kunnen zitten heeft te maken met een aantal aspecten. Het heeft te maken met de inhoud begrijpen, de pijlen te richten op de onderwerpen die het meest belangrijk zijn en de werkzaamheden zo te organiseren dat er voldoende tijd is voor de voorbereiding. Onderwerpen kunnen complex zijn. Als bestuur kunnen we alleen goed ons werk doen als we de inhoud op hoofdlijnen begrijpen en ook kunnen uitleggen.

Portefeuilleverdeling binnen het bestuur is dan heel belangrijk. Ten aanzien van de vraag “wat is belangrijk?” is het vanzelfsprekend dat het perspectief van de huurder leidend is. We hebben als bestuur ook vaak met individuele huurders contact. Waar het mogelijk is kunnen we in een casus een zetje geven om tot een oplossing te komen. Daarbij moeten wij in de gesprekken met huurders beoordelen of beleid van de corporatie, het grote plaatje, aangevuld of bijgesteld moet worden. Ten slotte is het ook belangrijk of we als bestuur op het onderwerp invloed hebben. In de tabel is dit aangegeven:

(Samen in te vullen)

Onderwerpen	prior	Inhoud begrijpen	Kunnen uitleggen gevolgen voor doelgroepen	Hoe is participatie geregeld	
Bijdrage bouwopgave					
Versnellen					
Wonen met zorg					
30%					
Huurprijzen en -verhoging					
Flex-woningen					
Toewijzigingsmechanisme					

Doorstroming					
Projecten verduurzaming					
Energietransitie					
Leefbaarheid					
Onderhoud					

4.3. **Prioriteit:** Samenwerking verbreden en verdiepen

Om realisatie van het aantal nieuwe woningen te verhogen en de realisatie te versnellen maakt het rijk afspraken met medeoverheden en marktpartijen. De bedoeling is deze “Woondeal” tot uitvoering te brengen in een Regionale Realisatie Agenda. Vertegenwoordigers van Rijk, Provincie en de desbetreffende gemeenten tezamen met de betrokken woningbouwcorporaties en de vereniging van Sociale Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH). Dit is een versterking van de tendens die zich al voordeed, namelijk het maken van afspraken op een hoger niveau dan op het niveau van verschillende gemeenten.

Dat maakt het noodzakelijk dat in samenwerking veel wordt geïnvesteerd en dat het doel breder is dan oorspronkelijk (van huizen naar woning). Daar vloeien de volgende acties uit voort:

- Overzicht en relaties te leggen met beleidsterreinen die voor woningbouw belangrijk zijn, te weten zorg, leefbaarheid, veiligheid en energietransitie;
- Inzet vanuit de VvA om actief te participeren in de SHH;
- Inzet om onderling goede contacten met Huurdersverenigingen in de omliggende gemeenten te onderhouden;
- Weten wat er politiek speelt in de relevante gemeenten en contacten met Provincie opbouwen

4.4. **Prioriteit:** Laten zien wat we als VvA doen

In 2024 wordt een communicatieplan opgesteld gebaseerd op de volgende elementen:

1. Een inventarisatie van de bestaande communicatiestructuren en middelen;
2. Een discussie over de structuren en middelen om vast te stellen hoe deze functioneren en zouden moeten functioneren;
3. Uit te spreken met welke structuren en middelen we verder gaan.

Het plan bouwt verder door op een paar stevige bouwstenen die nu benut worden:

Communicatie met huurders

Het blad ‘Huurders’. Het huurdersblad is een simpele manier van communiceren die door huurders wordt gewaardeerd. Het is juist een goed middel om de niet-leden te bereiken en hen juist te enthousiasmeren om lid te worden en zelfs lid van het bestuur. Het blad is dus ook goed voor de continuïteit van het bestuur. Belangrijk is ook hoe het blad tot stand komt. Input van álle bestuursleden is nodig. Aan het eind van elke vergadering zal worden geïnventariseerd wat op de website en wat in het blad gecommuniceerd wordt;

De website. Er is op enig moment besloten een website te laten ontwerpen bij Multi ontwerp. Er wordt jaarlijks een strippenkaart gekocht waar de ondersteuning van Multi-ontwerp van wordt betaald. Als er een bericht geplaatst moet worden, dan wordt dat via de strippenkaart verrekend. Deze constructie maakt het gebruik van de website duur. In 2024 zal worden afgewogen of er alternatieven die gebruiksvriendelijker zijn en kostenefficiënter.

In het communicatieplan krijgen ook andere manieren van inzet van social media aandacht.

4.5. **Prioriteit:** Het strakker organiseren van bestuurlijke activiteiten

Met de uitbreiding van het bestuur met drie nieuwe leden en de invulling van het voorzitterschap door een nieuwe voorzitter heeft het bestuur een goede mix. Op een aantal punten kunnen we concreet stappen nemen om de organisatie van het bestuur te versterken:

- Op de “teammiddag” is tot een portefeuillevindeling gekomen die recht doet aan de taken van de VvA en de kwaliteiten en ervaring van de bestuursleden;
- Om “het steviger aan tafel te zitten” is het belangrijk dat kan worden geanticipeerd op vergaderingen en wat op de agenda staat. We stellen een jaarplanning op die zicht geeft op de aandachtsgebieden en de daaraan verbonden afspraken;
- Met Arcade is afgesproken dat in november 2023 een actieplan 2024 wordt opgeleverd evenals een bijgestelde begroting 2024. Daarmee wordt een verbeterstap gemaakt zowel in de Planning als in het planmatig acteren van de Vereniging;
- Het bestuur werkt goed samen waarbij noodzakelijke stukken en agenda’s per mail worden gewisseld. De financiële administratie wordt op papier gevoerd waarbij een aantal maatregelen borgen (o.a. vierogen principe) dat de penningmeester aan het bestuur inzicht geeft en rekenschap aflegt aan het bestuur, ALV en Arcade.

In 2024 willen we de stap maken dat bestuursleden toegang krijgen tot een digitale werkomgeving, mogelijk ook financieel, waarbinnen stukken kunnen worden gedeeld. We moeten nog gaan uitwerken hoe dat op een gebruiksvriendelijke manier kan worden gerealiseerd. Wat daarvoor nodig is dat bestuursleden de beschikking moeten hebben over een p.c. of laptop. Om de overstap te kunnen maken wordt gevraagd aan elk (fulltime) bestuurslid een p.c. of laptop ter beschikking te stellen. Uitgewerkt wordt wat nodig is en een aantal varianten wordt in beeld gebracht met de daarbij behorende kosten. Deze zullen als voorstel in de begroting 2024 worden verwerkt;

- Opstellen van een planning van activiteiten voor verdieping van contacten en weten wat er speelt voor bestuursleden (thema’s, bezoeken sociale activiteiten)
- Jaarlijks evaluatiegesprek tussen voorzitter en individuele leden voorafgaand aan gezamenlijke evaluatie van het bestuur. Nog even nadenken hoe voorzittersrol goed kan worden geëvalueerd in de relatie richting Arcade en extern.

Aandachtsgebied	Rol en taak bestuurslid
Reguliere taken	Voorzitter, secretaris
Financiën en verantwoording	penningmeester
Netwerk provincie onderhouden	Voorzitter
Prestatieafspraken met Arcade + gemeente	Voorzitter, John
Communicatie en herkenbaarheid in Blad, Website en FB	Mar en Renée
Duurzaamheid	Dolf en John
Informatievoorziening bestuur	Mar en John
Leefbaarheid	Dolf, Paula, Mar
Sociale Huurders Haaglanden + collega-verenigingen	Voorzitter
Projecten, Huur + onderhoud	Aad en bestuur