



Werkplan 2021

P/a Patrimoniumstraat 30
1601 RT Enkhuisen
secretariaat@harenkhuisen.nl
<http://www.harenkhuisen.nl/>
KvK: 76716937

Een woord vooraf

Dit werkplan geeft inzicht in de taken en werkzaamheden van de Huurdersadviesraad Enkhuizen (hierna: HAR E) voor het jaar 2021. Bij het opstellen van dit document wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de huurders van de woningcorporaties in Enkhuizen, maar ook met de capaciteit van (de leden van) de HAR E.

Het jaar 2020 was, door de snelle opeenvolging van eisen vanuit Den Haag, de noodzaak tot een duurzamer vastgoedbezit te komen en door het intern verwelkomen en uitzwaaien van bestuursleden, wederom een bewogen jaar voor de HAR E. De HAR E is in 2016 begonnen als een kleine groep bewoners na een oproep van Welwonen onder haar huurders. Met erg veel inzet en hart voor de zaak – het collectieve huurdersbelang – is deze groep samen opgetrokken en heeft de HAR E succesvol een grote professionaliseringsslag gemaakt. Zo is de HAR E als stichting ingeschreven met alle plichten die daarbij komen kijken en vervullen wij de taken die behoren bij een huurdersorganisatie zoals o.a. benoemd in de Wet op het overleg huurders verhuurder. Vanzelfsprekend zetten wij deze lijn met de nieuwe bezetting gewoon door.

Zo zullen er door verschillende bestuursleden cursussen gevolgd worden om meer kennis te verkrijgen (zie het opleidingsplan) en zal het contact met de achterban – de huurders – structureel geïntensiveerd worden. We hebben geconstateerd dat wij steeds meer vragen vanuit de huurders voorgelegd krijgen. Niet alleen klachten, maar ook ideeën voor complex- of omgevingsverbetering. Ook in 2021 gaan we door om de gestelde doelen te behalen, kennis te vergroten en verder te professionaliseren en natuurlijk te werken voor een betaalbare en comfortabele woning voor Enkhuizenaren. Dit kunnen wij niet zonder u, dus laat van u horen! Dit is voor motiverend en stimulerend om datgene te zijn waar we voor staan:

een bereikbare huurdersadviesraad die op komt voor de belangen van huurders.

Het bestuur

Huurdersadviesraad Enkhuizen

Inhoud

1 – Terugblik	4
2 – Stand van zaken	5
3 – De organisatie	6
4 – Missie en visie	7
5 – Werkplan	8
6 – Jaarplan 2021	10

1 – Terugblik

Het bestuur van de HAR E kan terugkijken op een geslaagde, maar moeilijke periode. In deze periode heeft het bestuur de onderstaande doelen gesteld die wij allen ten uitvoer gebracht hebben.

- Samen met woningcorporatie Welwonen en de gemeente Enkhuizen zijn **prestatieafspraken** gemaakt voor 2021-2025. Elk jaar zullen deze geactualiseerd worden door middel van jaarschijven. Een kers op de taart na jaren van ontwikkelen.
- De HAR E is vertegenwoordigd (geweest) in diverse **werkgroepen** van Welwonen, waaronder Verhuurproces, Betaalbaarheid, Zelf Aangebrachte Voorzieningen, Strategisch Vastgoed, Sturing en Werving en de selectiecommissie Raad van Commissarissen (RvC). Op deze manier heeft het bestuur zijn mening ingebracht en daarmee invloed uitgeoefend.
- Ook zijn er tal van **beleidszaken** en **lopende zaken** door het bestuur besproken tijdens het bestuurlijk- en uitvoeringsoverleg.

Helaas zijn de leden van de oorspronkelijke kern van de HAR E wegens uiteenlopende redenen geen lid meer. Zonder hen was de HAR niet geworden tot de organisatie die het nu is. We willen iedereen bedanken die hieraan heeft bijgedragen.

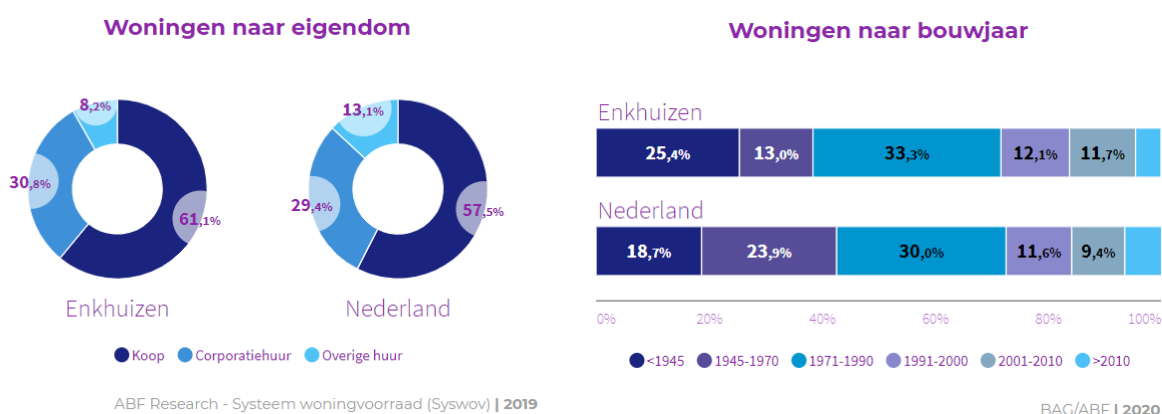
Hoewel afgelopen jaar met het vertrek van drie leden de ruggengraat van de HAR E is verdwenen, zijn er ook weer drie aspirant-leden voor in de plaats gekomen, waarvan een als vrijwillig adviseur.

2 – Stand van zaken

Voor het opstellen van het werkplan is het van belang te weten wat de huidige stand van zaken is. Wat is de lokale context? En, ook niet onbelangrijk: wat zijn recente ontwikkelingen vanuit de Rijksoverheid waar de HAR E mee te maken heeft of gaat krijgen als huurdersorganisatie?

Huurmarkt Enkhuizen

In totaal heeft de gemeente Enkhuizen 8824 woningen.¹ Zoals te zien in het onderstaande figuur is ongeveer een derde huurwoningen van woningcorporaties. Er zijn vier woningcorporaties werkzaam in de gemeente Enkhuizen. Dit zijn Stichting Woondiensten Enkhuizen (opererend onder de naam **Welwonen**) (2260 woningen), **Heimstaden**² (96), **Woonzorg Nederland** (naar schatting 100+ woningen) en **Vestia** (85).



Vergeleken met de landelijke woningvoorraad (inclusief vrije sectorwoningen en koopwoningen) is de woningvoorraad in Enkhuizen relatief gedateerd. Voor een groot deel komt dit echter door de oude stadskern. Wel wordt de sociale woningvoorraad de komende jaren aangevuld en vernieuwd. Dit is ook te lezen in de prestatieafspraken tussen Gemeente Enkhuizen, Welwonen en de HAR E. Denk aan de vernieuwing van de Bloemenbuurt en de nieuwbouw bij Westeinde (98 woningen).

Landelijke ontwikkelingen

Landelijk zijn er grote opgaven voor woningcorporaties en gemeenten omtrent onder meer beschikbaarheid – door het historische woningtekort –, verduurzaming – in kader van het Energieakkoord en het Klimaatakkoord –, en betaalbaarheid van woningen. Deze opgaven hebben allemaal invloed op elkaar.

In 2021 is sprake van een eenmalige bevriezing van de huren.³ Dit zorgt voor lagere inkomsten voor woningcorporaties, die daardoor minder zouden kunnen investeren in verduurzaming en woningbouw. De overheid zorgt daarom voor een compensatie voor de woningcorporaties via de verhuurderheffing. Als uw woning verduurzaamd wordt of als u verhuist kan de huur nog wel worden verhoogd.

Verder kan sinds vorig jaar op initiatief van de woningcorporatie een afspraak worden gemaakt met de huurdersorganisatie (zoals de HAR E) en de gemeente om lokaal een hogere maximale huurverhoging vast te

¹ BAG / ABF Research (2020)

² In november 2020 heeft de van oorsprong Scandinavische woningcorporatie 96 woningen van Mooiland overgekocht: <https://www.mooiland.nl/actueel/actueel-nieuws/nieuwsbericht/heimstaden-neemt-673-woningen-over-van-mooiland>

³ <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/huurbevriezing-voor-alle-sociale-huurwoningen-en-compensatie-voor-woningcorporaties.html>

leggen.⁴ Met dit extra geld kunnen woningcorporaties bestaande huurwoningen verduurzamen of nieuwe woningen bouwen. Door het bevroren van de huren dit jaar is daar echter geen sprake van.

3 – De organisatie

Wat is de Huurders Advies Raad Enkhuizen?

De HAR E is een huurdersorganisatie in de zin van de Overlegwet (Wet op het Overleg Huurders Verhuurders) en de Woningwet 2015. De HAR E behartigt de collectieve belangen op verhuurdersniveau van huidige en toekomstige huurders op het gebied van wonen, de woonomgeving en overige zaken die hiermee verband houden. We zijn, naast de huurdersvergadering, echter ook afhankelijk van input vanuit individuele huurders en we horen graag de meningen van huurders en tegen welke problemen zij aanlopen. Op die manier krijgen wij een beeld van wat er onder de huurders speelt en kunnen wij huurders doorverwijzen naar de juiste instantie.

De HAR E handelt dus vooral op beleidsniveau om zaken voor elkaar te krijgen die in het belang zijn van alle huidige en toekomstige huurders van woningcorporaties in de gemeente Enkhuizen. Dat zijn zo'n 2400 huishoudens. **We praten bijvoorbeeld met Welwonen en de gemeente over het servicekostenpakket, leefbaarheid in de buurt, sloop, renovatie en woningbouw en de huurkosten.**

De HAR E is een stichting, specifiek een ANBI (Algemeen Nut Beogende Instelling). Het bestuur van de HAR E kent de rollen voorzitter, secretaris en penningmeester.⁵ De taken binnen die rollen zijn op dit moment verdeeld onder de bestuursleden en de twee onbezoldigde adviseurs. Het geld van de begroting van de HAR E komt vanuit woningcorporatie Welwonen. De HAR E is echter wel een onafhankelijke partij.

Welke taken, rechten en plichten heeft de Huurders Advies Raad Enkhuizen?

De kerntaak van de HAR E staat hierboven beschreven. We willen ervoor zorgen dat het voor de huidige en toekomstige huurders van sociale huurwoningen in Enkhuizen zo goed en voordelig mogelijk wonen is.

Hierbij horen enkele rechten en plichten om dit voor elkaar te krijgen. Deze rechten en plichten komen voort uit de Overlegwet en de Woningwet 2015. De Woonbond geeft hiervan een overzicht.⁶ Enkele rechten zijn:

- **Het recht op informatie:** vanuit de woningcorporatie over plannen en beslissingen die huurders aangaan, zoals een huurverhoging, een beleidswijziging⁷ of een fusie van de woningcorporatie;⁸
- **Recht op het uitbrengen van (schriftelijk) advies:** bijvoorbeeld over bovenstaande plannen en beslissingen, waarvoor de HAR E zes weken de tijd heeft;
- **Instemmingsrecht:** de verhuurder mag alleen servicekostenbeleid voeren of daarin wijzigen aanbrengen als de HAR E daarmee heeft ingestemd.
- **Overlegrecht:** de HAR E heeft recht om minimaal een keer per jaar overleg te plegen met de verhuurder, en vaker als dat nodig is;
- **Agenderingsrecht:** voor elk overleg mag de HAR E onderwerpen op de agenda zetten;
- **Voordrachtsrecht:** de HAR E mag huurdercommissarissen voordragen voor de Raad van Commissarissen van de verhuurder.

Enkele plichten⁹ die de HAR E heeft:

⁴ Zie https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/35254_wijzigingen_maximale

⁵ Zie ook onze statuten: <https://www.harenkhuizen.nl/wp-content/uploads/2020/09/afschrift-akte-van-oprichting-69397.pdf>

⁶ Zie <https://www.woonbond.nl/huurdersorganisatie/huurderswerk/rechten-huurdersorganisaties>

⁷ In geval van bepaalde beleidswijzigingen is de verhuurder zelfs verplicht dit aan de HAR E mede te delen en moet de verhuurder aangeven wat de motivatie is en wat de gevolgen zijn voor huurders (Art. 4 Overlegwet).

⁸ Zie ook <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/lokale-driehoek/huurdersorganisaties>

⁹ Volgend uit artikel 1 lid 1f van de Overlegwet.

- De huurdersorganisatie is verplicht een rechtspersoon (een stichting of vereniging) te zijn met als doelstelling het behartigen van de belangen van huurders;
- Het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
- De HAR E moet de huurders op de hoogte houden van haar activiteiten en betreft de huurders bij het bepalen van haar standpunten;
- Eenmaal per jaar schrijft de HAR E een huurdersvergadering uit;
- De HAR E stelt alle huurders in de gelegenheid zich bij haar aan te sluiten.

Als de verhuurder en de HAR E ergens niet uitkomen, gaat het geschil naar de huurcommissie. Indien een van de partijen het na uitspraak van de huurcommissie het nog steeds niet eens is, gaat het geschil naar de kantonrechter.

Wat is de relatie van de HAR E ten opzichte van andere organisaties?

Het uitvoering geven aan al deze taken, rechten en plichten gebeurt in samenspraak met verschillende partijen:

- Allereerst de **huurder**: voor het bepalen van standpunten is de HAR E afhankelijk van de huurders. Alleen met informatie vanuit de huurder weet de HAR E wat er speelt onder de huurder en wat zij belangrijk vinden.
- **Bewonerscommissies**: Enkhuizen kent meerdere bewonerscommissies. Dit zijn huurdersorganisaties op complexniveau (in geval van appartementencomplexen) of straatniveau (in geval van rijtjeshuizen). Net als individuele huurders geven de bewonerscommissies inbreng en ideeën richting de HAR E.
- **Woningcorporaties**: Dit zijn de verhuurders van sociale huurwoningen in Enkhuizen. De HAR E heeft vooral te maken met Welwonen, omdat dit veruit de grootste verhuurder is binnen de gemeente. Ook is Welwonen partij in de prestatieafspraken. De HAR E overlegt regelmatig met Welwonen, maar niet alleen in kader van de prestatieafspraken.
- **RvC van Welwonen**: de Raad van Commissarissen van Welwonen vervult de rollen van toezichthouder, klankbord of raadgever, en werkgever van het bestuur van Welwonen. De HAR E draagt een of meerdere commissarissen voor (in de vorm van een huurderscommissaris) en overlegt minstens eens per jaar met de RvC.
- **Gemeente Enkhuizen**: Gemeente Enkhuizen stelt een woonvisie vast. Deze krijgt vorm in de prestatieafspraken. De HAR E, Welwonen en Gemeente Enkhuizen zijn drie gelijkwaardige en onafhankelijke partijen binnen dit 'tripartite overleg' en stellen dus samen de prestatieafspraken vast. Ook met de gemeente vindt dus overleg plaats, in kader van de prestatieafspraken.

Het meeste hebben wij als HAR E echter met elkaar te maken. Minstens een keer per maand vergaderen wij (het bestuur en adviseurs) met elkaar over zaken die te maken hebben met het dagelijks bestuur. Op korte termijn (operationeel niveau) en lange termijn zijn veel taken die moeten worden uitgevoerd en uitgedacht. Dit vergt veel van een organisatie die bestaat uit vrijwilligers. Versterkingen zijn dus altijd welkom. Ook biedt de verhuurder, waar mogelijk en passend, ondersteuning.

4 – Missie en visie

De Huurders Advies Raad Enkhuizen wil een bereikbare huurdersadviesraad zijn die op komt voor de belangen van huidige en toekomstige huurders van sociale huurwoningen in de gemeente Enkhuizen. In grote lijnen komt dit er op neer dat wij ons inzetten om voor huurders de situatie op gebied van wonen en leefbaarheid (zoals de kwaliteit van woningen, de woonomgeving en de kosten) zo aangenaam en gunstig mogelijk te maken. Dit is de missie van de HAR E.

Dit kan alleen door structurele inbreng (**participatie**) vanuit huurders en bewonerscommissies, een goed en geïnformeerd bestuur (**professionalisering**) en door **transparantie**, openheid en een goede **samenwerking** tussen de verschillende partijen, zoals de gemeente en woningcorporaties. Dit zijn doelstellingen waar de

HAR E op langere termijn aan werkt. Het zijn de bouwstenen voor een goed functionerende huurdersorganisatie. Tegelijkertijd is het ook de visie op de missie van de HAR E: met deze bouwstenen kunnen wij recht doen aan onze missie. Het werkplan geeft onder meer inzicht in hoe de HAR E dit wilt bewerkstelligen.

5 – Werkplan

De HAR E wil werken aan de bouwstenen zoals genoemd in onze organisatievisie: het bevorderen van participatie van huurders, het voortzetten van de professionalisering van de HAR E, en het werken aan de transparantie, openheid en samenwerking tussen de lokale driehoek (HAR E – gemeente Enkhuizen – woningcorporatie(s)).

Goed en belangrijk is om aan te geven dat er op alle vlakken de afgelopen jaren al flinke stappen zijn gezet: er is contact met bewonerscommissies, de eerste formele huurdersvergadering is georganiseerd, ondanks het vertrek van bestuursleden van de HAR E zijn ook weer nieuwe krachten aangetrokken, de HAR E is als stichting opgericht, er zijn prestatieafspraken gemaakt met de gemeente en Welwonen, er is fijn en open contact met Welwonen, er is contact gemaakt met het bestuur van de Gemeente Enkhuizen, er is contact gemaakt met de andere twee verhuurders, de website van HAR E staat online¹⁰ en, als kers op de taart, zijn eind 2020 de prestatieafspraken getekend. Hierbij heeft de HAR E zich altijd ingezet voor het belang van de huidige en toekomstige huurders. Ondanks de relatief geringe mankracht zijn er veel successen behaald. Daarnaast moet niet vergeten worden dat de HAR E bestaat uit vrijwilligers. Taken en streven, zoals professionalisering, moeten niet doorslaan en leiden tot overbelasting.

Dat betekent natuurlijk niet dat er geen winst te behalen valt. De HAR E is een jonge organisatie die nog volop in ontwikkeling is. Hieronder staat, per bouwsteen, waar we in 2021 concreet aan werken (onze werkzaamheden) en waar we aan willen werken. De lijstjes zijn niet limitatief. Bovendien zijn er natuurlijk dagelijkse zaken die niet vermeld staan, zoals het betalen van rekeningen, notuleren van vergaderingen, de maandelijkse vergaderingen, correspondentie, enzovoorts.

A. Participatie

Wat we blijven doen:

- De jaarlijkse huurdersvergadering organiseren
- Onze website bijhouden
- Contact onderhouden met bewonerscommissies
- Uitvraag signalen vanuit huurders bij woningcorporaties
- Enquêtes rondsturen
- Adverteren in lokale media

Wat we willen doen:

- Structureel en vaker input ophalen bij huurders
- Regelmatig verspreiden van informatie aan huurders via nieuwe of bestaande kanalen (denk aan nieuwsbrieven, enquêtes)
- Meer uit de website halen
- Adverteren via Google
- Sociale media (facebook?) kanaal opzetten
- Deelname aan werkgroepen (bijv. verduurzaming)
- Organiseren contactmiddagen
- Contact onderhouden met klankbordgroepen (zoals het jongerenpanel en de participatieraad)

¹⁰ <https://www.harenkhuizen.nl/>

B. Professionalisering

Wat we blijven doen:

- Werving nieuwe bestuursleden
- Waar nodig bij het kenniscentrum van de Woonbond advies of ondersteuning vragen

Wat we willen doen:

- Opstellen opleidingsplan
- Deskundigheidsbevordering van het bestuur
- Organisatorische professionalisering
- Profielen voor (nieuwe) bestuursleden opstellen
- Contact leggen met andere huurdersorganisaties in de regio
- Deelname aan themabijeenkomsten, trainingen, scholing, etc.
- Jaarlijks evalueren eigen functioneren

C. Transparantie en samenwerking

Wat we blijven doen:

- Het werken aan de prestatieafspraken met Welwonen en de gemeente (Jaarschijf 2021)
- Kwartaalvergaderingen met Welwonen
- Vergaderingen met de RvC van Welwonen
- Monitoren van Koersplan Welwonen
- Werken aan het (financieel) jaarverslag HAR E
- Werken aan de begroting
- Meepraten over huuraanpassing en verduurzaming woningen

Wat we willen doen:

- (Betere) monitoring en inzicht in voortgang van woningcorporaties omtrent:
 - o Verduurzaming woningvoorraad (in kader van de energietransitie)
 - o Realisatie en voortgang projecten
 - o Renovaties
 - o (Groot) onderhoud
 - o Huurprijzen
 - o Woningvoorraad (aansluiten aanbod – vraag)
 - o Leefbaarheid
- Contact leggen en houden met de andere drie verhuurders
- De andere drie verhuurders (Woonzorg, Heimstaden en Vestia) laten bijdragen aan de begroting (naar rato aantal woningen)
- Opzetten van nieuwe bewonerscommissies (met hulp van de woningcorporaties)
- Input leveren op de Woonvisie (Omgevingsvisie) van de gemeente Enkhuizen
- Werken aan Toetsingskaders Strategisch Voorraad Beleidsplan
- Werken aan het Huur- en Woonbeleid van de woningcorporaties

6 – Jaarplan 2021

Jaarlijks:

- Jaarvergadering met huurders.
- Begroting vaststellen.
- Een werkplan opstellen.
- In januari of februari verantwoording afleggen aan de verhuurder over de besteding van de ter beschikking gestelde gelden in het afgelopen jaar (o.g.v. art. 7 lid 2 Overlegwet), m.a.w. het (financiële) jaarverslag opstellen en overleggen aan de verhuurder.
- Algemeen overleg met Welwonen (o.g.v. art. 5b lid 3 Overlegwet)
- Rond 1 juli overleg met de verhuurder over (o.g.v. de Woningwet 2015):
 - o De jaarrekening van afgelopen kalenderjaar van de verhuurder (art. 38);
 - o Het jaarverslag van de verhuurder (art. 38);
 - o Het volkshuisvestingsverslag van de verhuurder (als bedoeld in art. 36a);
 - o De 'jaarschijf', welke onderdeel is van de prestatieafspraken, ook met de gemeente Enkhuizen (art. 44 lid 2) en het 'bod' van de verhuurder welke het startpunt vormt van het maken van prestatieafspraken (art. 43);
 - o Binnen 6 maanden met de verhuurder en de gemeente tot afspraken komen over/in deze 'jaarschijf' (lid 4).
- Rond 15 december het beschouwen van de volgende door de verhuurder toegezonden documenten (volgend uit art. 44a Woningwet 2015):
 - o De prospectieve informatie (dPi): een overzicht van de voorgenomen activiteiten van de verhuurder voor de komende vijf jaar.
 - o De met de gemeente en de verhuurder gemaakte prestatieafspraken / afspraken over de jaarschijf.
 - o Een bestuursverklaring (van de verhuurder) betreffende de dPi.
- In de zomerperiode een (inhoudelijk relevant) dagje uit met enkele personen van Welwonen en de RvC.

Twee keer per jaar:

- Overleg met de RvC van Welwonen.

Maandelijks:

- Maandvergadering bestuur HAR E op elke eerste dinsdagavond van de maand.
- Informeel overleg tussen de directeur-bestuurder van Welwonen en de voorzitter van de HAR E.