



Aan de leden

Secretariaat:
tijdelijk: Eisensteinstrook 25
2726 SW Zoetermeer

T 0651 - 40 37 80
E mail@destroken.nl
W www.destroken.nl

Bijlage 5

Banknummer:
NL59INGB0009562382
KvK nr. 27258976

Jaarplan 2016 "Samen Sterk"

Inleiding

Het bestuur heeft het jaarplan voor 2016 opgesteld. Via het jaarplan geeft het bestuur op een overzichtelijke en gestructureerde wijze aan, hoe het bestuur in 2016 invulling gaat geven aan onze doelstelling.

Doelstelling

Onze doelstelling is vastgelegd in de statuten. Onze doelstelling is:

"het behartigen van de belangen van de huurders van woningen in eigendom en beheer bij Vesteda in de "strokenbuurt" in Zoetermeer".

De belangenbehartiging richt zich voornamelijk op de woningen en de woonomgeving.

Wettelijke kaders

Vesteda is verplicht haar huurders te betrekken bij het opstellen van beleids- en beheerplannen. Hoe Vesteda dat moet doen is vastgelegd in de Overlegwet. Deze wet is in 2012 vernieuwd.

Samenwerkingsovereenkomst

Om de belangenbehartiging goed te laten verlopen is in 2015 de samenwerking tussen Vesteda en de huurdersvereniging vastgelegd in een nieuwe en ondertekende samenwerkingsovereenkomst. In de samenwerkingsovereenkomst staat onder andere dat Vesteda erkent dat de huurdersvereniging "de Stroken" de representatieve vertegenwoordiging is van de huurders. Voor belangstellenden is een kopie van deze samenwerkingsovereenkomst beschikbaar.

Samenstelling bestuur

Per 1 januari 2016 wordt het bestuur gevormd door:

Richard Leentvaar, voorzitter, aftredend in 2018,
Vacature secretaris, aftredend in 2020,
Jan Bartelds, penningmeester, aftredend in 2016,
Vacature bestuurslid en vice-voorzitter, aftredend in 2017,
Vacature bestuurslid, aftredend in 2019.

Het herkiesbaar stellen van bestuursleden is geregeld in de Statuten.

De samenstelling van het bestuur, op moment van schrijven van dit jaarplan, baart zorgen.

Statutair moet het bestuur bestaan uit drie leden. Met name de functie van secretaris is de meest in het oog springende vacature waarin dient te worden voorzien.



Vooralsnog is er een mogelijkheid om met goedkeuring van de leden het bestuur tot eind april 2016 te laten bestaan uit twee personen. Echter, het is dan wel zaak dat bij de eerstvolgende ALV in april 2016 er een derde bestuurslid is toegetreden. Is dit niet het geval dan zal het bestuur genoodzaakt zijn een vergadering uit te schrijven waarin besloten kan worden tot opheffing van de vereniging.

Bestuursvergaderingen

Het voltallige bestuur vergadert maximaal 1 keer per maand. Een delegatie van het bestuur overlegt twee keer per jaar met de regiomanager-west van Vesteda. Tijdens de bestuursvergaderingen komen diverse onderwerpen aan de orde zoals vastgelegd in het reglement rond de bestuurstaken.

In het overleg met Vesteda komen onder andere aan de orde hun jaarplanning rond het onderhoud en het beleid ten aanzien van de huren alsmede de terugkoppeling van de huurdersvereniging.

Ledenvergaderingen 2016

De huurdersvereniging "de Stroken" heeft eind 2015 circa 175 leden. Wij streven ernaar om in 2016 het aantal leden te brengen op 225. Hoewel dit dan circa 60% is van het aantal bewoners, moet er voor de komende jaren toch nog een lichte stijging mogelijk zijn. Het streefgetal voor de komende jaren is ambitieus maar een ledenaantal rond de 250 moet tot de mogelijkheden behoren. Het bestuur zal er alles aan doen om de interesse van de niet-leden zodanig te vergroten dat men niet meer om de huurdersvereniging heen kan.

In de maanden april en november vindt een algemene ledenvergadering plaats. De leden zullen voor deze vergaderingen persoonlijk via hun e-mailadres worden uitgenodigd alsmede via een aankondiging op de website. De vergaderingen zullen vooralsnog worden gehouden in één van de zalen van restaurant De Sniep of een andere ten dienste staande locatie binnen het gebied.

In de vergadering in april 2016 zullen de volgende stukken aan de orde komen:

- het jaarverslag 2015;
- de jaarrekening 2015;
- verslag kascontrolecommissie over het financiële jaar 2015;
- het verslag van de algemene ledenvergadering van november 2015.

In de vergadering van november 2016 zullen worden behandeld:

- de begroting 2017;
- het jaarplan 2017;
- het verslag van de algemene ledenvergadering van april 2016.

Financieel resultaat

De ambitie om in 2016 het ledenaantal te brengen op 225 vergt veel inspanning. Uiteraard staat tegenover een toename van het aantal leden ook een toename van de financiële middelen. In 2015 is gebleken dat een deel van de leden, ondanks meerdere verzoeken, geen contributie heeft betaald om welke reden dan ook. Het bestuur heeft besloten om niet `langs de deur te gaan` om alsnog de contributie te innen. De betreffende leden die na een herhaaldelijk verzoek niet hebben gereageerd, hebben een schrijven c.q. e-mail gekregen dat zij niet meer als lid staan ingeschreven en geen informatie meer zullen ontvangen.



Communicatie met de huurders

Het bestuur vindt het van groot belang om te weten wat er leeft onder de leden/huurders. De vereniging is optimaal bereikbaar via de website en het bestuur gaat ook zonedig actief op pad om te horen hoe mensen hun woning en woonomgeving beleven. Als de leden dit wensen is het bestuur bereid om de huurders per gebied uit te nodigen om met ons in een open sfeer te praten over hun woning en de woonomgeving.

Enkele onderwerpen kunnen hierbij zijn:

- hoe is de verhouding tussen de verhuurder en de huurder bij afhandeling van klachten?;
- wat verwacht men van de huurdersvereniging?;
- hoe tevreden is men over de woning?;
- wat zijn eventueel de problemen binnen het woongebied?

Hoewel het bestuur begrijpt dat de vereniging in de voorgaande jaren een geruime tijd weinig actief is geweest, heeft het bestuur helaas in 2015 moeten ervaren/constateren dat er vanuit de bewoners nog weinig "gevoel" is bij hun woning en woonomgeving. Op oproepen van het bestuur, via brieven en de website, voor nieuwe bestuursleden alsmede een aanmelding als "buurtcontactpersoon", is vrijwel geen reactie gekomen. Dit is teleurstellend, maar des te meer reden om de vereniging te promoten en de bewoners te blijven betrekken bij hun woning en woonomgeving.

Contacten met Vesteda

De huurdersvereniging heeft tenminste één maal per jaar een informatief overleg met de regiomanager-west van Vesteda. Het is ons streven het contact met Vesteda te intensiveren.

Onderwerpen die aan de orde komen zijn:

- jaarplan Vesteda rond onderhoud van de woningen;
- jaarlijkse huurverhoging.

De politiek

De bestuursleden bezoeken zonedig gemeenteraadsleden om met hen te praten over de consequenties van de bezuinigingen van de overheid. Met name de snel oplopende huurprijzen baart het bestuur zorg.

Als huurdersvereniging streven we naar een gematigd huurbeleid en minimaal gelijkblijvende woonlasten. Wat kan de gemeente Zoetermeer hieraan doen en aan welke knoppen kan de verhuurder nog draaien om ons hierbij tegemoet te komen.

Informatievoorziening

Via de website houden we de huurders op de hoogte van onze activiteiten maar ook de activiteiten van Vesteda. Op de website staat alle actuele informatie en kan worden gereageerd door vragen te stellen, maar ook een inschrijfformulier om het lid te worden van de huurdersvereniging.

Hoewel wij voornemens waren om binnen deze website een onderscheid te maken tussen het gedeelte voor leden en het algemene gedeelte, is gebleken dat dit een kostbare voorziening is. Het bestuur heeft besloten om dit niet te doen en de informatievoorziening naar de leden sneller en gericht te laten verlopen via de opgegeven e-mailadressen.



Bijhouden actuele ontwikkelingen

Om een goede gesprekspartner te kunnen zijn voor Vesteda en de belangen van onze leden en huurders optimaal te kunnen behartigen, is het belangrijk dat we op de hoogte zijn van de ontwikkelingen. Niet alleen in ons werkgebied, maar ook van de landelijke ontwikkelingen. Bijvoorbeeld in de politiek (qua wetgeving) en binnen de volkshuisvesting. Daarom zijn we lid van de Woonbond. Voor zover nodig kunnen bestuursleden cursussen of opleidingen volgen om extra kennis op te doen.

Woningverbeteringen en woonomgeving in de komende jaren gezien vanuit de huurdersvereniging

In een tijdperk van duurzaamheid is dit een onderwerp waar niet alleen de huurders mee te maken hebben maar ook Vesteda. Om duurzaamheid binnen de woningen meer gestalte te geven, is het bestuur van mening dat er een mogelijkheid moet zijn voor het installeren van zonnepanelen op de daken. Hoewel Vesteda in een eerdere bespreking te kennen heeft gegeven hier geen voorstander van te zijn, echter zonder duidelijke motivering waarom dit niet het geval zou moeten zijn, is het bestuur van mening dat dit punt toch nader overlegd moet worden. Het zou voor Vesteda een mogelijkheid zijn om duurzaamheid in de "strokenbuurt" te bevorderen en voor de huurders is het door deze energiebesparende ontwikkeling een bijdrage aan een schoner milieu.

Het bestuur realiseert zich uiteraard dat hier financiële consequenties aan zijn verbonden maar daar is constructief overleg een basis voor.

In 2016 zal het 2^e deel van de geplande vervanging van de verwarmingsketels en de warmwatervoorziening worden zijn gerealiseerd en is hiermee een belangrijke energiebesparende maatregel bereikt. De communicatie over dit punt naar de bewoners zal worden verbeterd ten opzichte van 2015.

Het levensloopbestendig maken van de woningen is een onderdeel van de waardebeleving van de woningen. Veel oudere bewoners zullen geen behoefte meer hebben aan een bad met een hoge instap. Bekend is dat een bad wel mede de huurwaarde van de woning bepaalt en hoger gewaardeerd wordt dan een douche/douchecabine.

Wij zullen in begin 2016 de behoefte peilen onder de leden/huurders of dit een punt is waar meerdere huurders van de woningen mee geconfronteerd zijn of op korte termijn mee geconfronteerd gaan worden. Zo mogelijk willen wij ook een start maken met het daadwerkelijk uitvoeren van dit punt.

Uit diverse opmerkingen van onze leden is geconstateerd dat er nog enkele belangrijke onderhoudspunten van de woning zijn, waaronder de vervanging van de binnendeuren en het schoonmaken van de dakgoten. De nog niet vervangen binnendeuren zijn inmiddels bijna 40 jaar oud en aan het eind van hun technische- en gebruikslevensduur. De binnendeuren bepalen ook een groot deel van het woongenot.

Het schoonmaken van de dakgoten is een punt waar vele bewoners moeite mee hebben. Vesteda geeft in haar Huurdersgids aan dat dit onderhoud door de bewoners moet worden uitgevoerd. Wettelijk gezien is dit juist, echter in de wet is aangegeven dat zonodig "de bereikbaarheidsmaatstaf gebezigd wordt".

Dit komt erop neer dat de werkzaamheden aan de voorzieningen (dakgoot) vanwege de fysieke onbereikbaarheid of vanwege een contractuele verbodsbepaling voor de huurder onbereikbaar zijn, zodat de huurder ze onmogelijk zelf kan uitvoeren.

Het bestuur is van mening dat deze werkzaamheden collectief door Vesteda moeten worden uitgevoerd gezien het feit dat de bewoners niet verplicht kunnen worden om dit gespecialiseerde werk op hoogte (op sommige plaatsen bijna 9 meter) uit te voeren zonder het hiervoor geschikte materiaal (ladders) en de kennis van de veiligheidseisen voor het werken op hoogte. Het bestuur zal hiervoor juridisch advies inwinnen en in het overleg met Vesteda uiting geven over de ontevredenheid van de bewoners op dit punt en Vesteda verzoeken om dit bewonersonderhoud om te zetten tot werkzaamheden die gaan behoren tot het standaard onderhoud, uit te voeren door Vesteda.

Bij de afhandeling van klachten/technische onvolkomenheden aan de woning wordt soms verschillend gehandeld. Waar eenzelfde klacht bij de ene bewoner zondermeer wordt gerepareerd/verholpen, is die bij andere bewoners een punt van discussie. Hier moet duidelijkheid ontstaan in de afhandeling, zowel bij de technisch medewerkers van Vesteda als bij werkzaamheden die door aannemers zonder tussenkomst van een technisch medewerker worden gerealiseerd.

Bij klachten/technische onvolkomenheden aan woning is het raadzaam om eerst te kijken in de huurdersgids (zie website van de vereniging) om niet voor verrassingen te komen staan voor wiens rekening de klacht/onvolkomenheid wordt hersteld.

Een leefbare omgeving bepaalt in hoge mate het woongenot. Het gebied waarin de woningen staan is inmiddels ruim 35 jaar oud. Sommige gemeentelijke voorzieningen zoals riolen en bestratingen gaan het einde van hun technische levensduur bereiken. Hoewel er nog geen grote problemen zijn geconstateerd, is in het contact met de wijkmanager van de gemeente aangegeven dat de gemeente nog geen plannen heeft om in ons woongebied groot onderhoud te gaan uitvoeren. Wij zullen in gesprek blijven om samen met de betreffende diensten van de gemeente te kijken welke groot onderhoudswerkzaamheden er in de komende jaren wel gaan plaatsvinden en hoe wij hierop kunnen anticiperen.

De activiteiten in het komende jaar vragen veel energie van het bestuur, maar ook van de leden. Samen met onze leden staan we sterker dan als individu. Deze gedachte zit samengevat in onze visie voor 2016:

"Samen Sterk"

Oktober 2015