



Secretariaat:
Jacques Tatiastrook 39
2726 TP Zoetermeer

T (79) – 331 98 84
(tussen 19.00 en 22.00 uur)
E mail@destroken.nl
W www.destroken.nl

Banknummer:
NL59INGB0009562382
KvK nr. 27258976

Aan de leden

Bijlage 5

Jaarplan 2017 "Samen Sterk"

Inleiding

Het bestuur heeft het jaarplan voor 2017 opgesteld. Met het jaarplan geeft het bestuur op een overzichtelijke en gestructureerde wijze aan, hoe het bestuur in 2017 invulling gaat geven aan de doelstelling van de vereniging. Het bestuur zou graag zien dat er ook meer inbreng komt vanuit de leden. Met die inbreng zou het jaarplan een beleidsdocument zijn van bestuur en leden samen.

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. In de afgelopen jaren is gebleken dat Vesteda zich hier niet altijd aan houdt en veelal de informatie achteraf verstrekt in plaats van vooraf te bespreken.

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 2017 wordt het bestuur gevormd door:

Richard Leentvaar, voorzitter, aftredend in 2018,

Ilona Alkema, secretaris, aftredend in 2020,

Jan Bartelds, penningmeester, aftredend in 2016 en herverkiesbaar tot 2020,

Han den Boer, bestuurslid, aftredend in 2019.

Vacature bestuurslid en vice-voorzitter,

Het herkiesbaar stellen van bestuursleden is geregeld in de Statuten.

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 2017

De huurdersvereniging "de Stroken" heeft november 2016 circa 180 leden. Wij streven ernaar om in 2017 het aantal leden te brengen op 200. 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 zodat 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 voornamelijk 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 2017 zullen de volgende stukken aan de orde komen:

- het jaarverslag 2016;
- de jaarrekening 2016;
- verslag kascontrolecommissie over het financiële jaar 2016;
- het verslag van de algemene ledenvergadering van november 2016.

In de vergadering van november 2017 zullen worden behandeld:

- de begroting 2018;
- het jaarplan 2018;
- het verslag van de algemene ledenvergadering van april 2017.

Financieel resultaat

De ambitie om in 2017 het ledenaantal te brengen op 200 vergt veel inspanning. In 2016 is gebleken dat een klein deel van de leden, ondanks meerdere verzoeken, de contributie niet heeft betaald om welke reden dan ook. Gezien dit kleine percentage heeft het bestuur besloten om deze leden aan te houden en in 2017 hen te verzoeken alsnog de contributie over 2016 te betalen. Indien er geen betaling plaatsvindt zullen deze leden een schrijven c.q. e/mail krijgen dat zij geen informatie meer zullen ontvangen. Een en ander gaat wel ten koste van de inkomsten van de vereniging, echter het eigen vermogen kan een dergelijk verlies aan inkomsten dragen.

Communicatie met de leden/huurders

Het bestuur vindt het van groot belang om te weten wat er leeft onder de leden/huurders. Een te organiseren nieuwjaarsreceptie in januari 2017 is een onderdeel om leden met elkaar te laten praten maar ook een mogelijkheid om nieuwe leden te werven.

De vereniging is voor alle bewoners, lid of geen lid van de huurdersvereniging, optimaal bereikbaar via de website en het bestuur gaat ook zondig 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?

Het bestuur heeft in het achterliggende verenigingsjaar moeten ervaren/constateren dat er vanuit de bewoners wel de nodige zaken (anoniem) zijn geuit in het in juni 2016 gehouden onderzoek naar de betaalbaarheid van de huren en verwoord in de open-vragen van het onderzoek. Er is dus wel een "gevoel" bij hun woning en woonomgeving. Het is voor het bestuur aanleiding om nog meer de vereniging te promoten en de bewoners te blijven betrekken bij hun woning en woonomgeving, echter wel met de gedachte dat een en ander "van twee kanten" moet komen.

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 onder andere:

- jaarplan Vesteda rond onderhoud van de woningen;
- jaarlijkse huurverhoging;
- Klachten en opmerkingen over de woonomgeving.

In de overleggen is gebleken dat het regio-management wel luistert naar de opmerkingen van de vereniging maar hier niet adequaat op wil of kan reageren. In de ogen van het bestuur is er nog niet voldoende samenwerking om tot een voor beide partijen aanvaardbaar succes te komen.

De politiek

De bestuursleden bezoeken zondig 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. Via het Vesteda Platform Landelijk zal een beroep worden gedaan op de leden van de politieke partijen om het huurbeleid kritisch te bezien en niet als een maatschappelijk probleem. Met name in het huurbeleid zullen de commerciële verhuurders moeten worden gedwongen om in de huidige omstandigheden met iets minder winst genoeg te nemen.

Informatievoorziening

Via de website houden we de huurders op de hoogte van onze activiteiten maar ook van 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 eerdere overleggen 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 2017 zal het laatste deel van de geplande vervanging van de verwarmingsinstallatie en de warmwatervoorziening worden gerealiseerd en is hiermee een belangrijke energiebesparende maatregel bereikt.

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.

Vanuit het onderzoek rond de betaalbaarheid van de woningen en de antwoorden op de open-vragen is geconstateerd dat het levensloopbestendig maken van de woningen een hot item is. Wij zullen in begin 2017 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 Vesteda ook vragen een start te maken met het daadwerkelijk uitvoeren van dit punt.

Uit het eerder genoemde onderzoek onder onze leden is geconstateerd dat er nog steeds enkele belangrijke onderhoudspunten aan de woning zijn, waaronder de vervanging van de binnendeuren en het schoonmaken van de dakgoten. Ondanks eerdere toezeggingen van de zijde van Vesteda is er weinig uitvoering gegeven aan deze punten in 2016. In 2017 zal het bestuur hier nadrukkelijk op sturen.

Inmiddels heeft de regio-manager te kennen gegeven dat het schoonmaken van de dakgoten voor rekening van Vesteda komt, echter nog steeds op basis van het piep-systeem. Het bestuur is van mening dat dit niet kan en zal de bewoners adviseren om bij schade aan het interieur van de woning Vesteda hiervoor aansprakelijk te stellen op basis van nalatigheid.

Ook bij de afhandeling van klachten/technische onvolkomenheden aan de woning wordt soms verschillend gehandeld. Dit punt heeft aandacht van de technisch coördinator van de regio. Het bestuur zal in 2017 herhaaldelijk aandringen op een betere communicatie als er (onderhouds)zaken grootschalig aangepakt gaan worden. Tevens zal het meerjarenonderhoudsplan een duidelijk beeld moeten gaan geven van structurele onderhoudswerkzaamheden en niet op basis van het piep-systeem.

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 2017:

”Samen Sterk”

Oktober 2016