

HUURDERSTICHTING
Langs de Lek

JAARPLAN 2024-2025



INLEIDING

Begin dit jaar zijn er een aantal nieuwe bestuursleden aangetrokken na een succesvolle wervingsactie in het voorgaande jaar. Dit nieuwe bestuur is een samenstelling van mensen met verschillende leeftijden en achtergronden, waardoor een sterke vertegenwoordiging van de achterban is ontstaan.

Binnen het nieuwe bestuur zijn er veel nieuwe en frisse ideeën over de positie, functie en mogelijkheden van de huurdersstichting naar voren gebracht. Deze ideeën en doelen zijn samengevoegd in een jaarplan. In het Jaarplan 2024-2025 worden op hoofdlijnen de prioriteiten aangegeven die in de periode van één jaar zullen worden bewerkstelligt en welke activiteiten het bestuur onderneemt om stappen vooruit te maken. Belangrijk is om als huurdersstichting deze prioriteiten op te stellen en deze als richtlijn voor de activiteiten aan te houden: het woningveld is groot en complex. Ook vanwege het groot aantal actoren en factoren er zijn die op een of andere wijze een rol heeft hierin. Belangrijk is dat in het achterhoofd wordt gehouden dat het bestuur uit vrijwilligers bestaat, waarmee het bestuurswerk niet moet leiden tot overbelasting of beïnvloeding van het plezier in de activiteiten.

Als bestuur communiceren we naar de achterban welke activiteiten we bewerkstelligen en binnen welke kaders wij de mogelijkheid hebben om voor de huurders inzet te leveren. Belangrijk voor ons, maar zeker ook om aan de huurders én aan woningcorporatie Lek en Waard te laten zien wat van de huurdersstichting verwacht kan en mag worden. Bij prioronderwerpen doen we er als bestuur een schepje bovenop ten opzichte van onderwerpen die ook aandacht krijgen.



INHOUD

- 1** Inleiding
- 2** Inhoud
- 3** Ontwikkelingen in de sociale woningsector

JAARPLAN

- 4** 1 - Luisteren en vertegenwoordigen
- 7** 2 - Steviger aan tafel zitten
- 10** 3 - Samenwerkingen verbreden en verdiepen
- 13** 4 - Sterker in beeld
- 16** 5 - Strakkere organisatie
- 18** Looptijd & reflectie

ONTWIKKELINGEN IN DE SOCIALE WONINGSECTOR

Het Koersplan van Lek en Waard 2022-2025 stelt in haar visie en plannen een rode draad: **“Samen bouwen aan vertrouwd wonen en op weg naar een passende woningvoorraad voor mensen die willen huren in Molenlanden”**. Dat strekt verder dan alleen het zorgen voor een goede woning.

Zowel lokaal als nationaal staan de woningcorporaties voor uitdagingen, wat vraagt om het nemen ingrijpende beslissingen. De laatste jaren is de problematiek op de woningmarkt ernstig versterkt. Er is een groot woningtekort, de wachttijd voor een huurwoning loopt op tot vele jaren, de vergrijzing neemt hard toe en er is een grote verduurzamingsopgave. Het speelveld van de corporatie en de huurdersorganisatie wordt dus steeds verder verbreed.

De brede aanpak door alle lagen van de overheid, corporaties en de huurdersorganisaties 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. We kunnen niet zonder een goede samenwerking met partners. De gemeente, welzijn en zorg, maar ook de huurdersorganisaties.

Met de invoering van de nieuwe Woningwet 2022 hebben huurdersorganisaties meer taken en verantwoordelijkheden gekregen en is de positie verstevigd. De samenwerking tussen Lek en Waard Wonen en Huurdersstichting Langs de Lek is tot nu toe positief en constructief, wat in het vervolg zal worden vastgelegd in een herziene samenwerkingsovereenkomst. Van beide kanten wordt het belang gezien om te investeren in verdere professionalisering. De ambitie van de Huurdersstichting Langs de Lek is ook daarin in het komend jaar en de daaropvolgende jaren, stappen te maken. We stellen onze inspanningen in de vorm van vijf prioriteiten:

- 1. Kennis hebben wat er onder huurders leeft;**
- 2. Steviger aan tafel zitten;**
- 3. Samenwerkingen verbreden en verdiepen;**
- 4. Laten zien wat we doen;**
- 5. Het strakker organiseren van bestuurlijke activiteiten.**



1

LUISTEREN EN VERTEGENWOORDIGEN



KENNIS HEBBEN VAN WAT ER BIJ HUURDERS SPEELT

Het behartigen van de belangen van huurders vergt om goed te weten en op de hoogte te blijven van wat er speelt onder de achterban. Dit moeten we **blijven onderzoeken** om op de hoogte te blijven. Dat vraagt een meer **geïntensiveerd contact** met huurders met hierin de taak om de achterban te raadplegen en te mobiliseren. We willen daar in 2024 en 2025 een hoge prioriteit aan geven, te beginnen met het verkennen van de opties die we daarin kunnen creëren.

In de periode van dit jaarplan nemen we stappen om op andere manieren en intensiever in gesprek te gaan met huurders van de woningcorporatie. Op dit moment worden we geraadpleegd door huurders met vragen en zorgpunten, die worden ontvangen en behandeld door voorzitter en secretaris. Deze worden gedeeld in vergaderingen waarin de opvolging of de mogelijk te nemen acties wordt besproken. Hier wordt intern een efficiëntere manier voor gezocht als er nieuwe structuren van achterbanraadpleging gaan ontstaan.

Wat gaan we doen?

Bewonersbijeenkomsten

De **huurdersvergaderingen** worden in de huidige vorm *niet* voortgezet. Deze werken aantoonbaar niet, zoals in het verleden is gebleken. De opkomst geeft **geen representatieve weergave** van de achterban waardoor de kosten en moeite niet opwegen tegen het effect. Om hiervoor een vervangende optie te vinden, gaan we:

- Verkennen welke mogelijkheden er zijn om dit te verbreden en/of andere opties in te zetten, zoals het houden van een spreekuur.
- Oriënteren op welke vormen effectief zijn om huurders bij elkaar te brengen (thema- bijeenkomsten, aansluiten bij events).
- Opzetten van digitale kanalen, en met welke het beste de achterban kunnen bereiken, om verslag te doen van onze activiteiten, input te verzamelen en bewonersgroepen te mobiliseren.

Raadplegen en mobiliseren van de achterban

Het raadplegen en mobiliseren van de achterban ligt in de kern van goed weten wat onder huurders leeft. Het opzetten en raadplegen van klankbordgroepen uit de wijken is een **goed instrument om op kern- en wijkniveau te weten wat voor onderwerpen er spelen**. Om dit op te starten, gaan we:

- Verkennen of er al samenwerkingsverbanden bestaan in de vorm van commissies of klankbordgroepen onder de specifieke groep van huurders bij Lek en Waard Wonen.



- Opstart met de opzet van 'wijkcommissies' of 'kerncommissies' in de plaatsen waar huurders van onze woningcorporatie zijn en er nog geen bestaande groepen actief zijn. Ondersteunen van de al bestaande commissies.
- Een **unieke manier** van achterbanraadpleging creëren. Als we zouden aanhaken aan de activiteiten die Lek en Waard richting bewonerscommissies organiseert, werkt dat alleen als we bij die bijeenkomsten ook een onderscheidende positie/rol hebben. Deze definiëren we tijdens de opzetfase.
- We willen in navolging van de opzet van deze commissies periodiek, minimaal een keer per jaar, een **bijeenkomst** met de bestaande bewonerscommissies in de actieve kernen om te bespreken wat er goed gaat, waar knelpunten zitten, en hoe we gezamenlijk verdere verbeteringen kunnen realiseren. Zo gaan we ook reflectief te werk op hoe onze eigen rol beter kan worden ingevuld.
- In het *Communicatieplan* komt een uitwerking voor dit onderdeel om deze activiteiten aan gaan pakken. Gedacht wordt aan het 'draaien van een pilot' in een wat kleinere, maar wel in het bestuur vertegenwoordigde, kern om te kijken wat dit teweeg brengt en welke resultaten dit oplevert.

Het is essentieel dat er met de opzet van deze commissies een efficiënte en effectieve structuur ontstaat om meer en betere input te verzamelen. Vanuit dat perspectief krijgen we naar verwachting ook meer kennis over hoe we het oprichten van bewonerscommissies kunnen bevorderen.

Het is belangrijk dat we tijdens het oprichtings- en ondersteuningsproces met Lek en Waard goede afspraken maken over de rollen die de achterban hierin gaat vervullen. Zo voorkomen we misstanden, verkeerde representatiestructuren en verstoorde verhoudingen. Dit willen we ook vastleggen in de nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de corporatie (zie prioriteit 3).



**STEVIGER AAN
TAFEL ZITTEN**

2



STEVIGER AAN TAFEL ZITTEN

We willen onze positie als huurdersvertegenwoordiging **verdedigen**, waar **maken** en onze **positie en relevantie verdienen**. Met recht willen we ons 'vertegenwoordiger' kunnen noemen. Stevig aan tafel zitten heeft te maken met een aantal aspecten.

- De **inhoud begrijpen**, pijlen richten op de meest belangrijke onderwerpen 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 begrijpen en kunnen uitleggen aan de achterban.
- **Ons hardmaken voor de individuele huurder**. Met hen hebben we als bestuur ook vaak 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.

Wat gaan we doen?

We willen elk bestuurslid de kans bieden om de inhoudelijke kennis continu meer diepgang te geven. Daarbij komt ook dat we onze taakstelling moeten kaderen om te weten binnen welke gebieden wij opereren en onze rol van toegevoegde waarde is of kan zijn.

Kaderen van de taakstelling

Scheiden van hoofd- en bijzaken om zo efficiënt te werk te kunnen gaan. We houden ons bezig met de onderwerpen waarvoor wij als bestuur zijn aangesteld om onze positie en functies niet te breed te trekken. Dit gaan we doen in de vorm van een **richtlijnenovereenkomst** als aanvulling op het huishoudelijk reglement, waar dit onderwerp onder andere in wordt meegenomen.

Investeren in scholing en kennis

Om zowel aan tafel met stakeholders als bij onze achterban een zinvolle bijdrage te kunnen leveren, houden wij ons kennisniveau op peil, hebben we kennis van zaken en houden we trends en de actualiteit bij. We investeren in scholing en kennis en begroten budget voor cursussen en andere middelen, waarvan de hoogte nader wordt bepaald. Daarmee blijven we een relevante partij aan tafel en kunnen we communiceren naar onze achterban met feitelijke kennis en argumentatie.



Werkgroepen aanstellen voor specialisaties

Door bestuursleden onder te brengen in werkgroepen, kunnen we een vorm van specialisme creëren. We zorgen daarmee voor een efficiënte en effectieve functieverdeling. Zo kunnen we meer inhoudelijke kennisdeling toepassen om een sterkere kwaliteit van werken toe te passen. Hierdoor wordt onze organisatie niet alleen slagvaardiger, maar kunnen we ook beter inspelen op de complexe vraagstukken waar we als huurdersorganisatie mee te maken krijgen.

FUNCTIE & ROL	TAKEN & OMSCHRIJVING
<u>Dagelijks bestuur</u>	Voorzitter: Ramon Berger Secretaris: Annemieke Hoogerduijn Penningmeester: Paul Dzon
<u>Voorzitter:</u> Ramon Berger	Netwerkkonferentie gemeente/provincie, externe stakeholders, externe collega-huurdersorganisaties, bijeenroepen vergadering, coördinatie activiteiten, aansturing dagelijks bestuur, omzetten inhoudelijke bijdrages naar eindproduct advies.
<u>Secretaris:</u> Annemieke Hoogerduijn	Agendabeheer, notuleren, vergaderplanning, informatievoorziening, communicatie tussen bestuursondersteuning LWW en HO, verzamelen en doorsturen verslagen werkgroepen, omzetten inhoudelijke bijdrages naar eindproduct advies.
<u>Penningmeester:</u> Paul Dzon	Financiën, financieel beheer en financiële verantwoording
<u>Commissie Communicatie</u> <u>Commissie Duurzaamheid</u> <u>Commissie Leefbaarheid</u>	Ramon, Carl & Annemieke Sebastiaan & Xander Beatrice, Arjo & Nel



3

**SAMENWERKINGEN
VERBREDEN EN
VERDIEPEN**



SAMENWERKINGEN VERBREDEN EN VERDIEPEN

Het is essentieel om belangrijke samenwerkingsverbanden met alle stakeholders goed in te richten en te onderhouden om de realisatie van belangrijke plannen te volgen en te ondersteunen. Er ligt een Woondeal die tot uitvoering wordt gebracht met de regionale realisatieagenda, wat de noodzaak versterkt om op een hoger niveau om de tafel te zitten en afspraken te maken.

Dat maakt het noodzakelijk dat er veel wordt geïnvesteerd in een brede samenwerking met interne en externe stakeholders. Het doel is dat wij daarmee als een ondersteunende rol kunnen spelen in de actuele belangrijke thema's, maar tegelijkertijd een sterkere positie in kunnen nemen als het gaat om het doorvertalen en bekrachtigen van huurdersbelangen.

Wat gaan we doen?

Relaties en partners inzichtelijk

Overzichtelijk maken van relaties en partners in de zorg, leefbaarheid en veiligheid. Hoewel we als huurdersorganisatie niet direct op de voorgrond treden en de woningcorporatie afspraken maakt met deze partijen, kunnen wij een rol spelen in het bevorderen van samenwerking en waarborgen dat de belangen van huurders worden meegenomen in de besluitvorming. Door goed geïnformeerd te zijn over deze samenwerkingen, kunnen we adviseren, knelpunten signaleren en ervoor zorgen dat de stem van de huurders gehoord wordt in relevante discussies.

Intern inzetten op actieve participatie

Als een verlengde van stevig aan tafel zitten, zetten we in op het onderling goede contacten onderhouden met huurdersorganisaties in de omliggende gemeenten, de eigen gemeente en de provincie. Hierin moeten we eerst de inzichtelijkheid creëren om te kijken hoe we dit doeltreffend kunnen doen in onze rol. Voorsortend op mogelijk toekomstige fusies van omliggende corporaties is relatiebeheer met deze partijen essentieel in een eventuele overgang naar een bredere fusiecorporatie.

We blijven op de hoogte van politieke ontwikkelingen van lokaal tot landelijk niveau om als huurderorganisatie inhoudelijk niet achter te blijven op de andere stakeholders en onze positie relevant te laten blijven.



Herzien samenwerkingsovereenkomst corporatie

De belangrijkste partner is de woningcorporatie, met wie wij een verouderde samenwerkingsovereenkomst hebben. Deze wordt herzien en er worden nieuwe afspraken vastgelegd, gebaseerd op de nieuwe dynamiek die is ontstaan met het ontstaan van nieuwe menselijke krachten bij beide partijen. In het najaar van 2024 wordt er door de huurdersorganisatie een commissaris voor in de RvC benoemd. Deze commissaris wordt ook benoemd op basis van de eisen die wij hebben gesteld met betrekking tot ervaring, betrokkenheid, maatschappelijke verdiensten, binding met de regio en dynamiek met het bestuur en haar taak met betrekking tot de huurdersbelangen.



STERKER IN BEELD

4



LATEN ZIEN WAT WIJ DOEN!

In 2024 wordt een communicatieplan opgesteld gebaseerd op de volgende elementen: interne communicatie (P5), communicatie naar de achterban en een rebranding van de huurdersstichting. Prioriteit 1 wordt hierin ook geïncorporeerd gezien deze in het verlengde ligt van de activiteiten op dit onderwerp. Dit met het doel om de huurdersstichting sterker te profileren en onze toegevoegde waarde uit te dragen.

Wat gaan we doen?

Er worden een aantal stappen ondernomen om de achterban beter, effectiever en passender te bereiken. We gaan de communicatiekanalen herzien en gaan inzetten op een vergrote naamsbekendheid, waarmee we onze vertegenwoordigende rol kracht bij kunnen zetten. Er wordt een balans gezocht in de content die we delen om overexposure te voorkomen.

Huurdersblad

Het huurdersblad is een simpele manier van communiceren die door huurders wordt gewaardeerd. Het is een goed middel om de achterban te bereiken en hen te enthousiasmeren om, al dan niet structureel, een bijdrage te leveren. Het blad is dus ook goed voor de **continuïteit** van het bestuur. De commissie Communicatie gaat verkennen hoe het blad marketingtechnisch een impuls kan krijgen om er een **nóg** meer gewaardeerd huurdersmagazine van te maken. We gaan verkennen hoe we meetbaar kunnen maken hoe breed het huurdersblad wordt gedragen door de achterban, wat nog wordt onderzocht op haalbaarheid en mogelijkheden.

Website

De website zal onder de schop worden genomen en er zal worden afgewogen of er **alternatieven** zijn, die gebruiksvriendelijker, kwalitatief sterker en kostenefficiënter zijn. De website wordt in het kader van **rebranding** ook onder handen genomen (lay-out, informatievoorziening), en wordt in het communicatieplan het websitebeleid meegenomen. Aan het eind van elke vergadering zal worden geïnventariseerd welk actueel onderwerp op de website gecommuniceerd wordt.



Sociale media

In het *Communicatieplan* krijgen ook manieren van inzet van social media-aandacht. Zo willen we de achterban op een frequentere basis bereiken over zaken die hen aangaan. Als aanvulling daarop wordt er een strategisch plan opgesteld op hoe we volgers en views kunnen trekken en met welke doeleinden.

Draagvlak creëren voor participatie

Door middel van een treffend *Communicatieplan* willen we met de inzet van de communicatiemiddelen de achterban bewegen tot **participatie** binnen de activiteiten van de huurdersstichting. Dit ligt in het verlengde van prioriteit 1, waarin we huurdersparticipatie gaan bevorderen.



5

STRAKKERE ORGANISATIE



STRAKKER ORGANISEREN BESTUURLIJKE ACTIVITEITEN

Met de uitbreiding van het bestuur en de invulling van het voorzitterschap door een nieuwe voorzitter heeft het bestuur een goede mix van leeftijden, achtergronden en karakter. Nu is het moment gekomen dat de werkprocessen voor het verrichten de activiteiten moeten worden gemoderniseerd. Dit omvat zowel de digitalisering als op reglementair gebied, waarin duidelijke richtlijnen worden afgesproken voor een optimaal functioneren van het bestuur.

Wat gaan we doen?

Er gaan een aantal organisatorische veranderingen doorgevoerd worden om het bestuur een solide basis te bieden voor het uitvoeren van de activiteiten die bij de vastgestelde prioriteiten horen.

Portefeuilleverdeling

Er gaat een solide portefeuilleverdeling plaatsvinden waarbij vormen van **specialismen** kunnen worden gecreëerd. Naast het opzetten van deze specialisaties blijft er ook een mate van flexibiliteit aanwezig waardoor een **generalistische stroom** blijft in de kennis van bestuursleden. Om prioriteit 2 (steviger aan tafel te zitten) te kunnen laten slagen, is het belangrijk dat kan worden geanticipeerd op vergaderingen en de opvolgpunten die daaruit voortvloeien.

Administratieve digitalisering

In 2024 willen we de stap maken dat bestuursleden toegang krijgen tot een **digitale werkomgeving**, waarbinnen de processen van interne communicatie en document management efficiënter geregeld kunnen worden. De financiële administratie wordt binnen de mogelijkheden meer geautomatiseerd en beter bewaakt met o.a. het vierogen-principe binnen het dagelijks bestuur. Met deze grote stap is het belangrijk dat elk bestuurslid een werklaptop ontvangt. Hiervoor gaat het dagelijks bestuur in overleg met de corporatie over de financiële ruimte hiervoor. Het implementeren van een digitale werkomgeving wordt direct afgetrapt op het moment van bekrachtiging van het jaarplan.

Het implementeren van de administratieve digitalisering heeft gevolgen voor de begroting. Er wordt dus afgewogen welke kosten bespaard kunnen worden en er wordt besproken met de directeur-bestuurder wat de financiële ruimte is die de corporatie biedt. Er dient uitgewerkt te worden wat nodig is aan dergelijke middelen en een aantal varianten wordt in beeld gebracht met de daarbij behorende kosten. Deze kunnen als voorstel in de begroting 2025 worden verwerkt.



LOOPTIJD & REFLECTIE



Looptijd

Het concept van het jaarplan is opgesteld vanaf het voorjaar van 2024 door interim-voorzitter Wessel Couzijn, waarna deze na bewerking door aantredend voorzitter Ramon Berger tot een geheel is ontwikkeld. Tijdens de eerste bestuursvergadering na de zomer op 18 september is dit plan definitief bekrachtigd.

Het Jaarplan 2024-2025 geldt na bekrachtiging vanaf **september 2024** tot en met de start van **december 2025**. Tijdens de laatste vergaderingen voor het einde van het jaar zal er gereflecteerd worden op de uitvoer van de plannen en welke doelen in welke mate behaald zijn. Bij niet direct meetbare plannen en doelen wordt er gereflecteerd op de inspanningen en welk effect deze teweeg hebben gebracht. In het **laatste kwartaal van 2025** wordt het jaarplan voor 2026 opgemaakt en opgeleverd.

Reflectie

Er zal bij dit plan in juni 2025 een vastgestelde **halfjaarlijkse rapportage** opgeleverd worden, waarna in de laatste vergadering voor de zomer een reflectie hierop zal plaatsvinden. Door het laat in het jaar ingaan van het jaarplan en de brede inspanningen die deze bevat, rekenen we de activiteiten tot het einde van het volgende kalenderjaar.

Dit jaarplan is een veelomvattend plan, met doelen verbonden aan de rode draad van modernisering waarbij een volledig nieuwe werk- en organisatiestructuur wordt aangenomen. Tussentijds zullen werkgroepen plannen aan dit jaarplan verbinden en hun eigen doelstellingen aannemen die bijdragen aan de doelen gesteld in het jaarplan. Er wordt flexibiliteit geboden wat betreft deze doelen, en wanneer blijkt dat doelen moeten worden bijgewerkt of er een alternatief moet komen, nemen we het betreffende in heroverweging. Zo bevorderen we de effectiviteit van de tot uitvoering gebrachte en te brengen plannen.



Jaarplan 2024-2025