

Woon inspraak

WOONINSPRAAK

ACTIVITEITENPLAN 2024



Februari 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Wie zijn wij?	3
3	Belangrijk in 2024	4
	• Nieuwbouw	4
	• Kwaliteit dienstverlening.....	5
	• Betaalbaarheid	6
	• Duurzaamheid	7
	• Leefbaarheid.....	8
	• Deskundigheid.....	8
4	Bekendheid, zichtbaarheid en achterban	9
	• De jaarvergadering	9
	• Bijeenkomst over de jaarlijkse huurverhoging.....	9
	• Bewonerscommissies en klankbordgroepen.....	9
	• Het huurderspanel.....	10
	• Meer van binnen naar buiten treden.....	10
	○ <i>Website</i>	10
	○ <i>Nieuwsbrief</i>	10
5	Overige zaken	11
6	Tenslotte	12

1 Inleiding

In 2024 gaan we ons wederom sterk maken voor de belangen van alle huurders van Woonin.

Thema's waar we dit jaar extra aandacht aan zullen besteden zijn; kwaliteit dienstverlening Woonin, nieuwbouw, betaalbaar wonen, leefbaarheid voor een goede en veilige leefomgeving en duurzaamheid voor gezond en milieugericht wonen nu en in de toekomst.

In het activiteitenplan hopen we een goed beeld te schetsen van de belangrijke onderwerpen waar Wooninspraak zich op zal richten in 2024 en hoe we dat wensen te doen.

Wooninspraak zet gezamenlijk de schouders onder al het werk dat op ons af komt. En dat doen wij om de belangen van u, huurders van Woonin, bewoners van Utrecht, Nieuwegein, Krommerijn en Houten zo goed mogelijk te behartigen. Dit kunnen wij niet alleen. Al enige tijd kampen wij echter met een aantal vacatures. Hierdoor kunnen wij lang niet zoveel voor de huurders betekenen als wij graag zouden willen. Daarom een dringend beroep op u allen om als u de mogelijk heeft, ons te komen helpen met voor ons huurders zo belangrijke werk (kijk op onze website www.wooninspraak.nl voor de vacatures)!!

U, huurder van Woonin, bent voor ons van groot belang. Om namens u met kracht te kunnen optreden en daadwerkelijk invloed uit te kunnen oefenen op het beleid van corporatie en gemeente, hebben wij uw mening en advies hard nodig.

Wij nodigen u dan ook van harte uit om deel te nemen aan onze enquêtes en polls over actuele onderwerpen. En natuurlijk zullen wij weer bijeenkomsten gaan organiseren.

2 Wie zijn wij?

Stichting Wooninspraak is de huurderskoepel van woningcorporatie Woonin. Wooninspraak behartigt de belangen van alle huurders van Woonin in Utrecht, Nieuwegein, Houten en Krommerijn. Belangenbehartiging is met name collectief: dat wat goed is voor iedereen.

Het doel van Wooninspraak is het zo goed mogelijk behartigen van de belangen van de huurders van Woonin. Dit komt vooral tot uiting in de adviezen die Wooninspraak geeft over nieuwe beleidsontwikkelingen van Woonin en het kritisch volgen van de ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Wij geven gevraagd en ongevraagd advies. Het bestuur kan zich door een externe adviseur laten ondersteunen.

Alhoewel we géén klachten afdeling of klachtencommissie van Woonin zijn, kunnen huurders die een vraag, probleem of conflict hebben aangaande hun woonsituatie zoals bijv. slecht onderhoud van de woningcomplexen en geen gehoor krijgen bij Woonin, zich al dan niet rechtstreeks tot ons wenden. Mogelijk kunnen wij u hierin ondersteunen. Indien nodig zullen onze vrijwilligers met Woonin contact opnemen om die persoonlijke problemen gezamenlijk proberen op te lossen.

Wooninspraak treedt regelmatig in overleg met Woonin, andere woningcorporaties, huurderskoepels, zorginstellingen en gemeenten (Utrecht, Nieuwegein, Krommerijn en Houten). Denk daarbij aan bijv. gesprekken omtrent nieuwbouw, sloop, renovatie, duurzaamheid, leefbaarheid en huurbeleid. Deze onderwerpen komen onder andere aan bod tijdens bestuurlijke overleggen, de prestatieafspraken en de visietafels.

3 Belangrijk in 2024

- Nieuwbouw
- Kwaliteit Dienstverlening
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Leefbaarheid
- Deskundigheid



Dit jaar zal Wooninspraak zich richten op deze zes onderwerpen. Tijdens gesprekken over prestatieafspraken en overleggen met gemeente en corporatie('s) zullen wij deze onderwerpen aan de orde stellen.

- *Nieuwbouw*

Nieuwbouw is ook dit jaar ons speerpunt. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en veel meer woningen bij te bouwen. We willen dat de wachtlijsten van woningzoekenden wordt weggewerkt en dat er maatregelen genomen worden om doorstroming te bevorderen. Voor de sociale huursector is het belangrijk dat de totale voorraad weer groeit om de wachtlijsten af te kunnen laten nemen, dat de bestaande voorraad wordt vernieuwd en dat door de bouw van sociale huur en middenhuurwoningen gemengde wijken worden gerealiseerd.

Uit de gesprekken met de politieke partijen het afgelopen jaar, blijkt dat alle partijen de noodzaak voor meer woningen onderschrijven, maar er worden niet voldoende bouwlocaties aangewezen voor de komst van de nieuwe woningen. Ook Woonin voegt graag een groot aantal nieuwbouwwoningen in de sociale huur aan haar bezit toe en lopen tegen dit probleem aan.

In Utrecht en Houten zijn de prestatieafspraken reeds ondertekend, in Nieuwegein wordt er nog druk onderhandeld over de prestatieafspraken. Vanwege het groeiende tekort aan sociale huurwoningen in Utrecht zijn de slaagkansen voor woningzoekenden afgenomen in de afgelopen jaren en zijn de wachttijden toegenomen. Daarom is in de woonvisie 'Utrecht beter in balans' het streven opgenomen om in 2040 een woningvoorraad te hebben die voor 35 procent bestaat uit sociale huurwoningen (inclusief zelfstandige studentenhuysvesting). De STUW-corporaties en de huurdersorganisaties hebben eerder enkele afspraken over de nieuwbouwproductie vastgelegd in de Allonge Stedelijke Prestatieafspraken Utrecht 2020-2022. Deze afspraken zijn verwerkt in deze Stedelijke Prestatieafspraken Utrecht.

Om het aantal sociale huurwoningen daadwerkelijk te laten groeien zijn wij ook een fervent tegenstander van het verkopen van sociale huurwoningen. Hierin voelen wij ons gesteund door onze achterban en door de politiek. Wooninspraak gaat ook dit jaar in gesprek met de partijen in de gemeenteraad om plannen en ideeën over de nieuwbouw uit te wisselen.



- *Kwaliteit dienstverlening*

Ook in 2024 blijven we aandacht besteden aan de kwaliteit van de dienstverlening van Woonin.

De huurders willen persoonlijk contact met de corporatie in de buurt en dat de corporatie telefonisch goed bereikbaar is. Hierbij verwachten we een snelle en persoonlijke service.

We blijven in gesprek met Woonin over een helder en concreet plan van aanpak over de organisatiecultuur en dienstverlening om deze periodiek met de corporatie te kunnen evalueren en te kunnen beoordelen op basis van uitgangspunten en resultaten. We willen dit jaar een onderzoek (uitgevoerd door een onafhankelijk onderzoeksbureau) over de realisatie van de meerwaarde van de fusie van vorig jaar.

We hopen dat deze nabijheid en betrokkenheid zal gaan bijdragen aan prettige leefbare wijken middels een betere samenwerking met partners en betrokkenen.

- *Betaalbaarheid*

Betaalbaarheid blijft voor ons een zeer belangrijke thema. Huren moet betaalbaar blijven!

Jaarlijks wordt de maximale huurverhoging vanuit het kabinet bepaald. De meeste corporaties vragen dan ook de maximale huursomstijging en maken hierdoor goed overleg met de huurdersorganisaties onmogelijk. Hierdoor zijn de huren van de sociale huurwoningen de afgelopen 10 jaar flink gestegen.



In de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) is afgesproken dat de huursomstijging niet hoger mag zijn dan de gemiddelde CAO-loonstijging min 0,5%. Door uit te gaan van CAO-loonstijging in plaats van inflatie werd in 2023 de huurverhoging gematigd van 10% naar 3,1% en gingen huurders er gemiddeld gezien ietsje op vooruit. De CAO-loonstijging ligt in 2024 echter hoger dan becijferd bij de NPA. Maar dat het maximum van de huursom in 2024 op 5,3% ligt, betekent niet dat is afgesproken dat dat maximum klakkeloos kan worden opgelegd. Net als altijd moeten corporaties hierover in overleg met hun huurdersorganisatie.

Ook in 2024 zal Wooninspraak dus actief deelnemen aan de gesprekken inzake betaalbaarheid. Tijdens de overleggen met Woonin blijven wij aandacht vragen voor de huurders met lage inkomens en onzuinige woningen (energie labels E, F en G). Deze huurders betalen een hoge energierekening en hebben weinig comfort omdat de woning niet goed is geïsoleerd. De bouwkosten zijn enorm gestegen, maar sociale huurwoningen moeten desondanks betaalbaar blijven. Het matigen van de huurverhoging is ook nu een belangrijk aandachtspunt in de gesprekken met de directie en medewerkers van Woonin. Wij zullen met alle middelen die we hebben de woningen betaalbaar proberen te houden.

- *Duurzaamheid*

Duurzaamheid is nog steeds hét thema voor heden en de toekomst. Er worden woonvisies geschreven, stadsakkoorden afgesloten en nog meer plannen gesmeed om er voor te zorgen dat over 30 jaar in Nieuwegein, Utrecht, Houten en Krommerijn alle woningen CO2 neutraal zijn. In de Nationale Prestatieafspraken zijn ook afspraken gemaakt over verduurzaming en nieuwbouw. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de internationale verdragen.

In de Nationale Prestatie Afspraken is onder meer afgesproken dat de e, f en g labels in 2027 verdwenen moeten zijn. Hier blijven wij middels de prestatieafspraken op toezien en aandacht voor vragen.



Wooninspraak stimuleert de corporatie om projecten op te waarderen naar energie label A en gasloos. Woonin zet scherp in op het verbeteren en verduurzamen van de huurwoningen. Echter maken wij ons net als vrijwel alle huurders van Woonin zorgen over de EFG-labels.

Hier blijven wij extra aandacht aan besteden door er ook op toe te zien of de corporatie wel levert en op de hoogte te blijven van hoe het ervoor staat met de realisatie van de afspraken in 2023, 2024 en wat de verwachtingen zijn voor 2025.

- *Leefbaarheid*

We vernemen steeds vaker dat het woongenot dat bewoners beleven afneemt. Dit lijkt te komen door zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de leefomgeving. Deze beide aspecten vragen om extra aandacht.



Ook de veiligheid in de wijken en portieken krijgen onze aandacht. Rondom het thema 'veiligheid' werken de gemeente, corporaties, zorgpartijen en politie al jaren met elkaar samen in uitvoeringsnetwerken. Er is sprake van korte lijnen in de wijken zodat de corporaties hun signalerende rol goed kunnen uitvoeren en signalen snel worden opgepakt. In sommige buurten of complexen wordt extra ingezet op het verbeteren van de veiligheid en het aanpakken van ondermijning, criminaliteit en overlast bijvoorbeeld door het aanstellen van een (extra) buurtbeheerder, de inzet van buurtapps en/of het sturen in de woningtoewijzing. De corporaties werken in wijken en buurten soms al nauw samen met bewoners- of wijkcommissies en willen deze samenwerking de komende jaren verder uitrollen, om huurders sterker te positioneren.

We zullen hier dit jaar de nodige aandacht aan besteden tijdens de gesprekken met de gemeenten en woningcorporaties. Gemeente en corporaties hebben budget om zelf de leefbaarheid in wijken en buurten positief te beïnvloeden. Maar als u ideeën hebt om daar een bijdrage aan te leveren, neem dan eens contact op met uw corporatie of met ons. Wij helpen u dan op weg.

- *Deskundigheid*

Het afgelopen jaar hebben wij ons door deskundigen laten begeleiden waar het gaat om onze deskundigheid. Dat heeft geresulteerd in een verbeterplan waarin de zwakke plekken van de organisatie zijn verwerkt met bijbehorende verbeterpunten om het functioneren van Wooninspraak te verbeteren. Denk daarbij aan het professionaliseren van de interne organisatie van Wooninspraak, het verhogen van de participatie onder huurders en het versterken van de positie richting Woonin. Afspraken en wetten worden keer op keer aangepast waardoor het cruciaal is om te blijven ontwikkelen, het kunnen vinden, binden en activeren van meer mensen. Huurders die zich met plezier en met verstand van zaken, of dat willen ontwikkelen, willen inzetten op de verschillende thema's en dossiers. Werving en kennisontwikkeling is essentieel dus. Er is daarom in het kader van het verbeterplan afgesproken dat de Woonbond ons middels hun deskundigheid zal ondersteunen om kennis te vergaren over actuele huurders gerelateerde onderwerpen. De vrijwilligers worden regelmatig bijgeschoold middels cursussen.

4 Bekendheid, zichtbaarheid en achterban

Wooninspraak zoekt voortdurend naar mogelijkheden om meer huurders aan zich te binden. Met de hieronder aangegeven plannen willen we onze achterban, de huurders, beter bereiken.

In 2024 blijven we veel aandacht besteden aan de naamsbekendheid om het contact met de achterban te versterken. Hoe meer mensen zich betrokken voelen bij het werk van Wooninspraak, hoe harder de stem van Wooninspraak zal klinken richting corporatie en gemeente. Met elkaar kunnen wij aan betaalbare, leefbare en duurzame woonomstandigheden werken, nu en in de toekomst.

Op de volgende manieren gaat dat in 2023 gebeuren:

- *De jaarvergadering*

De jaarvergadering is de gelegenheid waarbij het bestuur van Wooninspraak uitleg geeft over haar activiteiten in het voorbije jaar. Het bestuur presenteert het jaarverslag met daarin een reflectie op het afgelopen jaar. Bovendien worden de plannen voor het komende jaar ontvouwd.

- *Bijeenkomst over de jaarlijkse huurverhoging*

Tijdens de jaarvergadering in februari wordt de achterban geïnformeerd over de plannen van Woonin voor huurverhoging dit jaar. De input van de achterban nemen wij mee in onze reactie op de voorgenomen huurverhoging door Woonin.

- *Bewonerscommissies en klankbordgroepen*

Bewonerscommissies zijn van onschatbare waarde voor de huurders, de woningcorporatie en de gemeenten. Wooninspraak ziet graag meer bewonerscommissies ontstaan. Door huurders te organiseren hopen we een krachtigere stem te zullen hebben richting de woningcorporatie en gemeente. We gaan dit jaar afspraken maken met de bewonerscommissies om de hulpvraag op te halen, ze te ondersteunen en de onderlinge samenwerking te bespreken. Tevens gaan wij met Woonin in gesprek om het contact tussen Woonin, buurtbeheerders, gebiedsconsulenten bewonerscommissies te intensiveren. Daarnaast gaan we wederom één of meerdere bijeenkomst organiseren voor bewonerscommissies om met elkaar in contact te komen en kennis en ervaring met elkaar uit te wisselen. Dat komt uiteindelijk hopelijk de samenwerking ten goede.

- *Het huurderspanel*

Om de mening van huurders te peilen zullen wij, in samenwerking met Woonin, meerdere huurderspanels organiseren. Er nemen ongeveer 1200 huurders deel aan het huurderspanel.

In 2024 worden er in samenwerking met Woonin weer één of meer enquêtes uitgezet onder het huurderspanel om hun mening te peilen.

Maar we gaan meer doen.

- *Meer van binnen naar buiten treden*

We gaan onze achterban meer informeren over wat wij doen via nieuwsbrieven en onze website.

- *Website*

Regelmatig zullen er relevante nieuwsberichten op de website gepubliceerd worden, om zo de achterban op de hoogte houden van actuele ontwikkelingen die de Woonin huurders aangaan;

- *Nieuwsbrief*

Diverse keren zult u ook dit jaar dit belangrijke nieuwsmedium van ons ontvangen, met veel gevarieerde informatie. In de nieuwsbrief worden artikelen gepubliceerd die gewijd zijn aan zaken met betrekking tot huren en de volkshuisvesting met betrekking tot het wonen algemeen. Ook bewonerscommissies en/of individuele huurders kunnen stukken aanleveren voor de nieuwsbrief. Het secretariaat behoudt zich wel het recht voor het wel of niet publiceren hiervan. Hopelijk zullen de website en nieuwsbrief aanleiding voor u zijn om te reageren. Om ons te laten weten wat er bij u in de buurt speelt zodat wij van Wooninspraak weten wat er aan de hand is en wij contact met u kunnen opnemen;

5 Overige zaken

Ook in 2024 houden wij ons, zoals ieder jaar, weer bezig met de volgende zaken:

➤ **Integratie Krommerijn:**

Door de fusie van Mitros en Viveste (Woonin) zijn ook de huurderskoepels HBV Krommerijn en Huurders Netwerk Mitros gefuseerd (Wooninspraak). Dit jaar gaan we ons bezig houden met de integratie van Krommerijn binnen Wooninspraak;

➤ **Organiseren vertegenwoordiging Houten:**

We zijn al druk bezig met het benaderen van huurders in Houten om interesse te peilen voor het faciliteren van een afdeling in Houten;

➤ **Overleggen:**

Natuurlijk zullen wij ons in allerlei overleggen inzetten om de belangen van de huurders van Woonin te behartigen. Naast de standaard gesprekken over de prestatieafspraken in Nieuwegein en Utrecht zullen wij ook deelnemen aan het overleg in de Stuurgroep Wonen (STUW) en besprekingen met collega huurdersvertegenwoordigers. Verder zullen wij op uitnodiging of op eigen initiatief deelnemen aan besprekingen waar de belangen van huurders behartigd moeten worden;

➤ **Adviezen:**

Op diverse onderwerpen zullen wij adviezen uitbrengen, zoals over het voorstel voor de huurverhoging en ook het bod in het kader van de prestatieafspraken. Dit doen wij gevraagd en ongevraagd;

➤ **De bewonerscommissies:**

De contacten met bewonerscommissies zullen in 2024 geïntensiveerd worden, en daar waar mogelijk zullen wij huurders ondersteunen bij het oprichten en in stand houden van bewonerscommissies. We blijven met Woonin in gesprek om de noodzaak van een bijeenkomst voor alle bewonerscommissies, buurtbeheerders en gebiedsconsulenten aan te kaarten.

6 Tenslotte

Wooninspraak werkt voor alle huurders van Woonin. Dit kunnen we echter niet zonder actieve huurders. Ook in 2024 hebben we ondersteuning hard nodig. Actieve huurders praten mee over het beleid van Wooninspraak, de samenwerking met Woonin en het beleid rondom volkshuisvesting. Daar kunnen zij altijd steun bij gebruiken. Denk daarbij aan het ophalen van het geluid van de achterban, ondersteuning bij onze standpuntbepaling, schrijven van adviezen, ondersteunen van het bestuur, bewaken van de voortgang van projecten en het ondersteunen van bewonerscommissies.

Wilt u graag bijdragen aan bovengenoemde thema's?

Aarzel niet langer en laat het ons weten. We praten u bij ons op kantoor graag bij onder het genot van een bakje koffie of thee.

Per slot van rekening doen wij het voor ons allemaal! Voor voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen voor iedereen die woont of graag wil wonen in Krommerijn, Houten, Nieuwegein of Utrecht.

