

ROH Parkstad Limburg

Werkplan 2019

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Speelveld	2
3.	Resultaten in 2019	3
4.	Voornemens en activiteiten	4
5.	Inhoudelijke activiteiten betaalbaarheid bereikbaarheid	5
6.	Inhoudelijke activiteiten duurzaamheid	6
7.	Inhoudelijke activiteiten Wonen met Zorg en leefbaarheid	6
8.	Wat is er nodig voor de organisatie	7
9.	Wat is er nodig voor de inhoud	8
10.	Totaal Begroting ROH 2019	9
11.	Betrokken huurdersorganisaties	10

1. Inleiding

Het overleg prestatieafspraken ontwikkelt zich steeds meer als een beleidsnetwerk waar gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid, met elkaar samenwerken om invulling te geven aan lokale volkshuisvestelijke doelen. De waarde van het beleidsnetwerk uit zich in de resultaten die bereikt worden voor de sociale volkshuisvesting als zodanig en voor de huurders in het bijzonder. De huurders worden vertegenwoordigd door de huurdersorganisaties die via de Wet op het overleg Huurders Verhuurders een directe relatie onderhouden met hun verhuurder. De samenwerking van de huurdersorganisaties in het ROH geeft huurdersorganisaties, en dus de huurders, een stevige positie in zowel het lokale beleidsnetwerk als in het regionale beleidsnetwerk. In 2019 hebben de huurdersorganisaties via de samenwerking in het ROH succesvol kunnen meedoen in de verschillende beleidsnetwerken.

Het ROH gaat in 2020 verder op de ingeslagen weg met;

- Het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en wijken vanuit sterke sociale agenda
- Het beschikbaar houden van kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen voor de doelgroep
- Het realiseren van een duurzame en energiezuinige woningvoorraad
- Realiseren van wonen met zorg en huisvesten van kwetsbare groepen waaronder ouderen.

Dit werkplan presenteert in globaal de resultaten die in 2019 zijn gerealiseerd en gaat verder in op de doelstelling voor 2020.

2. Speelveld

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het vaststellen van een woonvisie waaruit het volkshuisvestelijke beleid wordt bepaald. De woningcorporaties doen jaarlijks een voorstel over de bijdrage die zij leveren aan het realiseren van het volkshuisvestelijke beleid, de zogenaamde bieding. De gemeenten, woningbouwcorporaties aangevuld met de huurdersorganisaties als vertegenwoordigers van de belanghebbenden, maken daarover samen prestatieafspraken. De Stadsregio Parkstad bestaat uit 7 gemeenten, 9 woningbouwcorporaties en meer dan 15 huurdersorganisaties. De gemeenten zijn op regionaal niveau georganiseerd in de Stadsregio Parkstad Limburg (hierna SPL), de corporaties in het Regionaal Overleg Woningcorporaties (hierna ROW) en de huurdersorganisaties in het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties Parkstad Limburg (hierna ROH). De regionale samenwerking heeft tot doel te komen tot een regionaal kader prestatieafspraken. In Parkstad Limburg staan ruim 54.000 huurwoningen. 38.000 sociale huurwoningen en 16.337 particuliere huurwoningen.

Het ROH oriënteert zich tevens op de particuliere huursector. Zij doet dit vanuit het wettelijk kader en aanvullende afspraken met de SPL en het ROW. In 2020 geeft de Woonbond ook extra ondersteuning om de particuliere huurders te organiseren. Dit betekent dat het speelveld, dat door de Nieuwe woningwet wordt beperkt tot de sociale huursector, wordt opgerekt. Alle partijen onderkennen hiervan het belang voor de volkshuisvesting in Parkstad Limburg. Het ROH is in deze partner voor gemeenten en corporaties om de particuliere huursector te betrekken bij het maken van prestatieafspraken lokaal en regionaal.

3. Resultaten in 2019

In 2019 is gewerkt aan het vertalen van de resultaten van de huurdersraadpleging in de prestatieafspraken zowel lokaal als regionaal. Vanuit de regio is de focus gelegd op de onderwerpen: betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen met zorg. De belangrijkste afspraken die zijn gemaakt in 2019 voor 2020

- Prestatieafspraken worden voor een periode van 5 jaar gemaakt met jaarlijks in te vullen jaarschijven. Het doel daarbij is om meer toe te komen aan de inhoud en minder energie te verliezen in het proces.
- Er is een afspraak gemaakt om een verkennend onderzoek te starten naar de woonlasten van huurders.
- Er is een duidelijk beeld gerealiseerd van de woningvoorraad zodat er (betere) afspraken kunnen worden gemaakt over de beschikbaarheid van woningen in relatie tot de doelgroepen en de verschillende lokale woningmarkten. Dit wordt duurzaam gemaakt door een gezamenlijk strategisch voorraad beheer en de ontwikkeling van een regionaal GIS-systeem.
- Er zijn afspraken gemaakt om te komen tot een heldere urgentie regeling.
- Er zijn afspraken gemaakt over het inpassen van particuliere woningen met als doel de voorraad sociale huurwoningen uit te breiden.
- Er is terughoudendheid afgesproken over de verkoop van sociale huurwoningen.
- Er zijn afspraken gemaakt over de inzet en gebruik van de voorzieningenwijzer met als doel huurders te helpen in het gebruik maken van inkomensondersteunende voorzieningen.
- Er zijn afspraken gemaakt over het gebruik van een gezamenlijk woonruimteverdelingssysteem alsmede het ontwikkelen van een rapportage tool om de resultaten van de woonruimteverdeling inzichtelijk te maken en nadere afspraken te maken over de woonruimteverdeling.
- Er wordt een strategie ontwikkeld om een aanbod te ontwikkelen voor de middeninkomens. Het is dan belangrijk dat het ROH een visie heeft op de Midden-Inkomens
- Corporaties stellen de gegevens beschikbaar omtrent de verduurzaming van hun bezit om de voortgang inzichtelijk te maken.
- Het organiseren en afstemmen van de inzet van energicoaches met als doel huurders te informeren en te ondersteunen in hun vragen en het bewerkstelligen van een eigen ambitie om binnen de eigen mogelijkheden te verduurzamen.

In 2019 heeft het ROH ook zelfstandig een aantal activiteiten uitgevoerd. Deze activiteiten hebben een bijdrage geleverd aan de versterking van de huurdersorganisaties in het beleidsnetwerk en aan de versterking van de eigen organisatie.

- Het ROH heeft middels de werkgroepen een bijdrage geleverd aan de input van de lokale prestatieafspraken.
- Het ROH heeft initiatieven genomen om de particuliere huurders te organiseren.
- Het ROH heeft een themamiddag georganiseerd met betrekking tot het thema wonen met zorg
- Het ROH een werkbezoek georganiseerd voor het college van B&W van de gemeente Heerlen
- Het bestuur heeft initiatieven genomen om de organisatie verder te versterken en maatregelen genomen om de verslaglegging te verbeteren.
- De werkgroep communicatie heeft het communicatieplan afgerond en de website verder ontwikkeld.

- Het ROH heeft bij een aantal gemeenten actieve ondersteuning geleverd bij de het maken van de lokale prestatieafspraken

4. Voornemens en activiteiten

Zoals gezegd gaat het ROH verder op de ingeslagen weg. Dit betekent dat er wordt gewerkt aan de verdere versterking van de huurdersorganisaties in het regionale en lokale beleidsnetwerk. Dit krijgt concreet invulling door het beschikbaar hebben van professionele ondersteuning ter plekke. Deze ondersteuning is zowel inhoudelijk als organiserend en verbindend.

Het ROH wil zich in 2020 verder ontwikkelen om meer te kunnen betekenen voor haar leden. Daarvoor sluit zij aan bij de ambitie van de Woonbond om regionale kenniscentra te ontwikkelen. De Woonbond stelt hiervoor een subsidie beschikbaar van het ontwikkelprogramma “Stap vooruit”. Dit betekent concreet dat er 2 twee trajecten worden aangeboden (t.w.v. €20.000) die in de vorm van ondersteuning door de Woonbond kunnen worden ingezet. De richten zich nadrukkelijk op:

- **Organisatieontwikkeling**

Dit heeft betrekking op de verdere ontwikkeling van bijvoorbeeld de administratie en de financiële verslaglegging. Daarnaast moeten er vrijwilligers worden aangetrokken om op het kantoor de werkzaamheden te ondersteunen.

- **Kaderontwikkeling**

Uitbreiding en versterking van het kader is van belang om werkgroepen zowel in getal als kwaliteit in te stellen. In 2020 blijven de werkgroepen bestaan zoals deze ook in 2019 hebben bestaan.

- **Verdere versterking en uitbouw particuliere huursector**

De organisatie van de huurders van Meander mag als een succes worden beoordeeld. Echter blijft het van belang om ook de overige particuliere huurders te organiseren en verder te versterken.

- **Het ontwikkelen van een kenniscentrum**

In het kenniscentrum zal relevante informatie beschikbaar worden gesteld en ontsloten naar de huurdersorganisaties en worden allerlei diensten ontwikkeld waar huurdersorganisaties hun voordeel mee kunnen doen. De concrete ontwikkeling van een kenniscentrum voor wat betreft vorm en inhoud wordt in 2020 verder ingevuld.

In 2020 zal ook meer aandacht worden gegeven aan de ondersteuning van de lokale prestatieafspraken. Belangrijk daarin is de afstemming van inbreng en activiteiten. Dit betekent dat er ondersteuning wordt gegeven in de gemeenten waar de aangesloten leden actief zijn. Per gemeente wordt uitgegaan van gemiddeld 4 ambtelijke overleggen en 2 bestuurlijke overleggen en wordt voor ieder overleg 5 uur gerekend. Daarin zit de overlegtijd en de voorbereiding en de nazorg.

Het ROH zal in het najaar 2020 wederom in themabijeenkomst organiseren. Dit thema wordt in het voorjaar van 2020 bekend gemaakt.

De werkgroepen zijn vooral actief in de eerste helft van het jaar. Zij zullen de voorbereidingen treffen voor de input prestatieafspraken 2021. Daarnaast zullen zij, voor zover nodig, invullingen geven aan de uitwerking van de prestatieafspraken 2020.

5. Inhoudelijke activiteiten betaalbaarheid bereikbaarheid

Het ROH maakt een inventarisatie van het huurprijsbeleid van de verschillende woningbouwcorporaties. Daaruit volgt een analyse van de inzet en mogelijke inzet om te werken aan betaalbaarheid.

Het doel daarbij is om de betaalbaarheid van het wonen voor huurders te bevorderen.

Het ROH zal de huurdersorganisatie ondersteunen om een visie te ontwikkelen op het aanbod van huurwoningen aan de midden-huur.

Het doel daarbij is dat ook de midden-inkomens een fair en passend aanbod krijgen vanuit de doelstellingen van de sociale volkshuisvesting.

Het ROH analyseert voor de aangesloten leden de woonruimtemonitor die de corporaties jaarlijks voor 1 april aanlevert. Daarin worden mogelijke knelpunten geanalyseerd.

Het doel daarbij is om de slaagkansen van de verschillende doelgroepen te bewaken.

Het ROH volgt de ontwikkelingen rondom de nieuwe wetgeving die van invloed is op het “passend toewijzen” en ondersteunt de leden om vervolgens te komen tot adequaat beleid.

Het doel daarbij is om de verruiming van inkomensgrenzen in te zetten om te komen tot meer diversiteit in het belang van wijken en buurten.

Het ROH zoekt samen met haar leden actief het overleg met de corporaties op inzake het gelijk oversteken en meer passend wonen.

Het doel daarbij is om huurders actief te ondersteunen om meer passend te kunnen gaan wonen zonder dat daarbij een financiële belemmering aan de orde is.

In de verschillende gemeenten gaat gewerkt worden aan een urgentie regeling. Het ROH zal samen met haar leden in gesprek blijven met de verschillende partijen die hier een verantwoordelijkheid in hebben.

Het doel daarbij is om mensen die in de knel komen en een urgente verhuisnoodzaak hebben voor zover mogelijk passend te kunnen helpen.

Het ROH inventariseert convenanten schuldhulpverlening en doet voorstellen tot verbetering bij evaluatie.

Het doel daarbij is bestaande regelingen vanuit het perspectief van de huurder te optimaliseren.

Het ROH analyseert voor haar leden het beleid servicekosten (lees: bijkomende woonkosten) dat de verschillende corporaties hanteren.

Het doel daarbij is om de bijkomende woonkosten voor huurders voor zover als mogelijk te beperken en te optimaliseren.

6. Inhoudelijke activiteiten duurzaamheid

Het ROH treedt samen met haar leden in overleg met de energiecoaches van de verschillende organisaties om een programma te ontwikkelen om bewustwording verder te ontwikkelen.

Het doel daarbij is om huurders kostenbesparingen te laten realiseren om de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren.

Het ROH inventariseert voor haar leden het EPV-beleid dat de verschillende corporaties hanteren.

Het doel daarbij is om kennis op te bouwen rondom deze nieuwe beleidsontwikkeling om huurders te beschermen tegen extra hoge energiekosten.

Het ROH bouwt voor haar leden kennis op rondom de ontwikkeling van de warmteplannen van de gemeenten en de energietransitie zoals die wordt ingezet in de regio Parkstad.

Het doel daarbij is om huurdersorganisaties van kennis te voorzien zodat zij een goede bijdrage kunnen leveren aan de ontwikkelingen van deze plannen.

7. Inhoudelijke activiteiten Wonen met Zorg en leefbaarheid

Het ROH inventariseert voor haar leden de verschillende WMO-convenanten, analyseert deze en formuleert adviezen voor evaluatie.

Het doel daarbij is om onduidelijkheden weg te halen en huurdersbelangen voor zover als mogelijk veilig te stellen bij WMO-vraagstukken.

ROH ontwikkeld voor haar leden een aanpak om voorlichtingsbijeenkomsten te organiseren om mensen met een beperking hun ervaringen te laten delen om zo meer begrip te kweken in buurten en wijken

Het doel daarbij is om meer draagvlak te krijgen voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.

Het ROH neemt met haar leden kennis van de BAT-analyse en gaat daarover in gesprek met corporaties en gemeenten.

Het doel daarbij is om met de corporaties in gesprek te kunnen gaan over het strategisch voorraad beheer voor een goede aansluiting van passend wonen voor de huurders met verminderde mobiliteit in de woning.

Het ROH onderzoekt met haar leden hoe voorlichting gegeven kan worden over langer thuis wonen.

Het doel daarbij is om zowel huurders als particulieren bewust te maken van hun eigen verantwoordelijkheid om vóórdat zich een hulpvraag aandient maatregelen te nemen om langer thuis te kunnen blijven wonen

8. Wat is er nodig voor de organisatie

Om de werkzaamheden van het ROH verder te faciliteren is een aantal randvoorwaarden nodig. Het gaat dan vooral om de infrastructuur zoals vergader- en kantoorfaciliteit (huisvesting), kennisbank, bestuurskosten, automatisering en communicatie, administratiekosten en overige organisatiekosten.

Onderwerp	Toelichting	Begroting
Vergader-, kantoor- en organisatiefaciliteiten	Belasting OZB beveiliging assurantien bank huur en gebruikerskosten kantine kopieer onderhoud	€ 3.500,00
Bestuurskosten	Alle voorkomende kosten die direct ontstaan uit het bestuurswerk zoals onkosten en representatie	€ 2.000,00
Communicatie	Dit is sterk afhankelijk van de wensen van de deelnemers vergadering. Het opgenomen bedrag is een eerste taxatie.	€2.500,00
Automatisering	Dit heeft betrekking op alles wat met ICT te maken heeft.	€ 1.500,00
Overige organisatiekosten	Kleine posten zoals ontvangst relaties, portokosten en onvoorzien.	€ 2.000,00
Kosten accountant	Bestemd voor boekhouding en samenstelling jaarrekening.	€ 2.000,00
Totaal		€ 13.500,00

9. Wat is er nodig voor de inhoud

Onderwerp	Toelichting	Begroot
Bestuursvergadering	6 vergaderingen. In totaal 12 uur ondersteuning alleen overlegtijd.	€ 1.200,00
Deelnemersvergadering	3 deelnemersvergaderingen. In totaal 6 uur ondersteuning alleen overlegtijd	€ 600,00
Werkgroep communicatie	Volgens projectplan 7 bijeenkomsten a5 uur, 35 uur op jaarbasis.	€3.500,00
Werkgroep betaalbaarheid	Volgens projectplan 5 bijeenkomsten a6 uur 30 uur op jaarbasis.	€ 3000,00
Werkgroep duurzaamheid	Volgens projectplan 5 bijeenkomsten a6 uur 30 uur op jaarbasis.	€ 3000,00
Werkgroep Wonen en zorg	Volgens projectplan 5 bijeenkomsten a6 uur 30 uur op jaarbasis.	€ 3000,00
Werkgroep leefbaarheid	Volgens projectplan (nog op te stellen) 5 bijeenkomsten a6 uur 30 uur op jaarbasis.	€ 3000,00
Werkgroep Versterking particuliere huursector	Volgens projectplan 5 bijeenkomsten a6 uur 30 uur op jaarbasis.	€ 3000,00
Overleggen SPL	Regionale prestatieafspraken. Op basis van ervaring gemiddeld 2 overleggen per maand 4 uur per overleg:	€ 9.600,00
Overleggen per gemeente	8 gemeenten 4* ambtelijk en 2 keer bestuurlijk. Gemiddeld 3 uur per overleg. In totaal 144 ondersteuningsuren	€ 14.400,00
Overhead en reizen	Schatting	€ 4.000,00
Totaal		€ 48.300,00

10. Totaal Begroting ROH 2020

Uitgaven		Inkomsten (aantal) (aandeel)	
Organisatie	€13.500	Weller Wonen (9528) (25%)	€13.103
Bestuurlijke ondersteuning	€1.800	Wonen Limburg (2534) (7%)	€3.485
Werkgroepen	€18.500	Wonen Zuid (5335) (14%)	€7.337
Regionaal overleg	€9.600	De Voorzorg (2831) (7%)	€3.893
Lokaal overleg	€14.400	Zo Wonen (198) (1%)	€272
Overhead (incl. reizen ondersteuning)	€4.000	Woonpunt (5157) (14%)	€7.092
Afronding	€1,00	HEEMwonen (9.550) (25%)	€13.133
Particuliere huurders	€12.000	WS Voerendaal (1.096) (3%)	€1.507
		WS Simpelveld (1.204) (3%)	€1.656
		Woonzorg (235) (1%)	€323
		Particuliere verhuurders	€12.000
		Stadsregio Parkstad	€10.000
Totale kosten	€ 73.801,00	Totaal (38.049) (100%)	€ 73.801,00

11. Betrokken huurdersorganisaties

Corporatie	Huurdersorganisatie	Opmerking
Weller Wonen (9528) (25%)	Huurderskoepel	
Wonen Limburg (2534) (7%)	SHLZ	
Wonen Zuid (5335) (14%)	Huurdersraad	
De Voorzorg (2831) (7%)	SOHV	
Zo Wonen (198) (1%)	Bewonersraad Schinnen	
Woonpunt (5157) (14%)	Coriovallum	
HEEMwonen (9.550) (25%)	CHOH	
WS Voerendaal (1.096) (3%)	HO WST Voerendaal	
WS Simpelveld (1.204) (3%)	Doet niet mee	
Woonzorg (235) (1%)	n.v.t.	