



BEWONERSVERENIGING "DE GAARDEN"

JAARWERKPLAN 2001.

Inleiding.

In de statuten is de doelstelling van de bewonersvereniging "De Gaarden" omschreven met de algemene formulering: "Het behartigen van de belangen van onze leden". Deze zeer gecomprimeerde doelstelling kan als volgt worden geconcretiseerd:

- Zorg voor een optimaal woongenot.
- Zorg voor een goede woonomgeving.
- Zorg voor een acceptabele huurprijs.

Om deze drie zorgpunten te realiseren is kennis en overleg nodig, terwijl een goede werkstructuur binnen ons bestuur nodig zal zijn. Omdat onze vereniging pas één jaar bestaat is met betrekking tot deze aspecten al veel werk verzet, echter veelal op ad hoc basis, structurering moet het komende jaar worden vorm gegeven.

De realisatie van genoemde zorgpunten is een constante factor in ons handelen en als zodanig vormen zij de basis voor ieder werkplan. Veel van ons handelen is repeterend zoals b.v. de vergaderstructuur. Of en in hoeverre deze vaste werkpatronen in volgende jaarplannen worden opgenomen zal in de volgende jaren moeten worden bepaald.

In dit eerste werkplan wordt getracht een zo volledig mogelijk beeld te geven, waarbij terugkoppeling naar het afgelopen jaar niet altijd achterwege kan blijven. De onderdelen overleg (informatie en communicatie) en kennis worden in dit werkplan uitgewerkt, de werkstructuur wordt in een aparte structuurnota vastgelegd en heeft een werking voor meerdere jaren.

Om deze doelstellingen een kans van slagen te geven is een aantal activiteiten noodzakelijk:

1. Activiteiten.

a. In relatie tot de verhuurder:

Doelen:

1. Huurbevrozing.
2. Verlaging, puntenwaardering woningen.
3. Groot onderhoud op maat.
4. Klein onderhoud op tijd.

Meetbaarheid doelen:

Ad 1) Bewerkstelligen dat de huur per 1 juli 2001 wordt bevroren voor tenminste de periode dat het groot onderhoud gaat duren.

Ad 2) Bewerkstelligen dat de puntenwaardering van de woningen omlaag gaat in verband met geluidsoverlast.

Ad 3) Bewaken dat het groot onderhoud dat vanaf juli 2001 gaat plaats vinden, op maat is gesneden voor 'De Gaarden'. In het beste geval betekent dit dat alle wensen van de bewoners ten aanzien van het groot onderhoud worden gehonoreerd. Minimaal moeten alle relevante knelpunten die door de bewoners in de enquête zijn signaleerd worden weggenomen.

Ad 4) Klein onderhoud op tijd betekent dat we de verhuurder er aan proberen te houden dat alle in de enquête signaleerde knelpunten, die door de verhuurder in november 2000 als klein onderhoud zijn aangemerkt, ook daadwerkelijk worden weggenomen voor 1 juli 2001.

Middelen en activiteiten:

Ad 1. Overleg met de verhuurder voeren. Zonodig bewoners oproepen tot een actie indien in februari 2001 blijkt dat Vesteda niet tot huurbevrozing bereid is.

Ad 2. Proefproces Huurcommissie aangaande geluidsoverlast.

Ad 3. Informatie avonden met leden, overleg verhuurder.

Ad 4. Overleg verhuurder, iets van controle of klein onderhoud heeft plaats gevonden, rapportage door verhuurder?

b. In relatie tot de gemeente:

Doelen:

1. Bevorderen verkeersveiligheid en verkeersluwte in de wijk.
2. Het tegengaan van wijzigingen in bestemmingsplannen die van nadelige invloed zijn op het woongenot.
3. Bevorderen leefbaarheid wijk.
4. Bevorderen tariefsverlaging in het kader van Onroerend Zaken Belasting (OZB).

Middelen en activiteiten:

- Ad 1. Bewoners consulteren over wensen ten aanzien van verkeersluwte, verkeersveiligheid, parkeerproblemen etc. Uitwerken naar gemeente in voorstellen.
- Ad 2. Gebruik maken van de juridische mogelijkheden om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, dan wel te vertragen. Overleg met gemeente over second best options.
- Ad 3. Deelname aan het wijkbeheer.
- Ad 4. Benaderen gemeenteleden.

c. In relatie tot de bewoners/leden:

Doelen:

Vergroten en verbreden draagvlak onder bewoners en leden.

Meetbaarheid doel:

per 31/12/2001 75% van de bewoners lid.

Activiteiten en middelen:

1. Leden informeren en consulteren, nieuwsbrief en enquête
2. Ledenwerf acties

Voorwaarden om deze activiteiten naar behoren te kunnen uitvoeren zijn:

2. Kennis.

Vooraf bij de start van een bewonersvereniging ontbreekt het bestuursleden in het algemeen aan specifieke kennis rond het huurbeleid.

In 2000 werden drie cursussen door bestuursleden bezocht t.w.: secretariaat, financieel beheer en de basis cursus Volkshuisvesting met daarnaast een themabijeenkomst over de Overlegwet.

Voor het functioneren van een bewonersvereniging is kennis van de wettelijke grondslagen essentieel. Een belangrijk onderdeel in het huurdersrecht vormt de Overlegwet, een jonge wet, die in december 1998 van kracht is geworden. Deze wet is nog volop in beweging, belangrijke wijzigingen zijn in voorbereiding. Cursussen dan wel themabijeenkomsten op dit terrein zullen in het komend jaar onze aandacht moeten krijgen. Afhankelijk van het aanbod zullen tenminste 2 cursussen worden afgenomen.

Een cursus "Huurbeleid particulier sector" en een cursus "Onderhoud en de nieuwe onderhoudsprocedure" wordt overwogen. Daarnaast zijn de trainingen "Besturen van huurderorganisaties" en "Vergader en-discussietechniek" voor ons bestuur van belang. Inschrijving heeft reeds plaatsgevonden.

3. Deelname aan: informatie en communicatie.

De belangrijkste informatie - en communicatiebron is het vergadercircuit. Op basis van het in 2000 ontwikkelde vergadercircuit wordt het navolgende schema voor het komend jaar vastgesteld:

a. Bestuur.

Het bestuur vergadert in principe éénmaal per maand m.u.v. de maanden juli en december. De werkzaamheden van het secretariaat en het financieel beheer worden in dit werkplan niet verder uitgewerkt, extra werkzaamheden uit dit werkplan zijn uiteraard daarop wel van invloed.

- b. Leden.
Het overleg met de leden bestaat normaliter uit éénmaal per jaar de algemene ledenvergadering en éénmaal per jaar schriftelijke informatie over de komende huurverhoging onder bijvoeging van de door de Woonbond uitgegeven Huurwijzer. In oktober 2000 werd de eerste nieuwsbrief uitgegeven. De nieuwsbrief wordt als kwartaalbrief ingevoerd, waarbij de schriftelijke informatie over de huurverhoging in de nieuwsbrief wordt opgenomen.
- c. Verhuurder/beheerder.
Het vaste overleg bestaat uit een voorjaars- en een najaarsvergadering, waarbij de verhuurder Vesteda één en de beheerder Dynamis/ABC beide vergaderingen bijwoont. Wij zijn lid van het landelijk Vesteda-platform, een landelijk overlegorgaan van alle Vesteda-huurdersverenigingen en de hoofddirectie van Vesteda.
In 2000 bezocht een bestuursdelegatie de oprichtings- en een ledenvergadering. Ook in 2001 worden twee vergaderingen verwacht.
- d. Wijkbeheer/ Gemeente Voorburg.
De gemeente voert een gestructureerd overleg met de wijken in de gemeente. In dit wijkoverleg wordt de gemeente vertegenwoordigd door de voorzitter, bijgestaan door de wijkopzichter groen en bestrating een ambtenaar stedelijk beheer (infrastructuur) en de wijkagent (verkeer en veiligheid). De Gaarden maken onderdeel uit van het wijkbeheer Essesteijn/Damsigt.
Ons bestuur is met één bestuurslid vertegenwoordigd in dit overleg.
In 2000 vergaderde men vijf maal, terwijl één informatiemiddag werd georganiseerd over Norah/Sijtwende. In 2001 wordt een zelfde opzet verwacht: vijf vergaderingen en één informatie-bijeenkomst over de tramtunnel.
- e. Woonbond.
De Woonbond is een landelijke organisatie, waarbij het merendeel van de huurdersverenigingen is aangesloten. Daarnaast kent de Woonbond particuliere leden. De bond voert overleg met regeringsdelegaties, adviseert haar leden en organiseert cursussen. De bond is onderverdeeld in provinciale afdelingen, vertegenwoordigers daaruit hebben zitting in de verenigingsraad, het hoogste bestuursorgaan van de Stichting de Woonbond.
Een bestuursdelegatie bezocht de Provinciale vergaderingen, daarnaast had deze delegatie éénmaal overleg met de consulente.
Ook in 2001 worden vier Provinciale vergaderingen in de planning opgenomen.
- f. Overigen.
- "De Brinken". In 2000 bezocht een bestuursdelegatie de ledenvergaderingen van "De Brinken". De Brinken is een bewonersvereniging in Den Haag. De woningen in dit complex zijn identiek aan onze woningen en eveneens eigendom van Vesteda. In dit complex vindt thans groot onderhoud plaats, waarvan wij veronderstellen dat een dergelijk project ook bij ons zal moeten worden uitgevoerd. Wij verwachten een intensiever contact met onze zustervereniging.
- De bewonersvereniging "Tuinen en Weiden" in Essesteijn ontmoet dezelfde problemen van geluids- en verkeersoverlast rond de aanleg van Norah/Sijtwende als wij. Zowel onze vereniging als de Tuinen- en Weiden hebben zich tot de huurcommissie in Rijswijk gewend teneinde herziening van het puntenboek m.b.t. hinderlijke situaties te bewerkstelligen. Ook met deze vereniging wordt een intensiever contact verwacht.

- 5 **Recapitulatie activiteiten bestuursleden:**
naast het normale werkpakket zullen de navolgende onderwerpen extra worden uitgevoerd:
- introductie van een kwartaal nieuwsbrief
 - het ontwerpen van een structuurnota;
 - het volgen van cursussen en trainingen zoals hiervoor genoemd;
 - extra inzet in het kader van eventueel groot onderhoud;
 - extra inzet t.b.v. de woonomgeving in het kader van de verkeers- en geluidsoverlast
 - instellen van een klachtencommissie.