



Manifest

Wij, de Huurders Belangenvereniging Noordwijkerhout-De Zilk (HBNZ) en Woningstichting Antonius van Padua, hechten aan een goede en intensieve samenwerking. Een samenwerking vanuit een zelfde doel: voldoende goede en betaalbare huurwoningen voor huurders in Noordwijkerhout en De Zilk. Voor een goede samenwerking met duidelijke verwachtingen van elkaars inzet daarbij, sluiten wij dit manifest.

Leeswijzer

Wij kiezen er voor om onze samenwerking vorm te geven vanuit deze gezamenlijke visie; op basis van gedeelde doelen en verwachtingen. Dit manifest kent de volgende onderdelen:

1. Gedeelde visie op Antonius van Padua en haar opgave
2. Gedeelde visie op de samenwerking
3. Hoe gaan we dat doen?

1 Gedeelde visie op Antonius van Padua en haar opgave

Antonius van Padua kenmerkt zich als een lokaal gewortelde en betrokken woningcorporatie. Zij onderscheidt zich als direct aanspreekbaar en herkenbaar in de samenleving van Noordwijkerhout en De Zilk. Zij biedt woningen van hoogwaardige kwaliteit.

Kwaliteit en lokale betrokkenheid zijn de drijfveren

De HBNZ en Antonius van Padua hechten veel waarde aan deze kwaliteiten. De lokale betrokkenheid, overleg als basis voor een goed resultaat en elkaar kennen zijn daarin belangrijke pijlers. Dit betekent dat we activiteiten en beleid van Antonius van Padua ook altijd in dit licht beoordelen. Dit vraagt dat we in onze samenwerking elkaar aanspreken, het directe contact zoeken. Doel daarvan: steeds verbeteren.

Prioriteiten in samenwerking

Partijen stellen in gezamenlijkheid per jaar de prioriteiten.

2 Gezamenlijke visie op de samenwerking

De Woningwet en de Wet overleg Huurders Verhuurder (WoHV) geven partijen duidelijke afgebakende verantwoordelijkheden. Die herkennen en erkennen we. In onze visie op de samenwerking gaat het vooral over de wijze waarop we invulling geven aan deze verantwoordelijkheden.

Samenwerking als instrument voor betere woon- en leefomgeving

Onze samenwerking heeft als doel om de woon- en leefomgeving van de huurders van Antonius van Padua aantrekkelijker te maken. Samen zien we beter welke burens het moeilijk hebben. Welke problemen onze huurders ervaren. En kunnen we samen optrekken om het wonen voor hen een stukje aangenamer te maken. Bovendien kunnen we samen beter het initiatief vanuit de samenleving – van individuele huurders of bewonerscommissies – in beeld krijgen en verder brengen. Samen hebben we meer oren en ogen om knelpunten in de samenleving, zorgen bij huurders en waardevolle initiatieven te herkennen. Ook kunnen we elk vanuit onze eigen verantwoordelijkheden en vaardigheden onze bijdrage hieraan leveren.

Verder ontwikkelen op kwaliteiten en moderne samenwerking

Wij hechten aan een samenwerking gebaseerd op het uitgangpunt zakelijk en informeel. Zakelijk betekent: met voldoende afstand, nuchter en bekwaam. Informeel betekent: persoonlijk, betrokken en met weet van elkaar.

Wij zien dat wij elkaar aanvullen in deze ontwikkelende samenwerking. De werkorganisatie van Antonius van Padua heeft beleidsvormende en uitvoerende kracht. De HBNZ biedt kritisch meedenken, waarbij zij de ervaringen en opvattingen van huurders weet in te brengen. Dit vraagt van de HBNZ een goede verbinding met de achterban, om deze ervaringen van huurders te kunnen ophalen om zo de eigen mening te vormen. Om dit goed te kunnen invullen is diversiteit in de samenstelling van het bestuur van HBNZ gewenst: naar expertises, spreiding over de kernen en leeftijden.

In deze samenwerking heeft de Raad van Commissarissen de rol van procesbewaker. Zij bewaakt of de samenwerking loopt volgens de afgesproken lijnen.

Structureren van overleg

We werken als Antonius van Padua en de HBNZ op verschillende niveaus samen:

- **Bestuurlijk dual:** in onze jaarplanning hebben we verschillende overlegmomenten tussen het bestuur van Antonius van Padua (met staf) en het bestuur van de HBNZ.
- **Praktisch overleg:** vanuit de werkorganisatie is er zo nodig, rond specifieke thema's of vraagstukken, overleg tussen Antonius van Padua en de HBNZ
- **Praktisch per wooncomplex:** het overleg met de wooncomplexen gaat bij voorkeur via bewonerscommissies. De HBNZ en Antonius van Padua trekken samen op richting bewonerscommissies om hun inbreng goed tot z'n recht te laten komen.
- **Raad van Commissarissen:** de samenwerking tussen de HBNZ en de Raad van Commissarissen heeft tot doel om de Raad van Commissarissen te voeden met ervaringen vanuit de huurders en zo te helpen bij haar toezichtsrol. Tevens geeft HBNZ input aan de RvC over het functioneren van de bestuurder van Padua.

Ook is er overleg tussen de HBNZ, Antonius van Padua en de gemeente, in het bijzonder rond de totstandkoming van prestatieafspraken. In 2020 gaat dit ook over de woonvisie en de omgevingsvisie. In deze samenwerking trekken de HBNZ en Antonius van Padua onafhankelijk van elkaar op, vanuit ieders eigen rol. Dit bevordert dat de HBNZ, Antonius van Padua en de gemeente op basis van gelijkwaardigheid aan tafel zitten. De Woningwet geeft hiervoor het kader. Alle partijen zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van het overleg.

Voordracht huurderscommissarissen

Twee commissarissen worden aangesteld op voordracht van de Huurdersorganisatie. Om tot een voordracht te komen, participeert de HBNZ in de sollicitatiecommissie voor de betreffende commissaris. Bij staken van de stemmen bij de aanstelling heeft de HBNZ een doorslaggevende stem.

Steeds verbeteren

De samenwerking biedt Antonius van de Padua en de HBNZ de mogelijkheid om zich steeds te verbeteren. Van elkaar leren en zaken anders doen. Dit vraagt aanspreken en evalueren: bij gezamenlijke projecten, bij de toepassing van dit manifest en in de dagelijkse praktijk. Hiervoor organiseren we jaarlijks een moment om de samenwerking bewust tegen het licht te houden.

3 Hoe gaan we dat doen?

Om onze samenwerking vorm te geven, maken we concrete werkafspraken. Daarvoor beschrijven we hoe we elkaar betrekken bij beleidsontwikkelingen en adviesaanvragen, onze jaarlijkse afstemmingen, en onze jaarplanning.

Wat mogen we van elkaar verwachten

Om op de juiste wijze invulling te geven aan onze taken en verantwoordelijkheden is het belangrijk om elkaar tijdig te informeren over ontwikkelingen en adviesaanvragen. Bij een adviesaanvraag zal Antonius van Padua steeds eerst een voorgesprek met de HBNZ voeren om hen te informeren over de aanvraag en de achterliggende overwegingen. Daarna volgt de adviesaanvraag, volgens de wettelijke termijnen.

Bij het beoordelen van de adviesaanvraag kan de HBNZ nadere informatie vragen aan Antonius van Padua. Antonius van Padua werkt hieraan mee door deze informatie te verstrekken.

Aan de andere kant neemt de HBNZ de verantwoordelijkheid om haar achterban op gestructureerde wijze te raadplegen. Zij organiseert daartoe jaarlijks een overleg met huurders. Antonius van Padua levert hieraan op verzoek haar bijdrage.

Externe communicatie

Rond onderwerpen waarin we samen optrekken, in ideevorming of bij een adviesaanvraag, treden we zo veel mogelijk in onderling overleg naar buiten. Ook als sprake is van verschil in opvattingen. Bij deze externe communicatie lezen we met elkaar mee, waarbij we snel reageren op elkaars voorstellen, zo nodig binnen één werkdag.

Potentieel conflict

Wij gaan voor een constructieve samenwerking. Toch kunnen zich ook situaties voordoen waarin we niet tot overeenstemming komen en mogelijk een conflict optreedt. Wij willen op die situatie voorbereid zijn. In de eerste plaats door een potentieel conflict zo vroeg mogelijk met elkaar te bespreken. Als dit dan toch escaleert kiezen we voor mediation. Elk van de partijen kiest een bemiddelaar (niet uit eigen geleding). Beide bemiddelaars stellen een mediator aan. Deze mediator zal op basis van hoor en wederhoor, en met het ondernemingsbeleid van Antonius van Padua als toetsingskader komen tot een voor beide partijen bindende uitspraak.

Ondersteuning van de HBNZ

Antonius van Padua maakt de inzet van de HBNZ mogelijk door financiële ondersteuning en faciliteiten als vergaderruimte en druk- en kopieerwerk. Jaarlijks dient de HBNZ hiervoor een begroting in bij Antonius van Padua, op basis waarvan nadere afspraken worden gemaakt over financiële ondersteuning.

Overzicht (jaarlijkse) activiteiten

Vanuit de Woningwet en de WoHV is er een behoorlijk aantal domeinen waarop de samenwerking betrekking heeft. De volgende onderwerpen nemen we van hieruit op in onze (jaar)planning:

- **Instemmingsrecht:**
 - overeenkomsten met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten;
 - fusie bij niet-bedrijfseconomische redenen
- **Informatie- en adviesrecht op basis van de Woningwet**
 - zienswijzen gericht op de jaarverslaglegging, jaarrekening, wijziging statuten, fusie, overzicht van voorgenomen activiteiten (bod).
- **Informatie- en adviesrecht op basis van de WoHV**
 - Bijdrage aan algemeen beleid van Antonius van Padua, zoals meerjarenplan, meerjarenbegroting, jaarplan en jaarbegroting.
 - Beleid ten aanzien van de vastgoedportefeuille en de direct aangrenzende omgeving (slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden, inclusief het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken, en het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven).
 - Mutatiebeleid (de algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur, het toewijzings- en verhuurbeleid).
 - Huurprijsbeleid (De samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van de woning, jaarlijkse huurprijsontwikkeling bij zittende huurders en bij mutatie, inclusief de toepassing van de huursombenadering, 70% instemming);
 - Een voorstel tot een fusie.
 - Uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder.

Bijlage Prioriteiten 2021

De wereld rond Antonius van Padua verandert voortdurend. In 2019 onderzocht Antonius van Padua een mogelijke fusie met Dunavie en de op dat moment Bollen 4 corporaties. De uitkomst hiervan gaf aanleiding tot het doorgaan als zelfstandige corporatie. In 2020 heeft Padua met een hoge mate van betrokkenheid van haar belanghouders een nieuw ondernemingsplan geformuleerd. Daarnaast heeft Padua specifiek de HBNZ betrokken om vooraf mee te denken over de te volgen portefeuillestrategie.

Voor de komende periode liggen er daarbij drie opgaven waar we met voorrang samen de schouders onder zetten. In volgorde van aandacht zijn dit de volgende prioriteiten:

- **Het opzetten van een nieuwe bouwstroom voor de periode 2024-2030:** door de huidige schaarste op de woningmarkt moeten woningzoekenden lang wachten op een passende woning in Noordwijkerhout of De Zilk. De woningbouw in deze kernen is momenteel te beperkt. Samen trekken we op richting de gemeente om tempo in de woningbouw te krijgen, waarbij we ieder onze eigen invloed hiervoor aanwenden. In 2020 hebben onze gezamenlijke inspanningen zicht gekregen op een tweetal vervolglocaties. Er is veel meer nodig. Daarom gaan we in 2021 hierop door. Nieuwe samenwerkingen met marktpartijen en grondeigenaren worden hierbij door Padua verkend. .
- **Programma huurdersparticipatie:** HBNZ verstevigt het contact met de achterban en zet samen met Padua eigentijdse manieren van participatie op. In 2020 heeft Padua een globaal onderzoek naar animo voor participatie uitgevoerd. Daaruit kwam het beeld dat huurders hiervoor gemotiveerd zijn, maar vooral op meer informele manieren. HBNZ heeft hierop een vervolgonderzoek uitgevoerd. Hieruit kwamen concrete aanmeldingen voor het bestuur van HBNZ, een digitaal huurderspanel, de wijkschouwen en een fysieke werkgroep. In 2021 zetten HBNZ en Padua gezamenlijk een programma op om het enthousiasme om te participeren goed te benutten en levend te houden.
- **Wonen met zorg:** Tijdens de themabijeenkomst voor het nieuwe ondernemingsplan van Padua bleek veel animo bij de belanghouders in het domein wonen met zorg om gezamenlijk op te trekken bij het in beeld brengen van de woon-zorgbehoefte van 55+ ers in onze gemeente. In 2020 heeft de wethouder Sociaal Domein toegezegd dit onderwerp onderdeel te laten zijn van de Woon-Zorg tafel die naar aanleiding van de nieuwe woonvisie wordt geïnstalleerd. HBNZ en Padua nemen hier een actieve rol in. In het kader van dit onderwerp werkt Padua samen met de HBNZ nieuw woningruilbeleid uit. Belemmeringen worden daarbij actief weggenomen door de corporatie waar het volkshuisvestelijk wenselijke woningruil betreft.

Deze prioriteiten bepalen in 2021 in hoofdzaak onze agenda. Ons overleg is gericht op voortgang rond deze speerpunten. Daarnaast besteden we in onze samenwerking aandacht aan lopende zaken.

