



BELEIDSPLAN 2014

**HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE
DE PEEL**

HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE DE PEEL

BELEIDSPLAN 2014

Voorwoord

Terugkijkend naar 2013 en vooruitziend naar 2014 trekken wij als bestuur van HBO De Peel op voorhand de conclusie dat het een moeilijke opgave wordt om een beleidsplan voor 2014 te schrijven dat van realisme getuigt. Enerzijds dient het plan de ambitie in zich te hebben om goede resultaten te behalen voor de huurders van Bergopwaarts, terwijl het anderzijds oog dient te hebben voor allerlei nare gevolgen van de economische en financiële crisis, waaraan in het jaar 2014 tergend langzaam een einde schijnt te komen. De toon van dit beleidsplan is hiermee gezet!

Waar heeft Bergopwaarts mee te dealen:

- Maatregelen van regeringswege die Bergopwaarts verplichten de komende jaren miljoenen euro's aan *verhuurdersheffing* te betalen;
- Van deze *verhuurdersheffing* komt niets terug in de richting van de verhuurder noch die van de huurder en kan dus als een complete verliespost in de boeken;
- Duidelijk is dat door deze *verhuurdersheffing* een streep gezet moet worden door, of aan de rem getrokken moet worden voor, de verwezenlijking van voorgenomen plannen van Bergopwaarts, dus uitstel en/of afstel;
- De miljoenen die gemoeid zijn met het betalen van de *verhuurdersheffing* dient Bergopwaarts zelf te vinden. Mogelijkheden: 1. Binnen de eigen organisatie, 2. Bij de huurders;
- In onze richting werd reeds aangegeven dat 60% van de *verhuurdersheffing* opgebracht zou moeten worden door de huurders. Beter kan dus worden gesproken over een *huurdersheffing*.

Waar hebben wij als huurdersorganisatie mee te dealen:

- Afschaffing van de inflatievolgende huurverhoging en invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging;
- Een huurverhoging in 2013 die voor vrijwel alle huurders qua hoogte de hoogste is sinds 2005;
- Voornemens van de regering om voor 2014 met hetzelfde systeem nog hogere huurverhogingen toe te laten;
- Gevolgen van de financiële en economische crisis die er voor zorgen dat de laagste en de midden inkomens minder te besteden hebben;
- Verhoging van allerlei kosten die tot de woonlasten en de eerste levensbehoeften van huurders behoren;
- Het voornemen om goede resultaten voor de huurders te behalen bij een verhuurder die op zoek moet naar mogelijkheden om de *verhuurders-*, lees *huurdersheffing* te financieren;

Uitgangspunt

In ieder beleidsplan van HBO De Peel is het uitgangspunt voor ons beleid neergezet. In dat verband geven wij ook hier aan dat wij, de bestuursleden van de Stichting Huurders Belangen Organisatie De Peel, ons volledig scharen achter de doelstelling van onze stichting die in onze statuten als volgt is neergeschreven:

“ Het behartigen van de belangen van huurders en woningzoekenden van Woningbouwvereniging Bergopwaarts en van huurders van woningen in beheer of eigendom van andere verhuurders in het werkgebied, op het terrein van de volkshuisvesting in de ruimste zin van het woord; hierbij zal de nadruk liggen op het corporatie- en gemeentelijk niveau “.

Doelen

Onderstaande doelen zullen daarbij in de ogen van ons bestuur de grootste prioriteit dienen te krijgen in het jaar 2014:

1. Goede communicatie en hechte samenwerking met de huurders;
2. Intensieve communicatie met de verhuurder Bergopwaarts;
3. Communicatie met de gemeenten Asten, Deurne en Helmond;
4. Contacten met en scholing bij de Nederlandse Woonbond;
5. Middels een door ons bestuur geïnitieerd woonlastenonderzoek zichtbaar maken hoe de hoogte van de woonlasten zich verhouden tot het inkomen van de huurders van Bergopwaarts;
6. Activiteiten die gericht zijn op het betaalbaar houden van de woonlasten van de huurders van Bergopwaarts.

Ad. 1.

Goede communicatie en hechte samenwerking met de huurders.

Goede communicatie en samenwerking met de huurders is van het grootste belang zo vinden wij. Dit zal zich in 2014 uiten door de volgende beleidsvoornemens:

- Het vervolmaken van de website van HBO De Peel in het komende jaar. In 2013 zijn grote stappen gezet en is de site geheel vernieuwd. De stap die begin 2014 zichtbaar zal gaan worden is het installeren van de mogelijkheid tot het houden van digitale huurderspanels. In praktische zin zijn de voorbereidingen daartoe aan het einde van 2013 genomen. Inmiddels zijn we in het bezit van een kleine 100 e-mail adressen van huurders die zich als lid van het huurderspanel hebben aangemeld. Deze huurders zullen wij per e-mail oproepen deel te gaan nemen aan de enquête die op de site zal komen te staan, terwijl huurders die incidenteel de site bezoeken ook deel kunnen gaan nemen. Een voornemen dat al geruime tijd in onze beleidsplannen is genoemd zal het komende jaar zeker tot uitvoering worden gebracht;

- Deelname aan sociale media zoals twitter en facebook wordt door ons bestuur kritisch bekeken en beoordeeld. Duidelijk wordt dat er ook nadelen kunnen kleven aan het gebruik van deze zaken. Voor- en nadelen zullen in 2014 worden afgewogen en aan de hand daarvan al dan niet worden ingevoerd;
- Ook in 2014 zal er een halfjaarlijkse editie worden uitgegeven van het contact- en informatieblad voor huurders van Bergopwaarts genaamd "Huurders Informatie".
- Begin januari 2014 zal de eigenlijke "december 2013 editie" bij de huurders worden bezorgd. Dit vindt zijn oorzaak in de verspreiding van de enquête van het door ons geïnitieerde Woonlastenonderzoek waarover elders meer in dit beleidsplan.
Aan goede informatievoorziening naar de huurders toe hechten wij grote waarde. Wij zijn er van overtuigd dat Huurders Informatie in deze informatievoorziening een grote rol speelt. Dit merken wij uit reacties van de huurders. Het is bovendien zo dat wij merken dat een deel van de huurders sommige zaken niet op hun computerscherm, maar in "hardcopy" wensen te lezen.
- Vast onderdeel van de beleidsvoornemens van HBO De Peel zijn de huurders contact- en informatieavonden die in Asten en Deurne worden gehouden. Deze avonden, die door het bestuur ook min of meer als een jaarvergadering worden beschouwd, werden in 2013 voor het eerst in het voorjaar gehouden en we bereikten daarmee direct een record aantal bezoekers. In het voorjaar 2014 zullen deze avonden eveneens in het voorjaar worden gehouden mogelijk op een tijdstip waarop de komende huurverhogingen nog punt van overleg zijn;
- In 2014 continueren we het wekelijkse inloopspreekuur voor de huurders van Bergopwaarts. Dit spreekuur zal worden gehouden in het kantoor van HBO De Peel. De huurders van Bergopwaarts kunnen daar contact leggen met de HBO en advies en informatie ontvangen. Huurders en woningzoekenden van en bij Bergopwaarts kunnen verder in contact komen met HBO De Peel via telefonisch contact, het leggen van contact per fax of e-mail of via de verbinding op de website van HBO De Peel.

Ad. 2

Intensieve communicatie met de diverse geledingen van onze verhuurder, Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Deze communicatie dient te leiden tot goede resultaten en voorwaarden op het gebied van huren en wonen voor de huurders.

Er liggen goede afspraken op dit gebied, die voortvloeien uit de Overlegwet en de Samenwerkingsovereenkomst tussen Bergopwaarts en HBO De Peel.

In overleg met het bestuur van Bergopwaarts verloopt deze communicatie veelal via een vastgesteld communicatieschema, zoals hieronder weergegeven:

- Minimaal tweemaal per jaar overleg met de Directeurbestuurder;
- Maandelijks overleg met de Manager Wonen;
- Incidenteel overleg met de Projectleider Klantencontacten;
- Overleg met andere medewerkers van Bergopwaarts wanneer het betreffende onderwerp van overleg dit vergt.

In de loop der tijd is het een gewoonte geworden dat er incidenteel overleg plaats vindt tussen het bestuur van HBO De Peel en medewerkers van Bergopwaarts wanneer er aanleiding is of de behoefte bestaat om meer inhoudelijke informatie te ontvangen of te verstrekken over onderwerpen die aan advisering of instemming van de HBO onderhevig zijn.

Ad. 3.

Communicatie met de gemeenten Asten, Deurne en Helmond, waardoor tijdig inzicht wordt verkregen in voornemens en plannen van deze gemeenten waar belangen van huurders een rol spelen.

Algemeen werd verwacht dat de Woningwet op 1 januari 2014 in vernieuwde vorm van kracht zou gaan worden. De huidige minister Volkshuisvesting, de heer Blok, heeft het wetsontwerp teruggenomen en zal dit later ter behandeling in de Kamers aanbieden. De verwachting dat huurdersorganisaties per 1 januari 2014 als partij zouden worden aangewezen in het overleg over de prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties gaat dus niet in vervulling.

Begin 2014 vinden gemeenteraadsverkiezingen plaats en als gevolg daarvan zullen de colleges van Burgemeester en Wethouders er wellicht anders uit gaan zien en de portefeuilles Volkshuisvesting op andere plekken terechtkomen. Op dit moment is niet duidelijk of dit gevolgen zou kunnen hebben voor de huidige overlegsituaties.

Voor de gemeente Deurne zijn voor het jaar 2014 reeds 2 overlegdatums gepland, voor de gemeente Asten nog niet maar daarover zullen we tijdig contact leggen.

Nieuw voor onze HBO is een contact met de gemeente Helmond. Dit is ontstaan door de ontbinding van het Platform Helmondse Bewonersorganisaties per 1 januari 2014. Deze organisatie had een zetel in de Helmondse Commissie Wonen van de gemeente Helmond. Aan ons bestuur is door de gemeente Helmond verzocht een kandidaat voor te dragen om zitting te nemen in deze commissie. Het verzoek vanuit de gemeente Helmond hield verder in dat wij als HBO De Peel in deze commissie ook de belangen zouden behartigen van huurders van woningen in Helmond die zij huren van corporaties die buiten Helmond zijn gevestigd. Dit zou in lijn liggen met het feit dat onze verhuurder Bergopwaarts – die ook een zetel heeft in deze commissie – de belangen behartigt van corporaties die woningen verhuren in Helmond, maar niet in Helmond gevestigd zijn. Wij hebben ons bereid verklaard onder deze voorwaarden voor deze zetel een kandidaat voor te dragen.

Ad. 4.

Contacten met en scholing bij de Vereniging Nederlandse Woonbond.

HBO De Peel is al jarenlang lid van de Nederlandse Woonbond. Wij vinden het van groot belang lid te zijn van een grote landelijke organisatie waarin huurdersorganisaties zich verenigd hebben om de gezamenlijke belangen die wij hebben op hoog niveau ter tafel te brengen. Afzonderlijke huurdersorganisaties zullen niet in staat zijn om een luisterend oor te ontmoeten aan de regeringstafel en andere van belang zijnde gremia.

Ons HBO bestuur is gedurende haar lidmaatschap steeds een kritisch lid geweest van de Woonbond, dat zijn wij op dit moment nog steeds en dat zullen wij in de toekomst ook blijven. De contributie van de Woonbond is hoog, voor het komende jaar bijna € 6000,00 en wij vinden dat wij het recht hebben daar het één en ander voor terug te mogen verwachten.

Wanneer wij de activiteiten van de Woonbond over het jaar 2013 bezien, dan zijn wij daar niet tevreden over. In de debatten die plaats hebben gevonden over de inkomensafhankelijke huurverhoging en de verhuurdersheffing is de Woonbond naar onze mening niet of zeker te weinig zichtbaar en hoorbaar geweest. De actie "Huuralarm" heeft naar onze mening weinig effect gehad. Wij hebben onze mening aan de Woonbond hierover schriftelijk meegedeeld en daar geen enkele reactie op ontvangen. Ons bestuur zal de Woonbond en haar activiteiten het komende jaar wederom kritisch volgen en, zo dit noodzakelijk mocht blijken, onze mening daarover aan hen meedelen.

De Woonbond Zuid organiseert vier maal per jaar Provinciale Vergaderingen die gehouden worden in Tilburg. Ons bestuur neemt daar steeds met twee van onze bestuursleden aan deel. Verder is onze voorzitter mevrouw Raasveldt lid van de Verenigingsraad, het hoogste orgaan van de Woonbond. Middels inbreng van onze bestuursleden in deze Provinciale Vergaderingen en de Verenigingsraad trachten wij de stem van de huurder zo sterk mogelijk door te laten klinken bij het uitvoeringsorgaan van de Woonbond. Door het Woonbond Kennis- en Adviescentrum worden cursussen en symposia georganiseerd die gericht zijn op de opbouw, de verbreding en verdieping van de kennis en kunde van bestuursleden van huurdersorganisaties. Ook voor 2014 is het beleid van ons bestuur erop gericht om bestuursleden van HBO De Peel zo veel als nodig en mogelijk deel te laten nemen aan deze cursussen en symposia van de Woonbond en – waar noodzakelijk - eventuele andere instanties.

Samen met de huurdersorganisaties Huurders Belangen Gemert-Bakel en de Bewonersraad Laarbeek organiseren wij in 2014 voor het derde achtereenvolgende jaar twee gezamenlijke cursussen van het WKA van de Woonbond. Het voordeel daarvan is dat de cursussen bij één van de drie organisaties worden gehouden dus weinig reistijd, vrijwel alle bestuursleden van de drie organisaties aan bod kunnen komen, de kosten per cursusdeelnemer vóór beneden de “normale” cursusprijs ligt en wijzelf de keuze kunnen maken uit de opleiders / docenten en het onderwerp van de cursussen.

De Woonbond levert op verzoek ook ondersteuning door haar adviseurs. In het verleden is ons gebleken dat het tarief voor de inzet van deze adviseurs erg hoog ligt. Mocht het noodzakelijk blijken en wij de financiële ruimte daarvoor hebben of kunnen vinden, zullen wij – zo nodig - zeker gebruik maken van de professionele ondersteuning van medewerkers van de Woonbond.

Ad. 5.

[Middels een door ons bestuur geïnitieerd woonlastenonderzoek zichtbaar maken hoe de hoogte van de woonlasten zich verhouden tot het inkomen van de huurders van Bergopwaarts;](#)

Het jaar 2013 heeft laten zien dat een groot deel van de huurders, voornamelijk de groep met de laagste inkomens, in veel gevallen grote moeite hebben met het betalen van de woonlasten. Landelijk gezien zijn daarover veel cijfers naar buiten gekomen en werden door diverse organisaties woonlastenonderzoeken gehouden. Deze onderzoeken geven een duidelijke trend aan waaruit blijkt dat de betaalbaarheid van de woonlasten in relatie tot het inkomen van veel huurders vaak erg moeilijk, en soms zelfs onmogelijk blijkt te zijn.

Omdat wij het van het grootste belang vinden een goed beeld te krijgen van de betaalbaarheid van de woonlasten door de huurders van Bergopwaarts heeft ons bestuur eind 2013 het initiatief genomen een woonlastenonderzoek uit te laten voeren over de huurders van Bergopwaarts. Op ons verzoek nemen de gemeenten Asten en Deurne en onze verhuurder Bergopwaarts deel in de organisatie, de uitvoering en de financiering van onderzoek. Het feit dat dit onderzoek zo breed wordt gedragen, waarderen wij ten zeerste en deze waardering hebben wij dan ook uitgesproken. Het woonlastenonderzoek is reeds opgestart door onderzoeksbureau Companen uit Arnhem, de enquête onder de huurders vindt plaats in januari en de rapportage is medio februari te verwachten.

Met de resultaten van het woonlastenonderzoek voorhanden willen wij de betaalbaarheid van de woonlasten van de huurders van Bergopwaarts onder de loep nemen en gaan bespreken met de deelnemers aan dit onderzoek.

Ad. 6.**Activiteiten die gericht zijn op het betaalbaar houden van de woonlasten van de huurders van Bergopwaarts.**

Het overleg over de huurverhoging 2013 is door diverse omstandigheden onder enorme tijdsdruk komen te staan. Om dit voor het jaar 2014 te vermijden, hebben wij in de richting van Bergopwaarts aangegeven vroegtijdig over de huurverhoging 2014 overleg te willen voeren. Gezien het feit dat over de cijfers van deze huurverhoging nog niets bekend is geworden kon nog uitsluitend in algemene zin over deze komende huurverhoging worden gesproken. Daarbij werd door ons bestuur aangegeven dat naar onze mening de laagste inkomensgroep onder de huurders waar mogelijk ontzien zou moeten worden. Dit gegeven vond op zich wel gehoor bij Bergopwaarts. De mogelijkheid dit in praktische zin handen en voeten te geven, blijkt nogal problematisch te zijn.

Medio februari 2014 zullen de uitkomsten van het reeds aangevangen woonlastenonderzoek bekend worden. Wij verwachten dat er een duidelijk beeld ter tafel zal komen met betrekking tot de betaalbaarheid van de woonlasten, in relatie tot de inkomens van de huurders van Bergopwaarts. Onzerzijds zal dat beeld de leidraad vormen in het verdere overleg over de komende huurverhoging 2014.

Tot slot

Zoals u in ons voorwoord heeft kunnen lezen denken wij dat 2014, wederom, een erg moeilijk jaar voor de huurders zal gaan worden. Niettemin gaan wij er van uit dat wij, met inzet van ons bestuur, het beleid dat wij hiervoor hebben uitgezet in 2014 kunnen en moeten gaan uitvoeren en de aangeduide doelen in het komende jaar zullen bereiken.

Naschrift

Op 17 december 2013 – op het moment dat de inkt van het concept beleidsplan 2014 nog nat was - vond in de 1^e Kamer der Staten Generaal de behandeling plaats van het woonakkoord waar de verhuurdersheffing onderdeel van uit maakt. Tevoren was er nogal wat commotie veroorzaakt door het feit dat PvdA senator Adri Duivesteijn aangaf nogal wat bezwaren te hebben tegen de verhuurdersheffing. Hij wilde deze heffing van tafel hebben en liet in het midden of hij zijn stem wel zou geven aan het akkoord wanneer de verhuurderheffing overeind bleef. Bij een tegenstem van Duivesteijn zou het woonakkoord vrijwel zeker sneuvelen. Om een lang verhaal kort te maken, Duivesteijn stemde vóór, het woonakkoord is aangenomen en de verhuurdersheffing is geheel overeind gebleven. Voor wat de verhuurdersheffing betreft deed minister Blok alleen de toezegging dat de heffing begin 2016 uitgebreid zal worden geëvalueerd. Als uit de evaluatie blijkt dat de effecten voor de corporaties “ernstig” zijn zal de hoogte van de verhuurdersheffing door hem worden aangepast. Verder geen enkele aanwijzing of maatregel die enigszins positief uit zou kunnen pakken voor de huurders. Ons concept beleidsplan behoeft – vanwege de uitslag van dit debat en de stemming - dus op geen enkel punt aangepast te worden. Het klimaat voor de huurders blijft onverminderd slecht en als bestuur van HBO De Peel moeten we daar het komende jaar mee zien te dealen en het beste voor de huurders trachten te bereiken.

Deurne, 23 december 2013,

Namens het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel,

C.N.E. Raasveldt, voorzitter.

A.J. van de Weerd, secretaris,