



# **BELEIDSPLAN 2015**

**HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE  
DE PEEL**



## HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE DE PEEL

# BELEIDSPLAN 2015

### Voorwoord

Een goed beleidsplan voor het jaar 2015 schrijven terwijl er op het moment van schrijven, midden december 2014, er mogelijk nog van alles staat te gebeuren naar aanleiding van de aanbevelingen van de Parlementaire Enquêtecommissie, is niet eenvoudig.

Het is beslist niet zo dat wij, de bestuursleden van HBO De Peel, denken dat er sprake zal zijn van een waterval aan nieuwe rechten en bevoegdheden die aan ons zullen worden toegekend, maar uit de rapportage blijkt duidelijk dat de belangen van de huurders beter moeten kunnen worden vertegenwoordigd door hun organisaties die daar dus meer mogelijkheden en bevoegdheden voor toebedeeld moeten krijgen.

Minister Blok wenst op dit moment nog maar mondjesmaat aan de voorstellen vanuit de Tweede Kamer te willen voldoen en hoe de zaken zich daarna in de Eerste Kamer zullen ontwikkelen is nog koffiedik kijken. Op dit gebied is het dus afwachten geblazen voor ons de huurders en voor de woningcorporaties.

### Uitgangspunt

In ieder beleidsplan van HBO De Peel is het uitgangspunt voor ons beleid neergezet. Dit uitgangspunt berust in onze statuten. Wij, de bestuursleden van de Stichting Huurders Belangen Organisatie De Peel, scharen ons volledig achter het uitgangspunt en 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 “.*

### Beleidsvoornemens

Om het uitgangspunt en de doelstelling zoveel als mogelijk gestalte te geven zullen een aantal voorwaarden door ons bestuur ingevuld moeten worden, zoals:

1. Zorgdragen voor goede samenspraak en samenwerking met de huurders van Bergopwaarts en het verstrekken van relevante informatie aan hen;
2. Op een goede manier overleg voeren met onze verhuurder Bergopwaarts. Goede afspraken maken over regulier overleg, terwijl incidenteel overleg over alle huurderszaken ingelast moet kunnen worden;

3. Overleg met de wethouders en medewerkers Volkshuisvesting van de gemeenten Asten en Deurne en contact onderhouden met de gemeente Helmond via de Commissie Wonen;
4. Invulling van het lidmaatschap van de Nederlandse Woonbond en scholing en bijscholing van de bestuursleden bij het Woonbond Kennis en Adviescentrum;
5. De inzet vanuit ons bestuur richten op de voorwaarden waaronder de huurders van Bergopwaarts hun woningen huren.

### Ad 1.

#### Zorgdragen voor goede samenspraak en samenwerking met de huurders van Bergopwaarts en het verstrekken van relevante informatie aan hen

De samenspraak en de samenwerking met en de informatie naar de huurders van Bergopwaarts vindt in 2015 onder andere plaats door onderstaande zaken:

- In 2015 zullen er twee huurdersavonden gehouden worden. Eén in Asten en één in Deurne. Alle huurders van Bergopwaarts ontvangen daarvoor een uitnodiging op hun huisadres. De huurders zullen verder op onze website opgewekt worden om één van deze huurdersavonden bij te wonen. Ook in 2015 zullen deze avonden gepland worden in het vroege voorjaar, om er voor te zorgen dat wij aan de huurders de stand van zaken met betrekking tot de jaarlijkse huurverhoging kunnen meedelen en daar overleg over kunnen voeren met hen. Verder worden de bezoekers van deze avonden geïnformeerd over van belang zijnde zaken voor huurders in het algemeen en die van Bergopwaarts in het bijzonder.
- In het gehele jaar 2015 zal er op elke donderdagmorgen tussen 10.00 en 12.00 uur een vrij inloopspreekuur worden gehouden in het kantoor van HBO De Peel. Huurders kunnen met alle vragen op het gebied van huren en huurders terecht. Wanneer wij geen direct antwoord kunnen verschaffen wordt door ons de Huurderslijn van de Woonbond ingeschakeld. Onder bepaalde voorwaarden nemen wij dan ook klachten in behandeling van huurders die er met Bergopwaarts niet uit kunnen komen en begeleiden wij huurders (op hun verzoek) hun weg te vinden naar de Regionale Geschillencommissie.
- Op onze website [www.hbodepeel.nl](http://www.hbodepeel.nl) staan voor de huurders van Bergopwaarts belangrijke informatieve zaken. Deze website zal ook in 2015 geheel in eigen beheer worden voorzien van die zaken die het HBO bestuur van belang vindt voor de huurders van Bergopwaarts. De beleidsplannen, jaarverslagen, het contact- en informatieblad Huurders Informatie, diverse wetenswaardigheden, het Woonlastenonderzoek 2014 van HBO De Peel en nog vele andere zaken zijn op deze website te vinden. Het nieuws op de site wordt zo actueel mogelijk gehouden en daar waar nodig van commentaar voorzien vanuit het bestuur. Eind 2014 werd via deze website de eerste digitale enquête gehouden. Door diverse oorzaken was de respons hierop wat minder als waarop werd gerekend. Ons beleid voor 2015 zal er op gericht zijn er voor te zorgen dat we hiervoor een grotere groep huurders kunnen gaan bereiken om hiermee de samenspraak en de samenwerking met de huurders ook op deze wijze verder vorm te geven.
- Het is ons voornemen om ook in 2015 twee edities van ons contact- en informatieblad Huurders Informatie uit te geven. In december 2014 zag de 3<sup>e</sup> editie van de 9<sup>e</sup> Jaargang het licht. De ervaringen die wij in deze 9 jaren met dit blad hebben opgedaan sterken ons in de mening dat we weliswaar steeds meer in een digitale wereld gaan leven, maar dat de papieren versie van Huurders Informatie nog steeds hoog wordt gewaardeerd door een groot aantal huurders van Bergopwaarts. Ook in 2015 zullen wij vanuit het bestuur de inhoud geheel zelf verzorgen terwijl de opmaak van elke editie in nauwe samenwerking met de drukker zal gaan gebeuren.

## Ad 2.

Op een goede manier overleg voeren met onze verhuurder Bergopwaarts.

Het is ons voornemen om voor het jaar 2015 het schema van het regulier overleg tussen onze verhuurder Bergopwaarts en het bestuur van HBO De Peel te continueren op de wijze zoals het in 2014 in onderling overleg werd vormgegeven, te weten:

- Minimaal twee maal per jaar overleg met de Directeurbestuurder, de heer Theuws;
- Maandelijks overleg met de manager Wonen, de heer Kieft;
- Minimaal twee maal per jaar overleg met de twee "Huurderscommissarissen" uit de Raad van Commissarissen.

Wanneer er behoefte of noodzaak bestaat om dit overleg uit te breiden of aan te passen luidt de afspraak dat dit zowel door Bergopwaarts als HBO De Peel geïnitieerd kan worden.

## Ad 3.

Overleg met de wethouders en medewerkers Volkshuisvesting van de gemeenten Asten en Deurne en contact met de gemeente Helmond via de Commissie Wonen

De huidige overlegsituatie met de gemeenten Asten, Deurne en Helmond is als volgt:

- Gemeente Asten  
Eénmaal per jaar met de wethouder Volkshuisvesting, de heer Martens en de beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting mevrouw Reumkens.  
Dit overleg behelst veelal wederzijdse uitwisseling van gegevens zonder dat van een agenda sprake is. Alle onderwerpen die de huisvesting van huurders in Asten betreft kunnen aan de orde gesteld worden. In het overleg over de prestatieafspraken tussen de gemeente Asten en Bergopwaarts zijn wij niet betrokken geweest.
- Gemeente Deurne  
Tweemaal per jaar met de wethouder Volkshuisvesting de heer Verhees en de Beleidsontwikkelaar Volkshuisvesting mevrouw Duimelinks.  
Overleg vindt plaats volgens een tevoren opgestelde agenda die met wederzijdse inbreng wordt vastgesteld. Daarbij kunnen alle onderwerpen die de huisvesting van huurders betreffen geagendeerd worden. Vast onderdeel is het bespreken van de bouwplannen van de gemeente Deurne op de korte én de lange termijn. Hierbij wordt volledig inzicht en uitleg gegeven over de mogelijkheden van het bouwen van woningen, de plannen, de stand van zaken en de resultaten.  
Voor wat betreft het Convenant en de Prestatieafspraken tussen de gemeente Deurne en Bergopwaarts is HBO De Peel daar vanaf 2007 bij betrokken geweest. Er werd overleg over gevoerd en advies uitgebracht in de richting van Bergopwaarts. Verder werd onze advisering gewogen en waar mogelijk meegenomen door de gemeente Deurne.  
Momenteel en ook in 2015 wordt door ons bestuur mede overleg gevoerd met de gemeente Deurne en Bergopwaarts over de aanpassing van de woningvoorraad en de transformatie daarvan in relatie tot de ontwikkelingen in wonen, zorg en welzijn. Ons beleid voor 2015 zal er op gericht zijn hierin te blijven participeren.

- Gemeente Helmond

Deelname aan de vergaderingen van de Commissie Wonen door onze voorzitter mevrouw Raasveldt. Op verzoek vertegenwoordigt zij daarin de huurdersorganisaties van verhuurders die wel woningen in Helmond hebben, maar buiten Helmond gevestigd zijn. De deelname vanuit ons bestuur in deze commissie is nog vrij kort en er is nog weinig ervaring opgedaan met betrekking tot de resultaten van dit overleg. Ons beleid voor 2015 is er op gericht in deze commissie te blijven participeren.

Uit de rapportage van de Parlementaire Enquêtecommissie en het overleg van de Tweede Kamer met minister Blok hierover, is gebleken dat het vrijwel zeker is dat huurdersorganisaties met ingang van 2015 het recht zullen verwerven om als partij aan de overlegtafel te gaan zitten bij het overleg over de prestatieafspraken die de gemeenten maken met de corporaties in die gemeenten.

Zoals uit de hiervoor omschreven overlegsituaties blijkt zullen daar voor wat betreft dit overleg tussen de gemeente Asten, corporatie Bergopwaarts en HBO De Peel afspraken over gemaakt moeten gaan worden in 2015, als de wettelijke grondslag daarvoor is aanvaard. Met betrekking tot dit overleg in Deurne liggen de zaken wat eenvoudiger en zal het één en ander uitsluitend wat geformaliseerd dienen te worden in 2015.

Voor wat de gemeente Helmond betreft zal afgewacht moeten worden op welke wijze deze zaak daar aangepakt gaat worden. Het overkoepelende orgaan, het Platform Helmondse Bewonersorganisaties, bestaat niet meer. In Helmond zal dus een modus gevonden moeten worden om over deze prestatieafspraken met de huurdersorganisaties overleg te gaan voeren. Gezien het feit dat onze verhuurder Bergopwaarts relatief weinig woningbezit heeft in Helmond, ligt het niet voor de hand dat HBO De Peel in 2015 beleid zal gaan voeren dat er op gericht zal zijn dit overleg tot stand te brengen.

#### Ad. 4.

#### Invulling van het lidmaatschap van de Nederlandse Woonbond en scholing en bijscholing van de bestuursleden bij het Woonbond Kennis en Adviescentrum

Het lidmaatschap van HBO De Peel van de Nederlandse Woonbond vinden wij van groot belang. Hierbij geldt naar onze mening de opvatting: "Samen staan we sterk".

Toch zijn wij naar onze eigen mening een kritisch lid van de Woonbond. Daar waar wij vinden dat de Woonbond een betere werkwijze zou moeten hanteren of zich op andere wijze zou moeten presenteren laten wij dat weten. En wij laten dat niet weten in de zogenaamde "wandelingen", maar op de plaats waar het hoort, bij de directie en op de tafel van de directeur, de heer Ronald Paping. In het verleden heeft dit geleid tot zowel gesprekken met de directeur van de Woonbond en ook met de directeur van het Woonbond Kennis en Adviescentrum. Gesprekken die begrip voor elkaars standpunten opleverden, maar ook wederzijdse – opbouwende – kritiek ter tafel bracht.

Dat wij qua grondhouding positief ingesteld zijn ten opzichte van de Woonbond mag blijken uit het feit dat, toen er een beroep werd gedaan op onze voorzitter mevrouw Conny Raasveldt om zich kandidaat te stellen voor de Verenigingsraad van de Woonbond, zij dit heeft gedaan en ook werd verkozen door de Provinciale Vergadering Zuid. In de Verenigingsraad, het hoogste bestuursorgaan van de vereniging, zal dus de kritische noot van HBO De Peel ook doorklinken in 2015.

De Woonbond Zuid organiseert vier maal per jaar Provinciale Vergaderingen die gehouden worden in Tilburg. Ons bestuur neemt daar elke vergadering met twee van onze bestuursleden aan deel. Vaste afgevaardigde is voorzitter Conny Raasveldt, telkens vergezeld van een roulerend lid uit ons bestuur.

Het WKA, het Woonbond Kennis en Adviescentrum, organiseert een groot aantal cursussen en symposia. Deelname hieraan zorgt er voor dat onze bestuursleden de noodzakelijke kennis opbouwen en op peil houden om op een goede wijze overleg te kunnen voeren met de directie en medewerkers van Bergopwaarts. Op de keper beschouwt betreft het hier overleg tussen de professional en de amateur. Wij, de amateurs, moeten er voor zorgen dat onze kennis en kunde middels deze cursussen en symposia zodanig is dat van goed overleg sprake is, waarbij wij de belangen van de huurders van Bergopwaarts zo goed mogelijk vertegenwoordigen. De huurders hebben daar recht op vinden wij.

Samen met de huurdersorganisaties Huurders Belangen Vereniging Woonpartners uit Helmond en De Pan uit Someren organiseerden wij in november 2014 de cursus over de Huisvestingswet die per 1 januari 2015 ingaat, in ons kantoor aan de Stijn Streuvelslaan te Deurne. Deze cursus werd door het WKA gegeven en alle bestuursleden van ons namen daar aan deel.

Ons beleid voor 2015 zal er op gericht zijn op deze wijze samen met andere huurdersorganisaties weer twee cursussen te organiseren in onze regio. 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 kunnen aan bod komen, de kosten per cursusdeelnemer liggen v er beneden de "normale" cursusprijs en we kunnen samen de keuze maken uit de opleiders / docenten en het onderwerp van de cursussen.

#### Ad. 5.

[De inzet vanuit ons bestuur richten op de voorwaarden waaronder de huurders van Bergopwaarts hun woningen huren.](#)

Dit vrij kort geformuleerde beleidsvoornemen voor 2015 beslaat een erg breed gebied waar onder andere de huurverhogingen, het onderhoud, het aanbod van woningen, het woonruimteverdeelsysteem en alle overige van belang zijnde huurderszaken onder vallen. Het voert te ver om het beleid met betrekking tot deze onderwerpen hier uitgebreid uiteen te zetten. Het is daarom dat wij hierover enkele korte karakteristieken hieronder plaatsen die enkele onderwerpen raken:

- De huurverhoging 2015

Het is nog niet helemaal bekend wat de minister toe zal gaan staan als maximum bij de komende huurverhoging per 1 juli 2015. Onze inzet bij de besprekingen hierover zal zijn dat voor de laagste inkomensgroep, onder de € 34.229 uitsluitend het inflatiepercentage als huurverhoging zal worden opgelegd door Bergopwaarts. Verder zullen wij inzetten op enige matiging van de verhoging voor de middeninkomensgroep van € 34.229 tot € 43.786. Achterliggende gedachte hierbij is dat wij vinden dat een gemiddelde huurverhoging van 8,4% over de jaren 2013 en 2014 voor de huurders van Bergopwaarts meer als voldoende is en matiging op dit moment zeer op zijn plaats is.

- Het onderhoud

Het onderhoud van de woningen van Bergopwaarts valt onder de post Bedrijfslasten. Gezien diverse ontwikkelingen in de opgelegde financiële verplichtingen van Bergopwaarts – en alle overige corporaties in Nederland – dient te worden bezuinigd binnen de corporaties. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de kosten van het onderhoud van het woningbezit. Zo ook bij Bergopwaarts die in 2013 de bedrijfslasten met 23,5% verminderde. Er wordt nu geschoven in de onderhoudsplanning en het binnenonderhoud geschiedt nu niet meer per aanbod van Bergopwaarts maar op aanvraag van de huurder.

Met begrip voor de nodige bezuinigingen dienen wij als HBO hierbij de vinger aan de pols te houden en via vragen aan huurders vast te stellen of het onderhoudsniveau goed aan de maat blijft.

#### Het aanbod van woningen

Uit statistieken is gebleken dat Bergopwaarts, in vergelijking met soortgelijke corporaties, vaker té duur verhuurt. Dit betekent dat een huurder een woning aanvaardt die qua huurniveau uitstijgt boven datgene wat hij/zij qua inkomen daarvoor te besteden heeft. Het is erg moeilijk om in te spelen op dit gegeven, dat beseffen wij, maar we willen in samenspraak met Bergopwaarts bezien of hierin een ombuiging gerealiseerd zou kunnen worden. Zie verder onder Het Woonruimteverdeelsysteem.

#### Het woonruimteverdeelsysteem

Zoals bekend mag worden verondersteld verhuurt Bergopwaarts haar woningen via een lotingsysteem. Vooropgesteld wordt door ons dat wij, het bestuur van HBO De Peel geen enkele reden hebben om te veronderstellen dat dit systeem slecht zou werken en bepaalde personen zou bevoordelen of benadelen. Toch bereiken ons berichten dat huurders of woningzoekenden in negatieve zin reageren op dit lotingsysteem. Ook horen wij – vaak achteraf – dat huurders ontevreden zijn over de inspecties die plaatsvinden bij het verlaten of het aanvaarden van een woning. Om aan dit soort berichten het hoofd te kunnen bieden en daarop een sluitend antwoord aan huurders te kunnen geven, is afgesproken dat wij, de leden van het bestuur van HBO De Peel, via een zogenaamde “snuffelstage” kennis kunnen gaan nemen van de procedure die leidt tot het toewijzen en verlaten van een woning en de wijze waarop het lotingsysteem in praktische zin in zijn werk gaat. Eén en ander zal begin 2015 plaats gaan vinden.

### Verwachtingen voor 2015

Als bestuur van HBO De Peel zien wij het jaar 2015 wat positiever tegemoet als de achter ons liggende jaren 2013 en 2014. Wij gaan er van uit dat de kosten in 2015 voor de huurders van Bergopwaarts duidelijk minder opgeschroefd worden als in 2013 en 2014.

Als huurdersorganisatie verwachten we op een goede en constructieve manier overleg te kunnen voeren met Bergopwaarts en daar een goed luisterend oor aan te treffen voor redelijke wensen van haar huurders.

Verder hopen we de banden met de huurders van Bergopwaarts aan te kunnen trekken en bij hen wat meer enthousiasme op te kunnen wekken om met ons, de bestuursleden, mee te denken en mee te overleggen. We zullen daar onze uiterste best voor doen.

### Tot slot

Wij denken dat je in een beleidsplan moet plaatsen wat je denkt te kunnen bereiken. Dit plan teruglezende heeft ons bestuur de vaste overtuiging dat er geen onhaalbare zaken in staan. We gaan er dus van uit dat we het gaan halen!!

Deurne, 15 december 2014

Namens het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel,

C.N.E. Raasveldt, voorzitter.

A.J. van de Weerd, secretaris,