



BELEIDSPLAN 2016

**HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE
DE PEEL**



HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE DE PEEL

BELEIDSPLAN 2016

Voorwoord

Het jaar 2015 stond voor een flink gedeelte in de het licht van de invoering van de nieuwe Woningwet op 1 juli 2015. Zoals uit diverse van onze publicaties heeft moge blijken lagen de verhoudingen tussen onze huurdersorganisatie HBO De Peel, onze verhuurder Bergopwaarts, de gemeente Deurne en in iets mindere mate met de gemeente Asten, al voor een groot gedeelte in de geest van vrijwel alle nieuwe bepalingen van die nieuwe Woningwet.

Dat mocht vooral blijken uit de totstandkoming en de inhoud van de Prestatieafspraken 2015 – 2019, tussen de gemeente Deurne, Woningbouwvereniging Bergopwaarts en Huurders Belangen Organisatie De Peel. Op 24 juni 2015, een week voor de invoering van de nieuwe Woningwet werden deze Prestatieafspraken door de voorzitter van onze huurdersorganisatie gezamenlijk ondertekend met de directeurbestuurder van Bergopwaarts en de burgemeester van de gemeente Deurne.

Tot zover 2015, nu naar 2016.

Het hiervoor gestelde was even nodig om aan te geven dat er in de werkwijze en de bevoegdheden die wederzijds tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties in de nieuwe Woningwet zijn vastgelegd, er voor onze organisatie geen heel erg grote veranderingen plaats zullen gaan vinden in 2016. De uitwisseling van gegevens wordt hier en daar wat completer en mocht er ooit sprake zijn van een fusie dan hebben wij daarbij instemmingsrecht, de samenwerkingsregeling en de daarbij behorende participatietabel moet wat aangepast worden en nog enkele, veelal administratieve zaken moeten nog bijgesteld en geregeld worden. Wij verwachten dat de overgang van onze werkwijze in 2015 naar de werkwijze 2016 onder werking van de nieuwe Woningwet voor ons bestuur probleemloos zal gaan verlopen.

In algemene en praktische zin zal het beleid van het bestuur van HBO De Peel er in het jaar 2016 op gericht zijn het gevoerde beleid van het jaar 2015 voort te zetten en daar waar nodig, mogelijk en noodzakelijk, dit te vervolmaken.

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, het verstrekken van relevante informatie aan hen en het versterken van de relatie tussen het bestuur en de huurders.

Het bestuur is de mening toegedaan dat de relatie met haar achterban, de huurders van Bergopwaarts, toe is aan versterking en vernieuwing. Naast een aantal vaste onderdelen in deze relatievorming die weinig aanpassingen behoeven, zal vooral het directe contact met de huurders opnieuw vorm worden gegeven.

- Het is ons voornemen het directe contact met onze achterban, de huurders van Bergopwaarts, op een andere wijze in te gaan vullen. Hielden we vanaf 2007 elk jaar twee huurdersavonden, één in Asten en één in Deurne, het is ons voornemen daar in 2016 een duidelijke verandering in aan te gaan brengen. Op de huurdersavonden “oude stijl” bereikten wij, totaal, ongeveer 130 tot 140 huurders. Wij zagen daar voor een groot gedeelte steeds dezelfde, trouwe, bezoekers. Het contact met de huurders “nieuwe stijl” heeft in praktische zin nog geen vaste vormen aangenomen, we zijn er nog niet mee begonnen. Wat we in ieder geval voornemens zijn is om naar de achterban **toe te komen**. Dat wil zeggen dat we in Deurne en Asten meerdere huurdersavonden houden, in verschillende wijken en kerkdorpen. Hoe die verdeling er precies uit zal gaan zien staat nog niet helemaal vast daar zijn we nu mee bezig. We hopen in totaliteit meer huurders op deze avonden te bereiken dan in het verleden het geval was. Wellicht zal het ook zo zijn dat we het karakter van de huurdersavonden wat minder op een vergadering laten lijken en wat meer op een gespreks- of discussiebijeenkomst. We denken dat vorm en inhoud van de huurdersavonden nieuwe stijl zich zelf zullen gaan ontwikkelen, naar mate we er meer ervaring in zullen gaan krijgen.

- In het gehele jaar 2016 zal er – zoals alle voorgaande jaren - 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 staan voor de huurders van Bergopwaarts belangrijke informatieve zaken. Deze website zal ook in 2016 geheel in eigen beheer worden voorzien van die zaken die het HBO bestuur van belang vindt voor 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. Op dit moment beschikken we over een honderdtal e-mail adressen van huurders die zich hebben opgegeven voor ons huurderspanel. Dit aantal willen wij graag uitbreiden. Wij verwachten dat de huurdersavonden nieuwe stijl daar aan een flinke boost zullen kunnen geven.
- Het is ons voornemen om ook in 2016 twee edities van ons contact- en informatieblad Huurders Informatie uit te geven. In december 2015 zag de 2^e editie van de 10^e Jaargang het licht. Wij grijpen alle mogelijkheden aan om bij de huurders informatie in te winnen over hun mening met betrekking tot dit blad. Het blijkt dat zij – rechtstreeks bevraagd - onverdeeld positief reageren op deze vraagstelling. Ook in 2016 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 reguliere schema van het overleg met onze verhuurder Bergopwaarts, ziet er als volgt uit:

- Minimaal twee maal per jaar overleg met de Directeurbestuurder, de heer Theuws;
- Maandelijks overleg met de manager Wonen, de heer Kieft;
- Ongepland overleg met diverse medewerkers van Bergopwaarts zal ook in 2016 zoveel als nodig zal blijken plaats vinden. Het ontmoet van de zijde van deze medewerkers geen enkel probleem afspraken voor dergelijke overleggen met hen te maken;
- 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. Momenteel buigt men zich binnen de gemeente Asten over het gestalte geven van het overleg over de Prestatieafspraken zoals dit in de nieuwe Woningwet is voorgeschreven. Wij verwachten dit overleg in de loop van 2016 samen met de gemeente Asten en Bergopwaarts te kunnen gaan voeren.

- 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 tot 2014 overleg gevoerd en door ons bestuur advies uitgebracht in de richting van Bergopwaarts. Onze advisering werd gewogen en waar mogelijk meegenomen door de gemeente Deurne.

In 2015 werden de Prestatieafspraken Wonen 2015 – 2019 voor de gemeente Deurne, opgesteld en ondertekend door de burgemeester van de gemeente Deurne, de directeurbestuurder van Bergopwaarts en de voorzitter van ons bestuur geheel volgens de bepalingen van de nieuwe Woningwet, die op het moment van de ondertekening nog niet in werking was getreden.

Wanneer deze Prestatieafspraken in 2016 een eventuele bijstelling behoeven dan zal dit in een overleg tussen de gemeente, Bergopwaarts en ons bestuur plaatsvinden. Alle stukken die betrekking hebben op deze Prestatieafspraken worden zowel door de gemeente als door Bergopwaarts aan ons toegezonden.

- 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 woningen in Helmond hebben, maar buiten Helmond gevestigd zijn. Gezien het zeer geringe aantal woningen dat Bergopwaarts in de gemeente Helmond verhuurt, is deelname aan zaken zoals woonruimteverdeling, urgentiebepalingen etc. voor ons daarbij niet aan de orde. Verder wordt het debat over Woonregio's en Metro-poolregio Eindhoven met een kritisch oor gevolgd.

Ad. 4.

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

Het bestuur van HBO De Peel is een kritisch lid van de Nederlandse Woonbond. In het verleden is door ons kritiek geuit op de werkwijze van de bond waarover in ons kantoor overleg is gevoerd met de directeur van de Woonbond, de heer Paping.

De Woonbond propageert via haar plan Huurdersorganisatie+ een vrij verregaande professionalisering van de huurdersorganisaties. Men spreekt daarbij over het professionaliseren van administratieve taken, inzet bij het maken van prestatieafspraken en adviseringen etc. Een plan dat op een dergelijke leest is geschoeid past niet in onze denkwijze en in ons beleid. Dit soort zaken moeten ons inziens worden geregeld door bestuursleden die op verschillende wijze geheel geïntegreerd zijn in de gemeenten, precies op de hoogte zijn van de gang van zaken binnen de corporatie en de “taal” spreken van de functionarissen en de medewerkers van de organisaties waarmee dit soort zaken geregeld dient te worden. Het even invliegen van een professional werkt daarbij ons inziens niet. Vooralsnog wijzigen wij het beleid dat wij voeren op dit gebied niet.

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.

Onze voorzitter Conny Raasveldt is door de Provinciale Vergadering Brabant gekozen in de Verenigingsraad van de Nederlandse Woonbond, haar hoogste besluitvormende orgaan.

Het WKA, het Woonbond Kennis en Adviescentrum, organiseert een groot aantal cursussen en symposia. Onze bestuursleden – de één wat meer als de ander – volgen met regelmaat cursussen die door ons, qua tijdsmoment en inhoud waarop deze gegeven worden, van belang worden geacht. De kwaliteit van de cursussen is over het algemeen goed te noemen, maar soms ook afhankelijk van de opleider die de cursus verzorgt. Hierover hebben wij in het verleden een gesprek gehad met de directeur van het WKA.

Gezien het feit dat aan alle door het WKA aangeboden cursussen door één of meer bestuursleden uit ons bestuur is deelgenomen, is er – op sommige gebieden – behoefte aan enige verdieping in de aangeboden stof. Ook hierover hebben wij onze gedachten in de richting van de Woonbond geventileerd. Dit geheel in het kader van onze gedachten dat wij, in het overleg met gemeenten en onze verhuurder, een partij moeten zijn die weet waarover gesproken wordt en daarbij haar eigen inbreng heeft op grond van tot zich genomen kennis.

Wanneer de praktische mogelijkheid zich voordoet halen wij de te geven cursus naar onze regio – veelal in ons kantoor in Deurne – toe. We werken daarbij samen met meestal twee andere huurdersorganisaties uit de regio. Er is namelijk plaats voor ongeveer 20 cursisten. Voordeel van deze werkwijze is het feit dat wij niet naar Utrecht hoeven te reizen, meestal alle bestuursleden van ons aan de cursus deel kunnen nemen en het cursusgeld met zeker de helft wordt gereduceerd. Ook voor 2016 zullen mogelijk twee van dergelijke cursusedagen worden georganiseerd.

Ad. 5.

De inzet vanuit ons bestuur steeds richten op de voorwaarden waaronder de huurders van Bergopwaarts hun woningen huren.

- De huurverhoging 2016

Tijdens het schrijven van dit beleidsplan werd juist bekend dat minister Blok zijn wetsvoorstel naar de Tweede Kamer stuurde waarin hij ingrijpende veranderingen in de huursector wenst te bewerkstelligen. Het is nog maar de vraag of – gezien de tijd dat een dergelijk voorstel nodig heeft om wet te worden – al die veranderingen plaats zullen kunnen vinden in 2016. Ook voor wat de jaarlijkse huurverhoging betreft komt hij met voorstellen. Het zal voor 2016 namelijk geen inkomensafhankelijke huurverhoging worden, maar een huurverhoging op huursombenadering, waarbij Blok aan het eind van de rit toch nog enkele inkomensafhankelijke verhogingen in wenst te bouwen.

Wij zijn met Bergopwaarts al inleidende besprekingen begonnen over de huurverhoging 2016. De eerste voorstellen moeten nog op onze tafel vallen, maar het zal in ieder geval een huurverhoging op huursombenadering worden. Wanneer we goed op de hoogte van het systeem van de komende huurverhoging zullen we dat op onze site bekend maken en ook spuien op de eerste huurdersavonden. De percentages zullen dan nog niet benoemd kunnen worden maar wel het systeem dat wordt gehanteerd. Wij zullen ons inzetten voor afspraken die recht doen aan het beleid dat wij op dat gebied voorstaan: “Een gematigde huurverhoging voor de huurders van Bergopwaarts”.

- Het onderhoud

Gezien het feit dat het item “onderhoud” onder de Bedrijfslasten valt zal ook daar vermoedelijk van enige bezuiniging sprake kunnen zijn. De Bedrijfslasten staan onder druk en dat zal mogelijk binnen diverse onderdelen daarvan te merken zijn.

Wij willen voor 2016 op de hoogte te blijven van de effecten die deze mogelijke bezuinigingen hebben. We spreken hierover in het maandelijks overleg met de manager Wonen, maar proberen dit ook te checken bij de huurders op diverse manieren. Ons beleid zal er op gericht zijn te bewerkstelligen dat de huurder zo min mogelijk zal merken van mogelijke besparingen op het budget onderhoud van Bergopwaarts.

- Het aanbod van woningen

Hoewel Bergopwaarts al in juni 2015 is begonnen met de toepassing van de regels rond het “passend toewijzen” zal 2016 het jaar worden waarin dit voor heel Nederland zal gelden. Wij vragen ons af of deze voorschriften van grote invloed zijn op het al dan niet kunnen/mogen reageren op het woningaanbod van Bergopwaarts. In ons overleg zullen we vragen naar de effecten die dit systeem heeft op de toewijzing van woningen en op het feit of personen sterk worden beknot in hun mogelijkheden om te reageren op het woningaanbod van hun keuze.

Verwachtingen voor 2016

Als bestuur van HBO De Peel zien wij het jaar 2016 positief tegemoet. Waarom??

- De spade gaat in de grond voor zo'n 95 woningen aan de Europastraat in Deurne, er wordt weer gebouwd;
- Voor de iets verdere toekomst worden ook nieuwbouwplannen ontwikkeld;
- Er worden vrijwel geen woningen meer verkocht en van sloop zal er hoegenaamd geen sprake zijn;
- Er zijn flinke vorderingen gemaakt in de woningen die van spouwmuurisolatie moesten worden voorzien;
- We rekenen op een zo gematigd mogelijke huurverhoging 2016;
- We hopen de huurders, onze achterban, beter te kunnen bereiken en de relatie te verbeteren door de plannen die we hebben met de huurdersavonden nieuwe stijl;
- Zowel in ons bestuur als binnen Bergopwaarts is de wil aanwezig om door goed overleg te komen tot goede afspraken die het belang van de huurders van Bergopwaarts dienen.

Tot slot

Wij zijn geen bestuur die met slaande trom en vliegende vaandels een beleid aankondigt voor het komende jaar dat dwars staat op dat van het afgelopen jaar. Het goede van 2015 nemen we mee naar 2016 en het wat minder goede proberen we in 2016 te verbeteren. Wij gaan er van uit dat u dit heeft op kunnen maken uit ons Beleidsplan 2016 en wij staan in de startblokken om het uit te gaan voeren!

Deurne, 28 december 2014

Namens het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel,

C.N.E. Raasveldt, voorzitter,

A.J. van de Weerd, secretaris.