



# **BELEIDSPLAN 2017**

**HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE  
DE PEEL**

## HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE DE PEEL

# BELEIDSPLAN 2017

### Voorwoord

Wij veroorloven ons hier eerst een korte blik achterwaarts. Deze blik zegt ons dat we redelijk tevreden mogen zijn over wat er voor ons, de huurders van Bergopwaarts, op het gebied van de voorwaarden waaronder wij onze woningen huren, in 2016 is gebeurd. De vier meest van belang zijnde zaken waren:

- Een vrij gematigde huurverhoging per 1 juli 2016, die zich bewoog tussen de 3% huurverlaging en 1% huurverhoging. Uitzondering hierop was de inkomensgroep boven de € 44.360,00. Deze huurders kregen (wederom) de maximaal toegestane huurverhoging, dit jaar 4,6%, te verwerken ondanks de argumenten die wij in onze advisering daar tegenin hebben gebracht. De gemiddelde huurderhoging kwam ongeveer uit op het inflatiepercentage van 0,6%;
- De prestatieafspraken - die doorwerken tot 2020 - tussen Bergopwaarts, de gemeente Deurne en HBO De Peel werden geactualiseerd en begin oktober 2016, door onze voorzitter mevrouw Raasveldt (mede)ondertekend;
- De procedure die moet gaan leiden tot de scheiding van het DAEB en niet DAEB bezit van onze verhuurder Bergopwaarts is goed verlopen. Bergopwaarts heeft ons op goede wijze voorzien van alle stukken die daarvoor benodigd zijn. Na een tweetal presentaties is het ontwerpvoorstel scheiding DAEB en niet DAEB aan ons voorgelegd. Onze zienswijze daarop hebben wij in oktober 2016 aan Bergopwaarts kenbaar gemaakt. De formele scheiding van het DAEB en niet DAEB bezit van Bergopwaarts zal in 2017 zijn beslag krijgen;
- Het project spouwmuurisolatie dat in 2015 werd aangevangen is in 2016 vrijwel geheel afgerond. Daardoor zijn vrijwel alle woningen van Bergopwaarts voorzien van spouwmuurisolatie;
- Het overleg met onze verhuurder Bergopwaarts en de gemeente Deurne dat heeft geleid tot de hiervoor genoemde punten mag als “goed” gekwalificeerd worden.

### Algemeen

Wat ons bestuur in algemene zin als te bereiken doelen voor ogen staat voor het jaar 2017, is het volgende:

1. Het contact met de achterban, de huurders van Bergopwaarts, optimaliseren;
2. Goed, structureel overleg met onze verhuurder Bergopwaarts en de gemeenten Deurne, Asten en Helmond;

3. Het actualiseren van de Samenwerkingsregeling met Bergopwaarts - en de daarin verwerkte Participatietabel - in lijn met de vernieuwde Woningwet;
4. Zorgen voor goede kennis en kunde van de leden van het bestuur van HBO De Peel;
5. Blijvend als doel voor ogen houden dat de voorwaarden en het klimaat voor de huurders van en woningzoekenden bij Bergopwaarts op een zo goed mogelijk peil worden gebracht / gehouden, in de meest brede zin van het woord;
6. Nu het spouwmuurisolatie project is gereed gekomen, in het overleg met Bergopwaarts de verdere stappen op het pad van de energiebesparende maatregelen hoog op de agenda houden en trachten dit om te zetten in de praktische invulling daarvan;
7. Uitbreiding van het aantal bestuursleden van HBO De Peel. Er dienen kandidaat bestuursleden te worden gezocht om de continuering van ons bestuur te waarborgen.

### Beleidsvoornemens

Opschrijven wat je in het komende jaar wil gaan doen is één, maar de wijze waarop je dat wil gaan bereiken, is een tweede. Ons bestuur neemt zich voor het komende jaar 2017 het volgende voor om de hiervoor opgesomde voornemens te bereiken:

#### Ad. 1.

##### Het contact met de achterban, de huurders van Bergopwaarts, optimaliseren

In ons beleidsplan voor het jaar 2016 zijn de plannen voor de huurdersavonden uitgebreid neergezet. Kort gezegd komt het er op neer dat we geen centrale huurdersavonden houden in Deurne en Asten, maar meer naar de wijken en kerkdorpen toe gaan met deze avonden om dichterbij de huurders deze activiteit te ontwikkelen. Voor wat betreft de nieuwe opzet voor de huurdersavonden werden in 2016 zes huurdersavonden gepland, waarvan er vier daadwerkelijk tot uitvoering zijn gekomen. Deze avonden met wisselende resultaten geven tot op dit moment nog niet voldoende inzicht om een besluit te nemen over de toekomst van de huurdersavonden. Wij nemen ons voor om tot midden 2017 op de ingeslagen weg voort te gaan en dan, aan de hand van een goede evaluatie van de feiten, te gaan beslissen wat de beste manier is om de huurdersavonden in de toekomst te organiseren.

Het contact met de huurders zal door ons bestuur verder worden onderhouden door:

- het wekelijkse inloopsprekkuur in ons kantoor op de donderdagmorgen tussen 10.00 en 12.00 uur;
- onze website [www.hbodepeel.nl](http://www.hbodepeel.nl), waar we ons nieuws en de overige informatie zo actueel mogelijk zullen weergeven;
- het digitale huurderspanel waar we in 2017 veel energie in willen gaan steken;
- ons contact- en informatieblad Huurders Informatie, waarvan we in 2017 twee edities naar alle huurders van Bergopwaarts willen brengen.

## Ad. 2

### Goed, structureel overleg met onze verhuurder Bergopwaarts en de gemeenten Deurne, Asten en Helmond

#### Overlegsituatie met Bergopwaarts

- Minimaal twee maal per jaar overleg met de Directeurbestuurder, de heer Theuws. De agenda wordt met input en instemming van beide partijen opgemaakt;
- Maandelijks overleg met de manager Wonen, de heer Kieft. De agenda wordt in overleg vastgesteld;
- Inzicht in de lopende projecten van Bergopwaarts door manager Vastgoed, de heer Alders;
- Minimaal twee maal per jaar overleg met de twee "Huurderscommissarissen" uit de Raad van Commissarissen;
- Ongepland overleg met diverse medewerkers van Bergopwaarts aan de hand van zich voordoende situaties.

Op de hiervoor opgesomde wijze verliep, voorzover mogelijk en noodzakelijk, het overleg in 2016 tussen HBO De Peel en Bergopwaarts. Voor wat ons bestuur betreft is dit een goede formule en ons beleid is er op gericht om deze overlegsituatie voor het jaar 2017 op deze wijze te continueren.

#### Overlegsituatie met de gemeente Deurne

Het reguliere overleg met de wethouder Volkshuisvesting van de gemeente Deurne, de heer Verhees, vindt twee maal per jaar plaats. De agenda wordt in onderling overleg vastgesteld. Als vast punt van de agenda wordt het volledige woningbouwprogramma van de gemeente Deurne gezamenlijk doorgenomen. Verder vindt ongepland overleg plaats tussen ons bestuur en Beleidsontwikkelaar Wonen mevrouw Duimelinks - Jansen, ter voorbereiding van overlegsituaties over bijvoorbeeld de Prestatieafspraken, scheiding DAEB niet DAEB en overige zaken waarvoor vooroverleg zinvol en nuttig kan zijn. De verslaglegging van genoemde overleggen vindt plaats door mevrouw Duimelinks - Jansen voornoemd.

In algemene en praktische zin zal het beleid van het bestuur van HBO De Peel er in het jaar 2017 op gericht zijn, met betrekking tot dit onderdeel van beleid, het gevoerde beleid van het jaar 2016 voort te zetten en daar waar nodig, mogelijk en noodzakelijk, dit te vervolmaken.

#### Overleg met de gemeente Asten

Het overleg met de wethouder Volkshuisvesting van de gemeente Asten, de heer Martens, vindt één maal per jaar plaats. Tevoren wordt er geen agenda vastgesteld en wordt er over lopende zaken gesproken. Er vindt geen verslaglegging plaats. Het overleg over de prestatieafspraken heeft in 2016 uitsluitend geleid tot het vaststellen van een procedure die geen verder vervolg heeft gehad. Zo het al zal komen tot het maken van prestatieafspraken zullen daar nieuwe afspraken voor gemaakt moeten worden, wat mogelijk begin 2017 plaats zal gaan vinden. Ons bestuur en de vertegenwoordiging van Bergopwaarts staan open voor alle voorstellen van de gemeente Asten. De vertraging in het geheel vindt vermoedelijk haar oorzaak in personele veranderingen bij de gemeente Asten.

Vanuit ons bestuur zal het beleid in 2017 er op gericht zijn om de overlegsituatie met de gemeente Asten op een wat hoger plan te brengen.

### Contact met de gemeente Helmond

Bergopwaarts bezit in de gemeente Helmond 177 woningen op een totaal van 14.387 sociale huurwoningen. Dat is 1,2% van de sociale woningvoorraad van de woningcorporaties in Helmond. Op verzoek van de gemeente Helmond nemen wij deel aan het overleg van de Commissie Wonen en aan het overleg over de te maken prestatieafspraken tussen de gemeente Helmond en de betrokken corporaties en hun huurdersorganisaties.

Het zal duidelijk zijn dat de vertegenwoordiging van een zo gering aandeel woningen in het totale pakket, er voor zorgt dat de rol van de afgevaardigde van ons bestuur in deze gremia er een is van een toehoorder met een vrij geringe inbreng. Desalniettemin heeft ons bestuur besloten om ook in 2017 een afgevaardigde van ons bestuur aan genoemde bijeenkomsten deel te laten nemen, dit mede in verband met het feit dat de gemeente Helmond en Bergopwaarts hebben aangegeven dit op prijs te stellen.

### Ad.3.

#### Het actualiseren van de Samenwerkingsregeling met Bergopwaarts - en de daarin verwerkte Participatietabel - in lijn met de vernieuwde Overlegwet en de nieuwe Woningwet

De Samenwerkingsregeling tussen Woningbouwvereniging Bergopwaarts en Huurders Belangen Organisatie De Peel is voor het laatst in 2009 aan de maat gebracht. Vanaf 2009 zijn er in de Overlegwet en met de komst van de nieuwe Woningwet een aantal bepalingen omtrent de verhouding tussen verhuurder, huurdersorganisatie en huurders gewijzigd. De statuten van Bergopwaarts zijn intussen ook gewijzigd. In verband met de hiervoor aangegeven wijzigingen is het noodzakelijk om de Samenwerkingsregeling te herzien en aan te passen aan de op dit moment geldende bepalingen.

De principe afspraak hiertoe is reeds in 2016 gemaakt, maar gelijktijdig is besloten dat zowel Bergopwaarts als HBO De Peel zich eerst intern beraden over de noodzakelijke aanpassingen en/of wijzigingen en dat daarna het overleg hierover aangevangen zal worden. Ons beleid is er op gericht dat het overleg over de vernieuwing van de Samenwerkingsregeling begin 2017 zal kunnen beginnen.

### Ad.4.

#### Zorgen voor goede kennis en kunde van de leden van het bestuur van HBO De Peel

Over het algemeen mag gesteld worden dat de leden van het bestuur, de één wat meer als de ander, qua kennis en kunde in staat zijn om de functie die zij in het bestuur bekleden uit te kunnen oefenen.

Als organisatie HBO De Peel zijn wij lid van de Nederlandse Woonbond en kunnen als zodanig gebruik maken van de faciliteiten die het Woonbond Kennis- en Adviescentrum te bieden heeft aan huurdersorganisaties. Deze faciliteiten bestaan vooral uit het verzorgen van cursussen, werkateliers en symposia. Wanneer zich een onderwerp voordoet waar wij het belang van inzien, nemen 1 of meer bestuursleden daaraan deel. Hij of zij delen daarna de opgedane kennis met de overige bestuursleden. In het verleden werden er ook, in samenwerking met andere huurdersorganisaties cursussen in ons kantoor georganiseerd. Daarmee konden wij de kosten per deelnemer sterk verminderen. In 2016 is dit, doordat collega besturen zijn afgehaakt, niet van de grond gekomen. Voor het jaar 2017 is ons beleid er op gericht weer enkele besturen bereid te vinden deel te nemen in de formule van het naar de regio halen van enkele cursussen.

HBO De Peel is een kritisch lid van de Woonbond en wij hebben er diverse malen op gewezen dat de gegeven cursussen soms wat meer diepgang zouden moeten krijgen. Dit is ons wel toegezegd maar nog niet tot uitvoering gebracht.

Ons beleid voor 2017 zal er op gericht zijn de kennis en kunde van de leden van het bestuur ten minste op peil te houden en daar waar mogelijk te verbeteren.

### Ad.5.

**Blijvend als doel voor ogen houden dat de voorwaarden en het klimaat voor de huurders van en woningzoekenden bij Bergopwaarts op een zo goed mogelijk peil worden gebracht en/of gehouden, in de meest brede zin van het woord**

Wat is fijner als het wonen in een woning waarvan je als bewoner zegt: "Hier heb ik alles wat mijn hartje begeert, alles is op en top naar mijn zin." Wanneer je eigenaar of toekomstig eigenaar van een woning bent, ben je in staat om veel van je eisen zelf te verwezenlijken. Als huurder liggen de zaken toch wat anders. Corporaties dienen te zorgen voor woningen voor mensen die zelf niet, of zeer moeilijk, in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Alleen deze zin al plakt een kwalificatie op de huurder van een corporatiewoning. Hij, of zij, kan het zelf niet dus moet de corporatie er maar voor zorgen als een soort sociaal maatschappelijk instituut. Bij veel huurders roept deze afhankelijke positie een wrang gevoel op. In feite hoeft dit helemaal niet. Al sinds 1995 staan de zogenaamde toegelaten instellingen, de corporaties, op eigen benen en moeten hun eigen broek ophouden. Die broek wordt vrijwel helemaal opgehouden door de huuropbrengsten. Deze huuropbrengsten vertegenwoordigen namelijk in de jaarrekening van 2015 van Bergopwaarts, 97% van de totale inkomsten. Dat betekent dat van de door de huurders betaalde huurpenningen niet alleen de woning betaald moet worden, maar ook het onderhoud en de nieuwbouw die gepleegd moet worden. En dat niet alleen, maar ook de hele organisatie van de corporatie van wie er wordt gehuurd. Dus ook het kantoor, de salarissen van de Directeurbestuurder tot aan de interieurverzorgster van dat kantoor.

Ja, maar corporaties krijgen toch subsidie van het Rijk wordt vaak gezegd? Niets er van!! Het enige voordeel dat corporaties hebben is dat zij tegen een enigszins gereduceerde rente, geborgde leningen kunnen afsluiten. Dat is werkelijk alles!

Waarom deze inleiding bij de hierboven vermelde kop? Wij, de bestuursleden van HBO De Peel, zijn de mening toegedaan dat huurders recht hebben op zo goed mogelijke voorwaarden voor het huren van hun woning. Zij financieren namelijk vrijwel geheel de corporatie van wie zij de woning huren, met alles er op en er aan. Uit dit gegeven halen wij, de bestuursleden van HBO De Peel, de motivatie om ons in te zetten voor zo goed mogelijke voorwaarden voor de huurders van Bergopwaarts en daar zullen wij ons in 2017 weer met volle kracht aan wijden. De actiepunten daarvoor zijn:

- Het opnemen van bepalingen in de prestatieafspraken die er voor zorgen dat er voldoende levensloop bestendige woningen in de strategische woningvoorraad komen, dit mede in verband met de vergrijzing van de huurders in het werkgebied van Bergopwaarts;
- In het komende overleg over de huurmaatregelen 2017 er voor zorgen dat deze maatregelen "huurdersvriendelijk" uit zullen pakken, met aandacht voor alle inkomensgroepen;

- De nadruk leggen op verdere energiebesparende maatregelen als vervolg op het plaatsgehad hebbende project van de spouwmuurisolatie voor alle woningen van Bergopwaarts, de pilot zonnepanelen aan de Romboutstraat te Deurne en de pilot Nulopdemeter woning aan de Ligthartstraat te Deurne;
- Het volgen van het lotingsysteem bij de toewijzing van woningen, de wachttijden die hieraan verbonden zijn, en de invloed van de toewijzing aan statushouders en urgenten op het netto aanbod van woningen aan reguliere huurders en woningzoekenden;
- Het volgen van het onderhoud van de woningen van Bergopwaarts en de invloed die de nieuwe bepalingen rondom het “binnenonderhoud” daarop heeft;
- Tijdens de huurdersavonden of bij onze overige huurderscontacten proberen vast te stellen of de maatregelen die Bergopwaarts zich voorneemt in het (concept) nieuwe ondernemingsplan hun uitwerking hebben in de contacten die huurders met de medewerkers van Bergopwaarts hebben.

#### Ad.6.

Nu het spouwmuurisolatie project is gereed gekomen, in het overleg met Bergopwaarts de verdere stappen op het pad van de energiebesparende maatregelen hoog op de agenda houden en trachten dit om te zetten in de praktische invulling daarvan.

Binnen Bergopwaarts is men in 2016 vooral bezig geweest met het zich oriënteren op het gebied van het aanbrengen van zonnepanelen op daarvoor in aanmerking komende woningen. Duidelijk is dat daarvoor een flink aantal bureaus en bedrijven in de markt zijn die diverse formules hanteren. Ook is duidelijk dat zich daaronder ook “cowboys” bevinden die vooral uit zijn op het eigen gewin. De kunst is om het bedrijf en de formule te vinden die zowel voor het milieu, de verhuurder en de huurder, het grootste rendement op zal kunnen leveren. Daar is men binnen Bergopwaarts nog niet uit.

Ons bestuur is eind 2016 begonnen met bijscholing en informatievergaring op het gebied van energiebesparende maatregelen in de woningbouw. Hiervoor zijn contacten gelegd met het Energiebureau en een eerste sessie heeft reeds plaatsgevonden. Om op een goede manier overleg te kunnen voeren met Bergopwaarts over deze materie is verdere ontwikkeling van onze bestuursleden noodzakelijk en ons beleid zal daar in 2017 op gericht zijn. Het uiteindelijke doel zal zijn dat we samen met Bergopwaarts – en met de gemeenten vanuit de prestatieafspraken – zodanige afspraken kunnen maken, dat op het gebied van de energiebesparing in praktische zin, verdere stappen kunnen worden genomen. Een stip op de horizon zou dan het gemiddeld energielabel B in 2020 kunnen zijn.

#### Ad.7.

**Uitbreiding van het aantal bestuursleden van HBO De Peel. Er dienen kandidaat bestuursleden te worden gezocht om de continuering van ons bestuur te waarborgen.**

De gemiddelde leeftijd van onze bestuursleden bedraagt ongeveer 68 jaar. Is dit hoog? Ja! Dit betekent dat er gezocht dient te worden naar nieuwe bestuursleden die de taken van de zittende leden tot zich kunnen nemen en in de toekomst voort kunnen zetten.

Wij hebben op dit gebied de afgelopen tijd niet stilgezeten. Op onze website en in ons contact- en informatieblad Huurders Informatie hebben oproepen gestaan en op huurdersavonden hebben we ook de oproep geplaatst. In het verleden hebben we opgemerkt dat persoonlijke benadering van mogelijk geschikte kandidaten over het algemeen het beste werkt en we zullen alle zeilen bijzetten om in 2017 ten minste twee nieuwe bestuursleden te werven.

### Verwachtingen voor 2017

In dit beleidsplan hebben wij niet alleen aangegeven wat wij in het jaar 2017 willen bereiken en op elke manier we dat denken te gaan doen, maar we hebben ook aangegeven waar we voor staan: Huurders voor de belangen van huurders!!

Het hiervoor uitgestippelde beleid van het bestuur van HBO De Peel omvat een aantal doelen waarvan wij de overtuiging hebben dat we die kunnen bereiken in het jaar 2017. De volledige inzet van alle bestuursleden – en mogelijk nieuwe kandidaten - is daarvoor noodzakelijk. We gaan er voor!!

Deurne, 19 december 2016

Namens het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel,

C.N.E. Raasveldt, voorzitter,

A.J. van de Weerd, secretaris.