



# **BELEIDSPLAN 2018**

**HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE  
DE PEEL**

## HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE DE PEEL

# BELEIDSPLAN 2018

### Voorwoord

De voornemens die je als bestuursleden van een huurders belangen organisatie voor een komend jaar in een beleidsplan aan jezelf oplegt, zijn vanzelfsprekend sterk verbonden met de externe omstandigheden en veranderingen van de volkshuisvesting in het algemeen en meer in het bijzonder met de omstandigheden en veranderingen voor en van onze verhuurder Woningbouwvereniging Bergopwaarts.

Twee van deze veranderingen zullen wij benoemen. Hier volgt de eerste.

In oktober 2017 zag een nieuw kabinet het levenslicht, een coalitie van VVD, D66, CDA en Christen Unie. De portefeuille Wonen en Bouwen zal beheerd worden door de nieuwe minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, mevrouw Kajsa Ollongren, van D66. In het partijprogramma van D66 staat de opmerking “Dat er de komende jaren 100.000 extra betaalbare woningen worden bijgebouwd” en verder “Met een korting op de verhuurdersheffing bij met name transformatie en inbreidingsbouw hebben de corporaties extra financiële middelen om hier, naast de verduurzaming van de woningvoorraad, de komende jaren flink in te kunnen investeren. Ferme taal, maar hoe pakt het uit?”

Met welke maatregelen deze geheel voor ons onbekende mevrouw, als portefeuillehouder van Wonen en Bouwen, ons als huurders zal opzadelen ligt nog in de toekomst verborgen. We troosten ons met de gedachte dat het wellicht beter zal uitpakken als onder de vertrokken minister Blok.

Een tweede verandering ligt veel dichterbij ons. De heer Chris Theuws vertrok als Directiebestuurder van Bergopwaarts en hij werd op 1 oktober 2017 opgevolgd door mevrouw Tanja Liebers – van Rooy. De invloed van een Directiebestuurder op het totale beleid van een woningcorporatie is beslist erg groot. Als bestuur van HBO De Peel kennen wij mevrouw Liebers wel, zij vervulde immers jarenlang de functie van manager Bedrijfsvoering bij Bergopwaarts. Op welke wijze zij inhoud zal gaan geven aan deze voor haar nieuwe functie ligt nog verborgen in de schoot van de toekomst. Wij vertrouwen erop dat haar functioneren een positieve invloed mag hebben op het reilen en zeilen van Bergopwaarts en HBO De Peel en vanzelfsprekend, dit alles in het belang van de huurders van onze verhuurder.

Tot zover twee zeer van belang zijnde externe omstandigheden die ongetwijfeld invloed zullen hebben op de gang van zaken rond en binnen Bergopwaarts.

### Beleidsvoornemens

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

1. Optimalisering van het contact en de binding met de huurders van Bergopwaarts;
2. Goed, structureel overleg met onze verhuurder Bergopwaarts en de gemeenten Deurne, Asten en Helmond;

3. Zorgen voor goede kennis en kunde van de leden van het bestuur van HBO De Peel;
4. Blijvend als doel voor ogen houden dat de voorwaarden voor de huurders van en woningzoekenden bij Bergopwaarts op een zo goed mogelijk peil worden gebracht en gehouden, in de meest brede zin van het woord;
5. In overleg met Bergopwaarts, komen tot het vastleggen van het pad dat dient te worden gevolgd om de vastgestelde doelen te halen op het gebied van energiebesparende maatregelen;
6. Uitbreiding van het aantal bestuursleden van HBO De Peel. Er dienen kandidaat-bestuursleden te worden gezocht om de continuering van ons bestuur te waarborgen.

### Uitvoering van de beleidsvoornemens

Hiervoor is aangegeven wat wij als bestuur van HBO De Peel in 2018 willen gaan bereiken. Hieronder geven wij weer wat wij uit zullen gaan voeren om de gestelde beleidsvoornemens te gaan verwezenlijken.

#### Ad. 1.

#### Optimalisering van het contact en de binding met de huurders van Bergopwaarts

Deze doelstelling willen we verwezenlijken door:

- Voortzetting van het naar de huurders t e brengen van de huurdersavonden om op die manier de binding met en het draagvlak bij de huurders te optimaliseren:  
In 2016 zijn we begonnen met het naar de huurders toe brengen van de huurdersavonden in Deurne en Asten in de wijken en kerkdorpen. Tot op het moment van het schrijven van dit beleidsplan zijn er 10 huurdersavonden nieuwe stijl gehouden. De bezoekersaantallen fluctueren behoorlijk, maar het is nu al duidelijk dat we meer huurders bereiken als in het oude systeem. In het jaar 2018 zullen we alle daarvoor in aanmerking komende wijken en kerkdorpen met een huurdersavond hebben bezocht. Er zal dan een evaluatie worden gehouden. Zoals aangegeven bereiken we zeer zeker een groter aantal huurders middels dit systeem, maar afgewogen dient te worden of  en en ander opweegt tegen de behoorlijke wissel die wordt getrokken op onze bestuursleden.
- Spreekuur voor huurders  
In ons kantoor aan de Stijn Streuvelsstraat 48a, houden we het wekelijkse inloopspreekuur elke donderdagmorgen tussen 10.00 en 12.00 uur. Dit is een inloopspreekuur waar geen afspraak voor hoeft te worden gemaakt. Op verzoek kan een afspraak voor een andere dag of tijdstip worden gemaakt.
- Website  
De website van HBO De Peel is bereikbaar onder [www.hbodepeel.nl](http://www.hbodepeel.nl). Administrator van deze site is onze secretaris die ons nieuws en de overige van belang zijnde informatie voor de huurders zo actueel als mogelijk houdt.
- Digitaal huurderspanel  
Ondanks vele inspanningen is het ons bestuur in 2017 niet gelukt het aantal huurders dat zich heeft ingeschreven voor het digitale huurderspanel boven het aantal van ongeveer 100 uit te tillen. In 2018 zal door ons bestuur een beslissing worden genomen of en zo ja op welke wijze, we met dit panel door zullen gaan.

- Facebook account  
Wij zijn door de afdeling communicatie van Bergopwaarts ingewijd in de wijze waarop omgegaan zou kunnen worden met een bedrijfsaccount op Facebook voor HBO De Peel. De Woonbond organiseert een bijeenkomst die gericht is op de zaken die van belang zouden kunnen zijn voor huurdersorganisaties op Facebook. Twee van onze bestuursleden zullen deze bijeenkomst bezoeken. Onze doelstelling is om het account op Facebook voor HBO De Peel begin 2018 te verwezenlijken.
- Contact- en informatieblad Huurders Informatie  
Vanaf het jaar 2006 geeft ons bestuur het contact- en informatieblad Huurders Informatie uit in twee edities per jaar. In dit blad verstrekken wij informatie waarvan wij denken dat dit van belang zijnde zaken zijn voor de huurders van Bergopwaarts. De Woonbond heeft een onderzoek gedaan naar de waardering van dergelijke bladen en nieuwsbrieven voor huurders. Daarbij is vastgesteld dat de waardering daarvoor erg hoog bleek te zijn. Ook wij peilen op de huurdersavonden altijd de waardering van de huurders voor Huurders Informatie waarbij altijd blijkt dat dit bad hogelijk wordt gewaardeerd en wordt aangegeven dat we daarmee door moeten gaan. Ons voornemen is dan ook om in 2018 weer twee edities van Huurders Informatie uit te brengen. Het is overigens zo dat Huurders Informatie voor wat betreft de inhoud, de opmaak, de adressering en de bezorging geheel wordt verzorgd door bestuursleden van HBO De Peel.

## Ad. 2

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

#### Overlegsituatie met Bergopwaarts

- Minimaal tweemaal per jaar overleg met de Directiebestuurder, mevrouw Liebers – van Rooy. 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 tweemaal 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 2017 tussen HBO De Peel en Bergopwaarts. Voor wat ons bestuur betreft is dit een goede formule en ons beleid is erop gericht om deze overlegsituatie voor het jaar 2018 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 actualisatie van de Prestatieafspraken 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 2018 op gericht zijn, met betrekking tot dit onderdeel van beleid, het gevoerde beleid van het jaar 2017 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, vond één maal per jaar plaats. Tevoren werd er geen agenda vastgesteld en werd er over lopende zaken gesproken. Er vond geen verslaglegging plaats. In het tweede deel van 2017 zijn er afspraken gemaakt met betrekking tot het komen tot Prestatieafspraken tussen de gemeente Asten, Woningbouwvereniging Bergopwaarts en Huurders Belangen Organisatie De Peel. Deze Prestatieafspraken zullen naar alle waarschijnlijkheid eind 2017 door de drie partijen ondertekend worden.

Het doet ons deugd dat in de afspraken is vastgelegd dat er tweemaal per jaar overleg plaats zal gaan vinden tussen de wethouder met de portefeuille Wonen en HBO De Peel. Ons streven zal erop gericht zijn dit, in samenspraak met de gemeente Asten, tot een zo structureel mogelijk overleg in te richten.

#### [Contact met de gemeente Helmond](#)

Bergopwaarts bezit in de gemeente Helmond 177 woningen op een totaal van ongeveer 14.500 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, ervoor zorgt dat de rol van de afgevaardigde van ons bestuur in deze commissie er een is van een toehoorder met een vrij geringe inbreng. Desalniettemin heeft ons bestuur besloten om ook in 2018 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.**

##### [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, netwerkbijeenkomsten en symposia. Wanneer zich een onderwerp voordoet waar wij het belang van inzien, nemen wij met 1 of meer bestuursleden daar aan deel. Hij of zij delen daarna de opgedane kennis met de overige bestuursleden.

Ten tijde van het schrijven van dit beleidsplan heeft ons bestuur een dagcursus georganiseerd waarin nog twee andere huurdersorganisaties deelnemen. Deze cursus vindt eind 2017 plaats en heeft als onderwerpen Wonen en Zorg en Procedure bij de Huurcommissie. De cursus wordt gehouden in ons kantoor aan de Stijn Streuvelsstraat te Deurne.

Het voordeel van deze wijze van het volgen van een cursus is dat je zelf de opleider van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum kunt kiezen, alle leden van ons bestuur daar deel aan kunnen nemen en de kosten per deelnemer ruim € 150,- lager liggen dan wanneer deelgenomen wordt aan een reguliere cursus in Utrecht.

Ons beleid voor 2018 zal erop 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.4.

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

Wanneer we met betrekking tot dit punt even achterom kijken kunnen we constateren dat:

- Het nieuwe ondernemingsplan van Bergopwaarts is in 2017 in werking is getreden. De daarin neergelegde bepalingen zullen mogelijk een positieve uitwerking hebben in de verhouding tussen de medewerkers van Bergopwaarts en haar huurders;
- De prestatieafspraken tussen Bergopwaarts, de gemeente Deurne en HBO De Peel werden in 2017 geactualiseerd en de prestatieafspraken tussen Bergopwaarts, de gemeente Asten en HBO De Peel kwamen tot stand. In beide stukken zijn zeer positieve zaken voor de huurders van Bergopwaarts vastgelegd;
- De Samenwerkingsregeling tussen HBO De Peel en Bergopwaarts is in 2017 geheel vernieuwd en aangepast aan de gewijzigde Overlegwet en de nieuwe Woningwet 2015. Deze regeling zorgt ervoor dat HBO De Peel een goede onderhandelingspositie heeft in het overleg met Bergopwaarts, wat ten goede zal komen aan de positie van de huurders van Bergopwaarts;
- De huurmaatregelen die per 1 juli 2017 zijn ingegaan liggen tussen een huurverlaging van 5% en een maximale huurverhoging van 1,1%. De minister stelde het maximum van de huurverhoging volgens de huursombenadering voor 2017 op 1,3%. Uit het overleg over de huurmaatregelen voor 2017 is een gemiddelde huurstijging van 0,21% gekomen voor de huurders van Bergopwaarts.

Voor 2018 nemen wij ons voor om:

- Nauwlettend te volgen of het nieuwe ondernemingsplan van Bergopwaarts die uitwerking op de verhouding tussen de medewerkers van Bergopwaarts en haar huurders zal hebben die ons bestuur daarvan verwacht;
- De prestatieafspraken met Bergopwaarts, de gemeenten Asten en Deurne middels actualisatie op het juiste peil voor de huurders te houden;

- Met behulp van de wederzijdse rechten en plichten van Bergopwaarts en HBO De Peel uit de vernieuwde Samenwerkingsregeling, de meest gunstige resultaten te behalen voor de huurders in de diverse overlegsituaties;
- Uit het overleg over de huurmaatregelen 2018 de meest gunstige resultaten te behalen voor de huurders van Bergopwaarts.

#### Ad.5.

In overleg met Bergopwaarts, komen tot het vastleggen van het pad dat dient te worden gevolgd om de vastgestelde doelen te halen op het gebied van energiebesparende maatregelen;

Op dit moment ligt nog steeds de bepaling uit het Energieakkoord voor, dat huurwoningen in de sector in 2020 gemiddeld label B moeten hebben. Minister Plasterk stelde onlangs vast dat is gebleken dat de corporaties dat niet zullen halen. Verder ligt er ook nog het streven om gezamenlijk naar een energieneutrale en gasloze woningvoorraad in 2050 te gaan. De mogelijkheid dat de woningen van Bergopwaarts in 2020 gemiddeld label B zullen halen is in de prestatieafspraken als streven vastgelegd. Of dit gehaald zal gaan worden is de vraag.

Bergopwaarts heeft in 2016 en 2017 het spouwmuurtraject ter hand genomen en afgerond. Dit houdt in dat alle woningen van Bergopwaarts waarbij dit in technische zin mogelijk was voorzien zijn van spouwmuurisolatie. Daarbij zijn de woningen die al lange tijd geleden van spouwmuurisolatie zijn voorzien gecontroleerd en waar nodig bijgewerkt.

Verder heeft Bergopwaarts zich georiënteerd op de markt van de plaatsing van zonnepanelen. Dit heeft tot op heden niet geleid tot een vast plan waarin aan de huurders van Bergopwaarts de plaatsing van zonnepanelen wordt aangeboden. Een interessante ontwikkeling op dit gebied is door Bergopwaarts wel ter hand genomen. In de omgeving van de Romboutsstraat in Deurne staan enige blokken woningen van Bergopwaarts waar de daken van vernieuwd dienden te worden in verband met de verwijdering van asbest. Bij de vernieuwing van deze daken is de zijde die zich daarvoor leent in zijn geheel voorzien van zonnepanelen in plaats van dakpannen. Aan de huurders is voor deze gehele operatie geen huurverhoging opgelegd, dit terwijl zij vanzelfsprekend een behoorlijk voordeel genieten in de energiekosten door de plaatsing van het zonnepanelendak. Over dit onderwerp en de consequenties daarvan wordt in het overleg met Bergopwaarts van gedachten gewisseld.

Gezien het vorenstaande hebben wij bij Bergopwaarts de vraag neergelegd of wij het concept van een stuk mogen verwachten waarin vastgelegd wordt op welke wijze het mogelijk wordt om de hiervoor omschreven doelen op het gebied van de energievoorziening en de besparing daarop gehaald kunnen worden.

Wij verwachten dat een dergelijk stuk ons begin 2018 zal gaan bereiken en het overleg daarover in gang zal kunnen worden gezet. Het zal duidelijk zijn dat ons bestuur over een zo belangrijk onderwerp, graag in overleg zal gaan met Bergopwaarts.

#### Ad.6.

**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.

Het vorenstaande schreven wij in ons Beleidsplan 2017. Het is ons gelukt om een kandidaat-bestuurslid te vinden die momenteel de wederzijdse proefperiode van 3 maanden doorloopt.

Deze persoon is woonachtig in Asten in een huurwoning van Bergopwaarts en vervult op dat gebied onze wensen. In 2018 zullen we ons inspannen nog enige aanvulling van bestuursleden te realiseren.

### Verwachtingen voor 2018

We zijn met HBO De Peel zo onderhand op een niveau gekomen waarvan we denken dat we dat als redelijk goed mogen beschouwen. We mogen als bestuur echter niet zelfgenoegzaam achterover gaan leunen, maar we moeten constant op zoek blijven naar verbeterpunten, die we samen dan ook regelmatig vinden en ook toepassen. Meedenken en inzet van álle bestuursleden en de huurders is, vanzelfsprekend, noodzakelijk.

Hiervoor hebben we uiteengezet wat we op sommige gebieden bereikt hebben en waar we verder heen willen. 2018 ligt geheel open voor ons, we zijn er klaar voor, staan in de startblokken en gaan ervoor!!!

Deurne, 1 december 2017,

Namens het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel,

C.N.E. Raasveldt, voorzitter,  
w.g.

A.J. van de Weerd, secretaris.  
w.g.