



BELEIDSPLAN 2021

**HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE DE
PEEL**

BELEIDSPLAN 2021

Voorwoord

Het beleidsplan 2021 van HBO De Peel is een vervolg op het plan van 2020 en heeft nog steeds als doel te komen tot een verbetering van het huurdersklimaat in Nederland in de rest van het decennium.

Op de valreep van het schrijven van de tekst van het beleidsplan 2020 kwam een heugelijke mededeling namelijk dat door het standpunt van de ChristenUnie er nu een meerderheid in het kabinet is die de verhuurderheffing af wil schaffen. Of en wanneer dat gerealiseerd zal worden is intussen (natuurlijk) een vraagteken gebleven, maar het is en blijft één van onze speerpunten. Door haar starre houding heeft mevrouw Ollengren afgelopen jaar zelfs voorstellen voor huuraanpassing of –bevrozing voor de laagste inkomens i.v.m. de coronacrisis, die aangenomen waren door de Eerste Kamer, naast zich neergelegd. Hieraan werden geen consequenties verbonden.

Beleidsvoornemens

Ook in 2021 zult u in ons Beleidsplan geen opzienbarende veranderingen aantreffen ten opzichte van voorafgaande jaren.

De volgende doelen staan ons als bestuur in 2021 voor ogen:

1. Zoeken naar een goede modus om het contact en de binding met de huurders van Bergopwaarts te verstevigen;
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. Betaalbaarheid van de huren. 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, maar met extra aandacht voor de betaalbaarheid van de huren;
5. In overleg met Bergopwaarts en de gemeenten Asten en Deurne, komen tot het vastleggen van het pad dat dient te worden gevolgd om die doelen te halen die op het gebied van energie en energiebesparende maatregelen haalbaar zijn.
Dit voornemen kunnen we voor Helmond niet op dezelfde manier aangeven, omdat we daar slechts een gering aantal huurders vertegenwoordigen en de woningen redelijk nieuw zijn en al grotendeels op orde.

Uitvoering van de beleidsvoornemens

Hiervoor is aangegeven wat wij als bestuur van HBO De Peel in 2021 willen gaan bereiken. Hieronder geven wij kort weer wat wij als noodzakelijk beschouwen om de gestelde beleidsvoornemens te gaan verwezenlijken.

Ad. 1.

[Zoeken naar een goede modus om het contact en de binding met de huurders van Bergopwaarts te verstevigen](#)

Alle contactmogelijkheden van de huurders van Bergopwaarts met ons HBO-bestuur blijven voor 2021 bestaan. De mogelijkheden staan hierna vermeld met de restricties die momenteel gelden en onder het voorbehoud van wat in de loop van 2021 mogelijk zal zijn.:

- door telefonisch contact. We hebben de telefoon van het kantoor, zodra bezoek niet meer mogelijk was, doorgeschakeld naar onze voorzitter Conny Raasveldt. Dit betekende ook een uitbreiding van de telefonische contactmogelijkheden, omdat ze nagenoeg altijd te bereiken was. Via deze weg zijn veel vragen voorbijgekomen en behandeld.
- door bezoek op het inloopspreekuur op elke donderdagmorgen en donderdagavond in Deurne en elke donderdagavond in Asten. Het spreekuur in Asten was in het begin van 2020 net opgestart en Deurne was het uitgebreid met een avondspreekuur. Alle drie werden noodzakelijkerwijze gesloten. Zodra het weer mogelijk is, zullen beide locaties weer opengaan voor het spreekuur.
- middels e-mailverkeer. Daar zijn ook regelmatig problemen voorgelegd en behandeld.
- via de website en de daar aangegeven contactmogelijkheden.
- door het contact- en informatieblad Huurders Informatie. Zal twee maal per jaar verschijnen.
- op de huurdersavonden. Begin 2020 waren we al een eind gevorderd met de organisatie van een nieuwe reeks huurdersavonden: datums waren vastgelegd en locaties gereserveerd. We hebben alles moeten cancelen. We willen deze in 2021 opnieuw opstarten, zodra het kan.

Ad. 2

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

Overlegsituatie met Bergopwaarts

De structuur van de overleggen met onze verhuurder Bergopwaarts is helemaal in lijn met onze verwachtingen daarover. Tweemaal per jaar regulier overleg met directeur-bestuurder mevrouw Tanja Liebers-van Rooy, maandelijks regulier overleg met manager Wonen, de heer Mark Kieft en tweemaal per jaar regulier overleg met de beide “huurderscommissarissen” uit de Raad van Commissarissen van Bergopwaarts. Buiten deze reguliere overlegvormen is er altijd een gesprek mogelijk met medewerkers van Bergopwaarts, die op bepaalde vakgebieden werkzaam zijn. Deze gesprekken verlopen altijd in een goede en constructieve sfeer. In onze beleidsvoornemens voor 2021 past, voor wat ons betreft, continuering van deze vorm van overleg tussen ons bestuur en Bergopwaarts.

Overlegsituatie met de gemeente Deurne

Het reguliere overleg met de wethouder Volkshuisvesting van de gemeente Deurne, de heer Verhees, vergezeld door beleidsontwikkelaar Wonen mevrouw Duimelinks – Jansen, vindt twee maal per jaar plaats. Inhoud en kwaliteit van dit overleg is zeer goed. De prestatieafspraken tussen de gemeente Deurne, Bergopwaarts en HBO De Peel én de jaarlijkse actualisatie van deze prestatieafspraken werden en worden in goed overleg gevoerd. Het overleg tussen ons bestuur en de gemeente Deurne voldoet in onze ogen geheel aan onze wensen en ons beleid voor het jaar 2021 zal erop gericht zijn dit te continueren.

Overleg met de gemeente Asten

In 2019 is het overleg met de gemeente Asten hernieuwd. Het reguliere overleg met de wethouder Volkshuisvesting van de gemeente Asten, de heer van Moorsel, vergezeld door senior projectleider grondzaken en ruimtelijke ontwikkeling, de heer van den Oetelaar, vindt één maal per jaar plaats. Ons bestuur hecht er aan dat – wanneer de noodzaak zich daarvoor aandient – een extra overleg wordt ingepland.

[Overleg met de gemeente Helmond](#)

Bergopwaarts bezit in de gemeente Helmond ongeveer 1,2% van het totaal aan sociale huurwoningen. Mede op verzoek van de directie van Bergopwaarts neemt onze voorzitter deel aan de overleggen van de commissie Wonen van Helmond en de besprekingen over de te maken prestatieafspraken met de gemeente Helmond. De overleggen met betrekking tot de prestatieafspraken verlopen vaak wat moeizaam. Onze inbreng is er op gericht consensus te bereiken ten aanzien van dit item.

Niet onvermeld kan blijven de aanvankelijk geplande aankoop door Bergopwaarts van ongeveer 300 panden van Volksbelang in de Leonardusbuurt. Dit plan is later in 2020 teruggedraaid.

[Ad. 3.](#)

[Zorgen voor goede kennis en kunde van de leden van het bestuur van HBO De Peel](#)

De kennis en kunde op het gebied van de Volkshuisvesting die nodig blijkt te zijn voor een goede vertegenwoordiging van de belangen van de huurders van Bergopwaarts, is binnen ons bestuur goed op orde. In 2020 is nagenoeg alle informatie tot ons gekomen via webinars. Deze werden frequent onder andere aangeboden door de Woonbond en zijn ook intensief gevolgd door de bestuursleden. Dit zal in het begin van 2021 ook nog via deze weg moeten.

We gaan ervan uit dat in de loop van 2021 deze kennis en kunde op peil zal worden gebracht en gehouden door het volgen van cursussen, het bijwonen van symposia, netwerkbijeenkomsten en het onderling uitwisselen van kennis tussen de bestuursleden. Ook wordt, wanneer er een goed onderwerp voorligt, een cursus georganiseerd in ons kantoor met deelname van collega bestuursleden uit de naaste omgeving. Met betrekking hiertoe wordt opgemerkt dat de animo van de besturen uit de omgeving tanende is.

[Ad. 4.](#)

[Betaalbaarheid van de huren. 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](#)

Bergopwaarts is een sociale verhuurder. Dat blijkt in de eerste plaats uit het feit dat momenteel nagenoeg alle woningen van Bergopwaarts sociale huurwoningen zijn. Er zijn nu nog een aantal woningen met een geliberaliseerde huur, die bij mutatie naar een sociale huurprijs gaan. De waardering via de benchmark van Aedes laat zien dat Bergopwaarts telkenjare in de top van de corporaties in Nederland staat.

Ons beleid zal er op gericht zijn de streefhuren en de jaarlijkse huurverhogingen in goed overleg met de directie van Bergopwaarts binnen redelijke proporties te houden. De eerste geluiden stemmen ons hoopvol en we gaan ervan uit dat we tot redelijke aanpassingen kunnen komen.

Verder is ons duidelijk dat met name de Verhuurdersheffing en enkele andere belastingen een onevenwichtig grote belasting vormen op de jaarrekening van Bergopwaarts. Het niet kunnen inzetten van deze middelen mag niet afgewenteld worden op de zittende huurders.

Alle overige zaken die direct te maken hebben met de voorwaarden voor huur en verhuur die de huurders en woningzoekenden bij Bergopwaarts raken zullen ook voor het jaar 2021 volop door ons bestuur worden gevolgd en waar nodig worden besproken binnen onze overlegstructuren. Onze Samenwerkingsovereenkomst biedt daar voldoende waarborgen voor. Binnen de huidige verhoudingen kan zowel door Bergopwaarts als door ons elk onderwerp geagendeerd worden en ter sprake worden gebracht.

Ad. 5.

In overleg met Bergopwaarts en de gemeenten Asten en Deurne komen tot het vastleggen van het pad dat dient te worden uitgestippeld om de doelen te halen op het gebied van energie en energiebesparende maatregelen

In ons Beleidsplan 2018 en 2019 werd het gedeelte met betrekking tot dit onderwerp afgerond met de uitgesproken verwachting dat wij begin 2019 van Bergopwaarts een stuk tegemoet konden zien dat handelde over de manier, waarop door Bergopwaarts voorgesteld hoe men dacht om te moeten gaan met het onderwerp “energie”. Deze plannen zijn destijds op een dood spoor geraakt, omdat de termijn voor het indienen van de Warmteplannen per gemeente door de overheid op de lange baan werden geschoven. De stand van zaken is nu dat elke gemeente eind 2021 een Warmteplan moet hebben opgesteld en aan de raad hebben voorgelegd.

Het al eerder gestarte overleg over dit onderwerp tussen Bergopwaarts, de gemeente Deurne, de LEV groep en HBO De Peel, waarbij we ook graag de gemeente Asten en de Woonbond willen betrekken, zouden we graag in 2021 nieuw leven inblazen. Vraag blijft natuurlijk in hoeverre de coronaproblematiek ervoor heeft gezorgd dat dit onderwerp op de achtergrond is geraakt bij de gemeenten. Er zijn door de gemeente Deurne in 2020 twee webinars georganiseerd, maar de zeer geringe respons lijkt ons onvoldoende om op grond van die uitkomsten beslissingen te gaan nemen voor de hele gemeente. Wij zouden graag aanschuiven (met de Woonbond) bij het overleg over de toekomstige ontwikkelingen in de wijken en wat deze zullen betekenen voor onze huurders.

Conclusie

Bovenstaand stuk is een samenvatting van wat onze plannen zijn in 2021. We beseffen dat veel staat of valt met de verdere ontwikkelingen van de huidige pandemie. Zoals altijd blijven we positief gestemd en hopen we over een jaar te kunnen melden dat op meerdere vlakken door ons samen met onze gesprekspartners de nodige resultaten zijn geboekt.

Deurne, 31 december 2020,

Namens het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel,

C.N.E. Raasveldt, voorzitter

A.H. Verdonschot, secretaris