



# **BELEIDSPLAN 2019**

**HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE  
DE PEEL**



## HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE DE PEEL

# BELEIDSPLAN 2019

### Voorwoord

Wanneer begonnen wordt met het schrijven van een beleidsplan voor het komende jaar 2019, kijk je eigenlijk automatisch even terug naar het plan dat werd geschreven voor het jaar 2018. Wanneer je daarop voortborduurt, begint het vaak steeds meer op een jaarverslag te lijken en dat is niet de bedoeling.

Wat wel opviel is dat het beleidsplan 2018 vrij uitgebreid was waarbij de vraag gesteld mag worden of dat nu zo noodzakelijk is. Deze vraag beantwoordend stellen wij hier dat de uitgebreidheid van een dergelijk plan niet garant staat voor de kwaliteit. Ons beleidsplan voor het jaar 2019 zal dus uitblinken in compactheid, zakelijkheid en realisme. Zo luiden onze voornemens in ieder geval bij de aanvang de realisatie van dit plan. Tot zover het voorwoord.

### Beleidsvoornemens

Onze beleidsvoornemens vertonen in de loop der jaren in het algemeen geen schokkende veranderingen en dat is ook voor het jaar 2019 het geval. Wat ons bestuur in algemene zin als te bereiken doelen voor ogen staat voor het jaar 2019, 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 doelen te halen op het gebied van energie en energiebesparende maatregelen die haalbaar zijn.

### Uitvoering van de beleidsvoornemens

Hiervoor is aangegeven wat wij als bestuur van HBO De Peel in 2019 willen gaan bereiken. Hieronder geven wij kort weer wat wij als noodzakelijk beschouwen om de gestelde beleidsvoornemens te gaan verwezenlijken.

### Ad. 1.

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

Alle contactmogelijkheden van de huurders van Bergopwaarts met ons bestuur blijven voor 2019 bestaan. Dit zijn:

- telefonisch contact;
- inloopspreekuur op de donderdagmorgen;
- het “melding huurders” systeem;
- e-mailverkeer;
- contact via de website;
- contact- en informatieblad Huurders Informatie;
- huurdersavonden.

Het contact- en informatieblad Huurders Informatie wordt door de huurders hooglijk gewaardeerd, wat blijkt uit de vraagstelling die onze bestuursleden aan huurders daarover stellen. De uitgave van dit blad wordt in 2019 dan ook op de normale wijze gehandhaafd.

Met betrekking tot de huurdersavonden het volgende. Vanaf 2016 houden wij de huurdersavonden dicht bij de huurders in gelegenheden die het voor de huurders uiterst eenvoudig maken deze avonden te bezoeken. Tot op het moment van het schrijven van dit stuk zijn er vanaf dat moment 13 huurdersavonden in wijken en kerkdorpen gehouden. De bezoekersaantallen gaven een zeer uiteenlopend resultaat te zien. Van 0, 1, 2 tot 75 bezoekers op een avond. In 2019 gaan wij deze cijfers en de resultaten evalueren. Ons beleid zal er weliswaar op gericht zijn zoveel mogelijk huurders te bereiken, maar het moet wel door onze bestuursleden als zinvol ervaren kunnen worden.

### 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 voldoet geheel aan onze gedachten 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 overlevormen is er altijd overleg mogelijk met medewerkers van Bergopwaarts die op bepaalde vakgebieden werkzaam zijn. Het “klimaat” dat heerst binnen deze overleggen mag als “zeer goed” worden gekwalificeerd.

In onze beleidsvoornemens voor 2019 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 te noemen.

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 2019 zal erop gericht zijn dit te continueren.

#### [Overleg met de gemeente Asten](#)

In het voorjaar van 2018 werd, bij gelegenheid van de wisseling van de portefeuille Volkshuisvesting, gesproken met de wethouders, de heren Martens en van Moorsel, van de gemeente Asten. Wethouder van Moorsel werd daarbij het nieuwe aanspreekpunt voor ons bestuur. Van een nader contact is het in 2018 niet gekomen. Ons beleid zal erop gericht zijn om in goede samenspraak tot een goede overlegvorm te komen in 2019.

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

Bergopwaarts bezit in de gemeente Helmond 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. Onze positie in die overleggen is zoals die verwacht mag worden bij een zo gering aantal woningen en huurders die door ons vertegenwoordigd worden in de gemeente Helmond. Voor het jaar 2019 zal deze wijze van werken gecontinueerd worden.

#### [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 benodigd blijkt te zijn voor een goede vertegenwoordiging van de belangen van de huurders van Bergopwaarts, is binnen ons bestuur goed op orde zo menen wij.

Deze kennis en kunde wordt, ook voor het komende jaar 2019, op peil 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.

Op dit terrein dient een goed beleid te worden gevoerd zo vinden wij en zal ook voor 2019 voldoende aandacht blijven krijgen.

#### [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;](#)

Bergopwaarts is een sociale verhuurder. Dat blijkt in de eerste plaats doordat op dit moment bijna alle woningen van Bergopwaarts sociale huurwoningen zijn. Er zijn nu nog ongeveer 65 woningen met een geliberaliseerde huur, die bij mutatie naar een sociale huur gaan.

Het is verder zo dat de waardering en de cijfers van Bergopwaarts, die onlangs gepubliceerd zijn voor de Aedes presentatie van Corporatie in Perspectief, aangeven dat Bergopwaarts hard op weg is naar de A-status.

Een onderdeel hier uit geeft aan dat de gemiddelde maandhuur voor huurders van Bergopwaarts ongeveer € 10,00 lager is dan het gemiddelde voor heel Nederland. De jaarlijkse huurmaatregelen van 1 juli zijn van groot belang voor de huurders, dat blijkt ons op de huurdersavonden. De gemiddelde huurverhoging voor 2018 lag op 1,34%, met een maximum van € 10,00 per maand, bij een inflatiepercentage van 1,4%. Ons beleid voor 2019 zal er op gericht zijn op dit gebied, relatief gezien, soortgelijke resultaten te boeken tijdens het overleg over deze maatregelen.

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 2019 volop door ons bestuur worden gevolgd en waar nodig worden besproken binnen onze overlegstructuren. Onze Samenwerkingsovereenkomst biedt daar voldoende waarborgen voor, maar gezien de liggende verhoudingen kan elk onderwerp door zowel Bergopwaarts als door ons bestuur op de agenda worden geplaatst voor overleg.

#### Ad. 5.

In overleg met Bergopwaarts, 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 die haalbaar zijn;

In ons Beleidsplan 2018 werd het gedeelte met betrekking tot dit onderwerp afgerond met de uitgesproken verwachting dat wij begin 2018 van Bergopwaarts een stuk tegemoet konden zien dat handelde over de manier waarop door Bergopwaarts voorgesteld werd op welke wijze men dacht om te moeten gaan met het onderwerp “energie”. Een dergelijk stuk heeft tot op heden het licht nog niet gezien.

Wat wel is gebeurd is het volgende. Met Bergopwaarts is afgesproken dat we een soort van brochure gaan ontwikkelen, waarin alles wat tot op heden bekend is en verwacht mag worden op het hoofdstuk “energie” wordt uitgelegd. We zoeken daarbij de medewerking van de Nederlandse Woonbond en, bij mogelijke belangstelling, ook de input van de gemeenten. Verwacht mag worden dat ons bestuur hier behoorlijk wat “energie” in zal moeten steken om dit project (mede) op een goede wijze tot stand te kunnen brengen.

Wanneer de brochure tot stand is gekomen en de huurders hun gedachten erover hebben kunnen laten gaan, ligt het wellicht in de lijn der verwachting dat we in 2019 hierover huurdersavonden zouden kunnen organiseren, die uitsluitend en alleen over het onderwerp “energie” gaan.

Gezien alles wat er op dit moment speelt over het gebruik van energie in relatie tot de CO<sub>2</sub>-uitstoot, de doelen die door de regering hierover worden gesteld, de conferenties die erover worden gehouden en al dat soort zaken, lijkt het ons bestuur een goede zaak dat wij, voor zover het binnen ons bereik ligt, daar ons kleine HBO steentje aan proberen bij te dragen.

#### Conclusie

Is het een compact, zakelijk en van realisme getuigend beleidsplan geworden? Wij denken van wel en verwachten de gestelde doelen te kunnen behalen. Om het zo compact, zakelijk en realistisch mogelijk te houden stoppen we er hier mee.

Deurne, 17 december 2018,

Namens het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel,

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

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