



BELEIDSPLAN 2023

**HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE DE
PEEL**

BELEIDSPLAN 2023

Voorwoord

Het beleidsplan 2023 van HBO De Peel is een vervolg op de beleidsplannen van voorafgaande jaren en heeft nog steeds tot doel te komen tot een verbetering van het huurdersklimaat in heel Nederland maar met name in ons werkgebied.

De geluiden in heel Nederland en in de Tweede Kamer werden steeds luider om te komen tot opheffen van de vermaledijde verhuurderheffing en uiteindelijk is dit ook gelukt: afschaffing in de komende jaren onder bepaalde voorwaarden. De vraag blijft hoe het ministerie deze voorwaarden gaat invoeren en opleggen. Het blijft een gesprekspartner, bij wie je wakker moet blijven.

Beleidsvoornemens

Ook in 2023 zult u in ons Beleidsplan geen opzienbarende veranderingen aantreffen ten opzichte van voorafgaande jaren.

De volgende doelen staan ons als bestuur in 2023 voor ogen:

1. Zoeken naar een goede modus om het contact en de binding met de huurders van Bergopwaarts te verstevigen, eventueel de Huurdersavonden weer op te tuigen.
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.
6. Leefbaarheid. Ten aanzien van dit onderwerp moeten naast de gebruikelijke items in de wijken zoals eenzaamheid e.d. zeker ook de klachten over stankoverlast aan de orde worden gesteld. Dit geldt voor zover ons bekend is met name in de gemeente Deurne gezien de vele klachten, maar ook de gemeente Asten heeft natuurlijk een even grote kans om met deze problematiek te worden geconfronteerd.

Uitvoering van de beleidsvoornemens

Hiervoor is aangegeven wat wij als bestuur van HBO De Peel in 2023 willen gaan bereiken. Hieronder geven wij kort weer wat wij noodzakelijk vinden om de gestelde beleidsvoornemens te kunnen verwezenlijken.

Ad. 1.

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

De mogelijkheden voor de huurders om met ons in contact te komen staan hierna vermeld.

- door telefonisch contact op maandag en donderdag van 10.00 tot 12.00 uur.
- door bezoek op het inloopspreekuur op elke donderdagmorgen in Deurne van 10.00 tot 12.00 uur. We zijn van plan om het spreekuur in Deurne uit te breiden met een avondspreekuur op donderdagavond om de twee weken. In Asten willen we ook om de twee weken op donderdagavond een spreekuur houden.
- middels e-mailverkeer. Via deze weg krijgen we ook regelmatig problemen voorgelegd, waarna deze behandeld worden.
- via de website en de daar aangegeven contactmogelijkheden.
- door het contact- en informatieblad Huurders Informatie. Het blad zal normaliter ook in 2023 twee maal verschijnen (juli en december).

[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 een regulier overleg met directeur-bestuurder, maandelijks regulier overleg met manager Wonen en tweemaal per jaar regulier overleg met de beide “huurderscommissarissen” uit de Raad van Commissarissen van Bergopwaarts. Buiten deze reguliere overlevormen 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 2023 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, vergezeld door beleidsontwikkelaar Wonen, vindt twee maal per jaar plaats. Inhoud en kwaliteit van dit overleg zijn 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 2023 zal erop gericht zijn dit te continueren.

[Overleg met de gemeente Asten](#)

In 2019 is het overleg met de gemeente Asten hernieuwd. Sindsdien vond er één maal per jaar overleg plaats met de wethouder en de beleidsmedewerker c.q. projectleider m.b.t dit dossier. Met deze laatste hadden we ook jaarlijks een overleg samen met Bergopwaarts over het verloop van de prestatieafspraken. Op dit moment worden gesprekken gevoerd met de wethouder en de beleidsmedewerker om tot een beter gestructureerd en frequenter overleg te komen tussen de gemeente Asten, Bergopwaarts en HBO De Peel.

[Overleg met de gemeente Helmond](#)

Bergopwaarts bezit in de gemeente Helmond ruim 2 % van het totale aantal sociale huurwoningen. Mede op verzoek van de directie van Bergopwaarts nam in het verleden onze voorzitter deel ook namens enkele kleinere corporaties en/of woningbouwverenigingen met relatief weinig woningen in

Helmond, 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.

Momenteel vindt een overleg plaats tussen de huurdersvertegenwoordigers van diverse corporaties om tot een bepaalde consensus te komen onder begeleiding van het Huurdershuis. Hierover loopt de discussie nog in ons bestuur.

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 en ook in 2021 is nagenoeg alle informatie tot ons gekomen via webinars. Deze werden frequent aangeboden door de Woonbond en zijn ook intensief gevolgd door de bestuursleden. Dit is ook in 2022 nog gebeurd.

Onze drie nieuwe bestuursleden hebben allen de huisvestingscursus van de Woonbond gevolgd, die speciaal is opgesteld voor nieuwe bestuursleden.

In het verleden nam HBO De Peel regelmatig het initiatief om met collega organisaties een cursus ten onze kantore te laten verzorgen. Deze contacten zijn verwaterd, omdat we geen respons kregen in het verleden. Wij vinden de netwerkbijeenkomsten van de Woonbond een goede vervanging.

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 huur gaan. De waardering via de benchmark van Aedes laat zien dat Bergopwaarts telkenjare in alle opzichten in de top van de corporaties in Nederland staat. Uit de geluiden die ons bereiken, zou je af kunnen leiden, dat deze cijfers toch enigszins geflatteerd zijn.

Ons beleid zal er op gericht blijven de streefhuren en de jaarlijkse huuraanpassingen in goed overleg met de directie van Bergopwaarts binnen redelijke proporties te houden en zeker in de huidige tijd liefst zo laag mogelijk. De inflatie stijgt momenteel (10-2022) tot zeer grote hoogte en dat maakt ons ongerust. Weliswaar zijn de actuele geluiden dat een geplande huurverhoging niet gekoppeld zal worden aan het inflatiecijfer, maar aan de stijging van de cao-lonen en dat is lood om oud ijzer. Omdat de hoogte van de cao-eisen mede bepaald worden door het inflatiecijfer, zal die invulling sowieso slecht uitpakken voor de huurders..

Het afschaffen van de Verhuurdersheffing doet ons deugd, maar nu wachten we nog op afschaffing enkele andere belastingen, die onevenredige druk leggen op de jaarrekening van Bergopwaarts. Het niet kunnen inzetten van deze middelen mag niet afgewenteld worden op de zittende huurders. De huidige regering heeft een begin gemaakt met het afschaffen van de Verhuurdersheffing (onder voorwaarden) en nu nog de overige onredelijke heffingen verminderen / schrappen / aanpassen. Deze heffingen zorgen ervoor, dat Bergopwaarts haar doelen niet kan verwezenlijken ten aanzien van onder andere duurzaamheid, NOM, hoogte van de huur en dergelijke.

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 2023 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. Hiervoor zijn middelen beschikbaar gesteld door de overheid

Enkele jaren geleden is al overleg geweest met Bergopwaarts en met de gemeente Deurne en de gemeente Asten over dit onderwerp. Destijds had de gemeente Asten het Warmteplan al bijna klaar. Momenteel is het een beetje stil m.b.t. de verdere uitwerking van de plannen en de implementatie onder de bevolking. Iedere gemeente geeft een eigen invulling. In Asten is afgelopen jaar duidelijk gekozen voor de groep die het hard nodig heeft door € 70,00 aan iedere huurder beschikbaar te stellen om daarmee energiebesparende maatregelen zelf in huis aan te brengen. Dit geld mocht bij de lokale bouwmarkten worden besteed, of kon digitaal worden gekocht in een webshop. Financiering was geregeld via subsidie van de overheid. In Deurne hebben ze het anders gedaan.

Ad 6.

Leefbaarheid

De bijdragen van de Bergopwaarts aan Leefbaarheid is samen met de gemeenten Asten en Deurne ruim opgezet. Wat de laatste jaren wel een steeds groter probleem wordt is stankoverlast. Zou de corporatie in dit geval ook een rol kunnen spelen? De rol van de Omgevingsdienst is minimaal dubieus te noemen en heeft er ook toe geleid dat gemeenten worden teruggefloten.

CONCLUSIE

Bovenstaand stuk is een samenvatting van wat onze plannen zijn in 2023. De huidige oplopende inflatie, de stijgende energieprijzen, de onzekerheid over de toekomst, de ontwikkelingen in Oekraïne, twijfels over de loon- en inkomensontwikkeling om maar een paar items te noemen.

Deurne, 31 december 2022,

Namens het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel,

G.J. Lenssen, voorzitter

A.M. Paula, secretaris