



BELEIDSPLAN 2020

**HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE
DE PEEL**



HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE DE PEEL

BELEIDSPLAN 2020

Voorwoord

Het beleidsplan 2020 van HBO De Peel, is een eerste aanzet om te komen tot een verbetering van het huurdersklimaat in Nederland in het nieuwe decennium.

Op de valreep van het schrijven van deze tekst 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 natuurlijk een vraagteken, maar het is en blijft één van onze speerpunten en is in ieder geval een positieve stap.

Wij zijn van mening dat we een aantal heldere opinies hebben verwoord en hopen dat we uiteindelijk op het einde van 2020 een positieve balans op kunnen maken voor onze huurders.

Secretaris Ton van de Weerd beëindigd per 1 januari 2020 zijn lidmaatschap van het bestuur van HBO De Peel. Het secretariaat zal per 1 januari 2020 worden overgenomen door de nog te benoemen nieuwe secretaris, het bestuurslid Tonny Verdonshot.

Beleidsvoornemens

Zoals we ook schreven in ons Beleidsplan 2019 vertonen deze plannen in de loop der jaren in het algemeen geen opzienbarende veranderingen en dat is ook voor het jaar 2020 het geval. Wat ons bestuur in algemene zin als te bereiken doelen voor ogen staat voor het jaar 2020, is het volgende:

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.

Uitvoering van de beleidsvoornemens

Hiervoor is aangegeven wat wij als bestuur van HBO De Peel in 2020 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 2020 bestaan. Deze mogelijkheden zijn:

- door telefonisch contact;
- bezoek op het inloopspreekuur op elke donderdagmorgen in Deurne; organiseren van inloopspreekuur te Asten;
- middels e-mailverkeer;
- via de website en de contactmogelijkheden daarop;
- door het contact- en informatieblad Huurders Informatie;
- op de huurdersavonden.

Het voornemen om een inloopspreekuur te Asten te organiseren is een gedachte van ons bestuur die nog uitgewerkt dient te worden. Zodra hierover een beslissing wordt genomen zal dit op de website en in de komende editie van Huurders Informatie bekend worden gemaakt.

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 2020 dan ook op de normale wijze gehandhaafd. De vormgeving en het samenstellen van de inhoud zal vanaf 1 januari 2020 in handen liggen van het bestuurslid Hans van Eijk.

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. De bezoekersaantallen van deze avonden lopen heel erg uiteen, te weten van 0 of 1 tot 75 personen. Een oorzaak hiervoor heeft ons bestuur (nog) niet weten te vinden. Begin 2020 zullen wij voor dat jaar een schema maken waar en wanneer de huurdersavonden plaats zullen gaan vinden. De mogelijkheid bestaat dat sommige wijken en/of kerkdorpen, voor wat betreft het houden van huurdersavonden, samengevoegd zullen gaan worden, dit beeld is nog niet duidelijk. Dit onderwerp staat echter hoog op de agenda voor het jaar 2020 omdat wij deze directe contactmogelijkheid met onze achterban, de huurders van Bergopwaarts, van het grootste belang vinden.

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 overlegvormen 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 2020 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 2020 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.

[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. 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.

[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 2020, 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. 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 doordat op dit moment bijna alle woningen van Bergopwaarts sociale huurwoningen zijn. Er zijn nu nog ongeveer ?? woningen met een geliberaliseerde huur, die bij mutatie naar een sociale huurprijs gaan. Het is verder zo dat de waardering en de cijfers van Bergopwaarts in de volgende Aedes presentatie van Corporatie in Perspectief, zullen aangeven dat Bergopwaarts de A-status heeft bereikt.

Ons beleid zal er op gericht zijn de streefhuren en de jaarlijkse huurverhogingen zo goed als mogelijk zal blijken te zijn te beperken in goed overleg met de directie van Bergopwaarts. Ons is duidelijk dat met name de (Ver)huurdersheffing een onevenwichtig grote belasting is 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 2020 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 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 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. De oorzaak daarvan is gelegen in het feit dat de gemeenten Asten en Deurne nog geen Warmteplannen hebben ontwikkeld en gepubliceerd.

Intussen was er al een overleg gestart tussen Bergopwaarts, de gemeente Deurne, de LEV groep en HBO De Peel. De gemeenten Asten en de Woonbond willen wij hier op termijn ook bij betrekken.

Gezien alles wat er op dit moment speelt over het gebruik van energie in relatie tot de CO₂-uitstoot, de doelen die door de regering hierover worden gesteld, de conferenties die erover worden gehouden en het uitstel van zaken tot 2020 is dit overleg opgeschort.

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, 12 december 2019,

Namens het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel,

C.N.E. Raasveldt, voorzitter,

A.J. van de Weerd, secretaris.