



BELEIDSPLAN 2022

**HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE DE
PEEL**

BELEIDSPLAN 2022

Voorwoord

Het beleidsplan 2022 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 de rest van het decennium in Nederland en met name in ons werkgebied.

De geluiden in heel Nederland en in de Tweede Kamer worden steeds luider om te komen tot opheffen van de vermaledijde verhuurderheffing. Dit is ondanks een meerderheid in de Tweede Kamer nog steeds niet gebeurd. Volgens het regeerakkoord wordt er in de komende jaren **langzaam** mee begonnen deze heffing af te bouwen. De tijd zal het leren, hoe dit uiteindelijk gerealiseerd gaat worden. Erg veel vertrouwen hebben we hier niet in. Te vaak is men in den Haag teruggekomen op gedane beloften.

Beleidsvoornemens

Ook in 2022 zult u in ons Beleidsplan geen opzienbarende veranderingen aantreffen ten opzichte van voorafgaande jaren.

De volgende doelen staan ons als bestuur in 2022 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 2022 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. Gezien de vele restricties die momenteel gelden door de coronabeperkingen opgelegd door de regering

moeten we een voorbehoud maken ten aanzien van de mogelijkheden in 2022:

- 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 bereikbaar was. Via deze weg zijn veel vragen voorbijgekomen en behandeld.
- door bezoek op het inloopspreekuur op elke donderdagmorgen in Deurne. Zodra de toestand weer genormaliseerd is zullen we het spreekuur in Deurne uitbreiden met een avondspreekuur op donderdagavond om de twee weken alsmede om de twee weken op donderdagavond een spreekuur in Asten. Het spreekuur in Asten was in het begin van 2020 net opgestart en in Deurne was het uitgebreid met een avondspreekuur. Alle drie spreekuren hebben we noodzakelijkerwijze moeten sluiten.
- middels e-mailverkeer. Via deze weg zijn ook regelmatig problemen voorgelegd en behandeld.
- via de website en de daar aangegeven contactmogelijkheden.
- door het contact- en informatieblad Huurders Informatie. Zal normaliter ook in 2022 twee maal verschijnen (juli en december).
- op de huurdersavonden. Begin 2020 waren we al ver gevorderd met de organisatie van een nieuwe reeks huurdersavonden: datums waren vastgelegd en locaties gereserveerd. We hebben alles moeten cancelen. We willen deze in 2022 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 een regulier overleg met directeur-bestuurder, 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 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 2022 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 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 2022 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 ruim 2 % van het totale aantal sociale huurwoningen. Mede op verzoek van de directie van Bergopwaarts neemt 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.

Vermeldenswaard is ook de oplevering en overhandiging in 2021 van de sleutels van 115 sociale huurwoningen in de Eeuwsels.

[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 zal in het begin van 2022 ook nog via deze weg moeten.

We gaan ervan uit dat in de loop van 2022 deze kennis en kunde op peil zal worden gehouden door het volgen van cursussen, het bijwonen van symposia, netwerkbijeenkomsten en het onderling uitwisselen van kennis tussen de bestuursleden.

Onze twee nieuwe bestuursleden volgen momenteel een huisvestingscursus van de Woonbond speciaal opgesteld voor nieuwe bestuursleden.

Ook kan, wanneer er een goed onderwerp voorligt, een cursus georganiseerd worden in ons kantoor met deelname van collega-bestuursleden uit de naaste omgeving. Omdat deze contacten de laatste jaren verwaterd zijn, is het noodzakelijk deze opnieuw op te bouwen.

[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.

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. De inflatie stijgt tot grote hoogte en dat maakt ons ongerust, omdat de hoogte van de inflatie de laatste jaren ook vaak mede de huurverhoging bepaalt. We gaan ervan uit dat we in goed overleg tot redelijke aanpassingen kunnen komen, waarbij de huuraanpassing van 2021 ons streven is.

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. De nieuwe regering lijkt een begin te maken met het verminderen / schrappen / aanpassen van deze heffingen. 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 2022 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](#)

Enkele jaren geleden is al overleg geweest met Bergopwaarts en met de gemeente Deurne en de gemeente Asten over dit onderwerp. Destijds was de gemeente Asten al een eind op weg met het opstellen van een Warmteplan. Afgelopen jaar, in 2021 dus, heeft elke gemeente een plan in moeten dienen. De adviezen zijn nog steeds onderwerp van discussie en er is nog steeds geen afgerond plan uit gekomen.

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, heeft in 2021 geen vervolg gekregen. We zijn grote voorstander om dit in 2022 nieuw leven in te blazen en zullen acties met betrekking tot dit item dan ook steunen.

Duidelijk is dat de coronaproblematiek mede 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. De respons op de in dat kader gehouden enquête 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.

Aansluitend op deze webinars hebben wij een uitgebreide voorlichtingssessie gehad van de verantwoordelijke man van de gemeente Deurne..

Conclusie

Bovenstaand stuk is een samenvatting van wat onze plannen zijn in 2022. We beseffen dat veel staat of valt met de verdere ontwikkelingen van de huidige pandemie. Op dit moment ziet het er niet goed uit gezien de lockdown. 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 positieve resultaten zijn geboekt.

Deurne, 31 december 2021,

Namens het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel,

J. van Eijk, vicevoorzitter

A.H. Verdonschot, secretaris