

# De Bewonersraad Friesland

Belangenbehartigers in wonen en zorg

## BELEID OP HOOFDLIJNEN

### HOOFDSTUK 1 – BELANGENBEHARTIGING

#### 1. Waarom een huurders/bewonersvereniging, die werkzaam is op het gebied van wonen, woonomgeving en zorg (wmo)?

##### **Inleiding:**

Veel partijen zijn actief in de volkshuisvesting. Een ieder komt op voor eigen belang en/of doelstelling. Er zijn partijen die uiteindelijk beslissen, zoals de gemeenteraad en de woningcorporaties. Als belangenbehartiger van huurders heeft De Bewonersraad Friesland (DBF) geen beslissingsbevoegdheid binnen de corporatie en gemeenten.

De gemeenten en corporaties zijn goed georganiseerd en komen uitstekend voor hun belangen op. Het is belangrijk dat de huurdersbelangen ook steeds over het voetlicht gebracht worden en meegewogen worden bij een te nemen besluit. Daarom is het belangrijk dat huurders zich goed organiseren en zich verenigen in een huurdersorganisatie die opkomt voor hun belangen. In de besluitvorming moeten gemeenten en corporaties de huurdersbelangen voldoende meewegen. De Bewonersraad Friesland ondersteunt huurders zowel individueel als in groepsverband.

##### **Inzet De Bewonersraad Friesland:**

Onze missie is:

- a. Ondersteunen huurders en aangesloten huurdersorganisaties bij zaken die spelen richting verhuurder/gemeenten.
- b. Bundelen huurders/bewonersbelangen (b.v. per wijk, per dorp, per gemeente, provincie) richting verhuurders, gemeenten, provinciaal en indien gewenst ook landelijk.
- c. Er voor zorgen, dat de huurders/bewonersbelangen voldoende meewegen in de besluitvorming bij verhuurders, gemeenten, provinciaal en indien gewenst ook landelijk.

#### 2. Bewonersbelangen

##### **Inzet De Bewonersraad Friesland:**

Belangenbehartiging van huurders met betrekking tot:

- a. *Keuzemogelijkheden voor bewoners.*
- b. *Kwaliteit van de woning.*
- c. *Prijs van de woning.*
- d. *Serviceverlening door verhuurders/gemeenten.*
- e. *De woonomgeving.*
- f. *Regelgeving naar de bewoners toe.*
- g. *Waakhondfunctie.*
- h. *Zorg, georganiseerd door de Gemeente en gerelateerd aan de woning en mobiliteit(WMO)*

##### Ad 2a. Keuzemogelijkheden voor de woonconsumenten

##### **Inleiding:**

Woonconsumenten hebben de keus om een woning te kopen of te huren. Velen van hen kunnen uit financiële motieven niet een woning kopen. Vaak zijn zij aangewezen op een huurwoning.

De Bewonersraad Friesland kiest voor gevarieerde woonbebouwing in wijken/dorpen, zodat ook huurders zelf kunnen kiezen waar zij willen wonen. In grote lijnen is ons streven naar een bebouwing van gemiddeld 30% huur- en 70% koop. Per wijk/dorp/stad kunnen de verhoudingen verschillen. Dit is mede afhankelijk van de vraag van de woonconsument. Voor

degenen die op een sociale huurwoning zijn aangewezen, zal in steden, wijken en dorpen zowel een kwantitatieve als kwalitatieve woningvoorraad beschikbaar moeten zijn.

**Inzet De Bewonersraad Friesland:**

De Bewonersraad Friesland zet zich in om op alle genoemde fronten maximale keuzevrijheid voor huurders te creëren. Huurders hebben het recht om in nagenoeg alle wijken/dorpen van de gemeenten te kunnen wonen. Daarom moeten daar ook sociale huurwoningen gebouwd worden. Woonconsumenten moeten zelf kunnen kiezen of zij willen huren of kopen of b.v. een tussenvorm van huren/kopen enz. (flexibele huurwoning).

Ad 2b. Kwaliteit van de woning.

**Inleiding:**

Huurders hebben veelal hun eigen wensen. Er zijn er die graag minder huur willen betalen en dan kiezen voor een lagere kwaliteit. Over het algemeen wil men echter eerste klas wonen en een zo laag mogelijke prijs daarvoor betalen. Er zal altijd een zekere prijs/kwaliteitsverhouding moeten zijn. In de praktijk is dit ten dele in de huurwoning te meten door middel van een puntensysteem. Als woningen of bepaalde buurt erg aantrekkelijk zijn om te wonen, zal de prijs van de woningen dikwijls hoger zijn, ook al is de kwaliteit soms minder. Het is van belang dat de woningen door de verhuurder goed worden onderhouden.

Huurders dienen in de gelegenheid te worden gesteld hun woning aan te passen aan de kwaliteit die zij wensen. We praten dan over zelf aangebrachte voorzieningen.

Wat anders is dat de kwaliteit en de indeling van een bepaalde type woning niet meer van deze tijd is. Om deze woningen aan te passen aan de gevraagde kwaliteit zullen er forse bedragen geïnvesteerd moeten worden. De vraag is of dit effectief is of dat het beter is om dan over te gaan tot sloop. Voordat een besluit tot sloop wordt genomen moet de verhuurder met de betreffende huurders eerst overleg voeren.

De kwaliteit van een woning heeft ook te maken met de hoogte van de energiekosten die de huurder heeft. Is een woning goed geïsoleerd dan zullen de energielasten lager zijn dan van een niet goed geïsoleerde woning.

De Bewonersraad Friesland wil dat de kwaliteit van de huurwoningvoorraad verhoogd wordt.

**Inzet De Bewonersraad Friesland:**

- a. Huurders moeten er op kunnen rekenen, dat hun woningen goed onderhouden worden.
- b. Huurders moeten er op kunnen rekenen, dat de kwaliteit van hun woningen steeds wordt aangepast aan de eisen van de tijd.
- c. Huurders moeten er op kunnen rekenen, dat de woningen zo geïsoleerd zijn dat ze voldoen aan de eisen van de tijd.
- d. Huurders moeten meer zeggenschap krijgen om hun woningen aan te passen aan de eigen wensen. De Bewonersraad Friesland zet zich in om een klantvriendelijk beleid ten aanzien van zelf aangebrachte voorzieningen te bewerkstelligen.
- e. De bouw van meer sociale huurwoningen (nieuwbouw), zodat na overleg met de betrokken huurders, kwalitatief slechte woningen gesloopt kunnen worden.

Ad 2c. Prijs van de woning.

**Inleiding:**

Over de hoogte van de huren wordt natuurlijk veel gesproken. Verhuurders ontvangen nagenoeg geen subsidie meer van het rijk of de gemeente. De prijs van een huurwoning zal steeds meer “marktconform” worden. Verhuurders bepalen de huurprijzen waarvoor de woningen verhuurd worden. De overheid heeft bepaald dat huurders met een laag inkomen een beroep kunnen doen op huurtoeslag. Als huurdersvereniging hebben we jaarlijks te maken met de gemiddelde door te berekenen huurverhogingen door de verhuurder. De verhuurder legt niet iedere huurder hetzelfde huurverhogingspercentage op, maar verhoogt het percentage als de woning zeer in trek is en verlaagt het percentage als er weinig vraag naar dit type woning is.

De totale woonlasten voor huurders bestaat niet alleen uit de huurprijs maar zijn ook de energielasten van de woning en de kosten die de gemeente aan de bewoner berekent. De verwachting is dat de energielasten de komende jaren fors zullen toenemen. Het is mogelijk dat de energielasten voor huurders maandelijks hoger zullen worden dan de huur. Het is dan ook wenselijk dat het onderwerp "woonlasten" hoog op de agenda geplaatst wordt.

**Inzet De Bewonersraad Friesland:**

- a. Een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging gelijk aan het inflatieniveau.
- b. Eerlijke criteria bij differentiatie van de huurverhoging.
- c. Hogere gemiddelde huurverhogingen zijn alleen mogelijk als de meeropbrengsten worden besteed om de energieprestatie van woningen te verbeteren (verlaging woonlasten).
- d. Geen verdere afbraak van de huurtoeslag en deze jaarlijks minimaal te laten stijgen gelijk aan die van het inflatiepercentage.

Ad 2d. Serviceverlening door verhuurders.

**Inleiding:**

Verhuurders dienen snel en actief te reageren op vragen van hun huurders.

**Inzet De Bewonersraad Friesland:**

1. Verbetering klantvriendelijkheid van verhuurders
2. Het maken van afspraken met huurders over het tijdstip van te plegen onderhoud.
3. Bevorderen dienstverlening aan huurders.

Ad 2e. De woonomgeving.

**Inleiding:**

De woonomgeving dient ingericht te worden zoals de bewoners van de wijk/dorp dat wensen. De bewoners zijn ook mede verantwoordelijk voor het in stand houden van een goede woonomgeving. Een en ander in redelijkheid en billijkheid.

**Inzet De Bewonersraad Friesland:**

1. Ondersteunen en stimuleren dat in wijken en dorpen de bewoners en hun organisaties mee-bepalen hoe de woonomgeving wordt ingericht waarbij bewonerswensen voorop staan.
2. Stimuleren dat bewoners met betrekking tot hun woonomgeving ook hun eigen verantwoordelijkheid nemen

Ad 2f. Regelgeving naar de huurders toe.

**Inleiding:**

Er is veel regelgeving waaraan huurder zich moet houden wat veelal in het huurcontract en huurreglement staat omschreven.

**Inzet De Bewonersraad Friesland:**

1. De regelgeving waar huurders mee te maken hebben continu op klantvriendelijkheid toetsen en hierover overleg te voeren met de verhuurder.
2. Voor huurders die met sloop en/of met herstructurering te maken krijgen klantvriendelijke regelgeving met de verhuurder afspreken en dit vóóraf vast leggen in een sociaal statuut (o.a. de verhuiskosten vergoeding) en in een protocol herstructurering (de wijze waarop de verhuurder overleg voert met de huurders).
3. Bij renovatie van huurwoningen zal in voorkomende gevallen eventuele schade aan het interieur (behang/ gordijnen etc.) door de verhuurder in redelijkheid dienen te worden vergoed.

Ad 2g. Waakhondfunctie.

**Inzet De Bewonersraad Friesland:**

De Bewonersraad zal ook de "Waakhondfunctie" vervullen, richting verhuurders/ gemeenten, aangaande procedures, afspraken.

Ad 2h. Zorg georganiseerd door de gemeenten en gerelateerd aan de woning en mobiliteit(WMO).

**Inleiding:**

Op 1 januari 2007 treedt er een nieuwe wet in werking: de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Het doel van de WMO is dat iedereen kan meedoen in de maatschappij. Gemeenten moeten zorgdragen voor de uitvoering van de wet. Als de WMO op 1 januari 2007 in gaat komen de wet voorzieningen gehandicapten en de welzijnswet te vervallen.

De WMO regelt onder anderen dat mensen die hulp nodig hebben in het dagelijkse leven ondersteuning krijgen van hun gemeente. Dit zijn een scala aan onderwerpen. Meer informatie kunt u vinden op [www.info-wmo.nl](http://www.info-wmo.nl)

De Gemeenten moeten de uitvoering van de wet organiseren en stelt ook, binnen de kaders van de wet, regelgeving op. De gemeente heeft hierbij de regie. Door de gemeente ingeschakelde organisaties zijn de **aanbieders**. U, als huurder, bent **de klant** en afnemer. Uw klantbelangen worden door DBF behartigd.

Vanaf 1 januari 2007 start De Bewonersraad Friesland de belangenbehartiging en ondersteuning van haar leden betreffende de WMO en wel op de onderdelen:

- 1. Aanpassingen aan de woning zodat huurders zelfstandig kunnen blijven wonen**
- 2. Het verkrijgen van hulpmiddelen betreffende de mobiliteit van de bewoner**
- 3. Het verkrijgen van huishoudelijke hulp.**

De werkwijze van de belangenbehartiging is als volgt;

-De Bewonersraad Friesland participeert in Friesland in een aantal WMO overleggen op zowel het gemeentelijk als provinciaal niveau om klantvriendelijke regelingen te bewerkstelligen

-De Bewonersraad Friesland stelt haar telefonische helpdesk beschikbaar voor haar leden. Als leden informatie wensen en/of tegen problemen aanlopen kunnen zij zich melden bij de helpdesk en wordt hen ondersteuning gegeven.

**Inzet De Bewonersraad Friesland**

1. Deelname aan overlegplatforms WMO op het Provinciaal niveau om klantvriendelijke regelgeving voor bewoners tot stand te brengen.
2. Deelname aan overlegplatforms WMO op het Gemeentelijk niveau om klantvriendelijke regelgeving voor bewoners tot stand te brengen.
3. Leden kunnen de Helpdesk van De Bewonersraad Friesland inroepen voor informatie over WMO wetgeving.
4. Leden kunnen de Helpdesk van De Bewonersraad Friesland inroepen voor daadwerkelijke ondersteuning bij voordoende problemen betreffende bovengenoemde onderdelen van de WMO.

## HOOFDSTUK 2 – DE ORGANISATIE DE BEWONERSRAAD FRIESLAND.

### **Inleiding:**

Vele organisaties hebben een aantal uitgangspunten beschreven, die gebruikt worden om een duidelijke organisatie te zijn voor hun leden, maar ook voor de buitenwereld.

De Bewonersraad Friesland hanteert de volgende uitgangspunten:

- a. **Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor hun eigen huurdersorganisatie.**  
**Toelichting:** Als huurders zich niet aansluiten bij een huurdersorganisatie en geen contributie betalen, zal de organisatie niet lang bestaan en worden er geen algemene belangen van de huurders behartigd. De bewoner beslist zelf over zijn organisatie. Financieel gezien wil De Bewonersraad Friesland alleen afhankelijk zijn van haar leden en niet te afhankelijk worden van derden.
- b. **De Bewonersraad Friesland wil onafhankelijk kunnen opereren.**  
De leden zijn eigenaar van De Bewonersraad Friesland. Zij betalen contributie en dus de kosten van de vereniging. De gemeenten en verhuurders hebben dus geen zeggenschap binnen De Bewonersraad Friesland. De Bewonersraad Friesland is dus onafhankelijk van de gemeenten en van de verhuurders. Het bestuur legt alleen verantwoording af aan de leden of een groep daarvan (ledenraad).
- c. **De Bewonersraad Friesland moet professioneel kunnen opereren.**  
Medewerkers van verhuurders en gemeenten zijn veelal professionals: Zij hebben in het algemeen kennis van zaken en beschikken over kundige vaardigheden. Wil De Bewonersraad Friesland op een effectieve manier belangen kunnen behartigen, dan zal zij ook professioneel moeten kunnen opereren en dus met kennis van zaken en ingebrachte vaardigheden handelen. Dit is één van de belangrijkste uitgangspunten van onze organisatie. Alle uitvoerende werkzaamheden worden uitgevoerd door mensen in dienst van De Bewonersraad Friesland.
- d. **Democratische besluitvorming.**  
Niet een kleine groep, maar een zo groot mogelijke groep beslist binnen De Bewonersraad Friesland. Het is echter niet werkbaar om alle leden te betrekken bij de besluitvorming. Daarom heeft De Bewonersraad Friesland een grote groep vrijwilligers (ledenraad), die meerdere malen per jaar bijeen komen en de besluiten nemen binnen de vereniging. In 2008 worden de leden in de gelegenheid gesteld om de leden van de ledenraad rechtstreeks te kiezen.  
Per regio worden vrijwilligers uit de regio meerdere malen per jaar uitgenodigd voor overleg in de regioraad. Hier worden regio gebonden zaken besproken.
- e. **Continuïteit.**  
De vereniging moet natuurlijk zorgdragen voor continuïteit. Mede daarom zijn de uitvoerende werkzaamheden door het bestuur gedelegeerd aan medewerkers in dienst van de vereniging. In financiële zin moeten we zorgdragen voor voldoende reserves om b.v. rechtszaken te voeren of om uit te breiden.
- f. **Intern toezichthoudend orgaan.**  
De Raad van Toezicht is ingesteld om toezicht te houden op de vereniging in het algemeen en op de financiën in het bijzonder. Tevens heeft de Raad een belangrijke advies- en klankbordrol naar de directeur-bestuurder van de vereniging. Jaarlijks controleert een accountant de boeken en bescheiden van de vereniging.
- g. **Harmoniemodel/Participatiemodel.**  
De Bewonersraad Friesland heeft gekozen voor het harmoniemodel. Een ieder mag zijn eigen mening hebben, maar gezamenlijk hebben we één missie, waarvoor we staan (zie hoofdstuk 1). Ook met onze overlegpartners zullen we in harmonie overleg voeren. Dit betekent wel, dat we keihard onderhandelen. Als een partij zich niet als samenwerkingspartner gedraagt, zal De Bewonersraad Friesland in dat geval het actiemodel hanteren.

Leeuwarden, 28 november 2006