

ONDERNEMINGSPLAN 2007-2011
DE BEWONERSRAAD FRIESLAND

INHOUDSOPGAVE

1. VOORWOORD	3
2. INLEIDING	4
3. KORTE EVALUATIE BEDRIJFSPLAN 2003 E.V. DBF	5
4. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN	7
5. UITSLAG ENQUETE	10
6. ONTWIKKELINGSRICHTING DE BEWONERSRAAD FRIESLAND	11

1. VOORWOORD

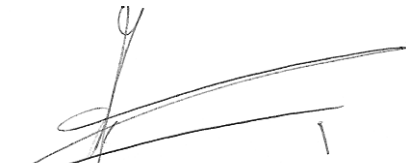
De Bewonersraad Friesland viert in 2006 haar 12,5 jarig bestaan. Dit heugelijke feit vierden we op een bescheiden wijze met onze vrijwilligers. Met de betrokkenen van onze samenwerkingspartners vierden we dit op 12 december 2006.

Vanaf de start van onze vereniging is getracht om vanuit een visie te opereren; visie op onze positionering, visie op het uit te voeren beleid als belangenbehartiger, visie op de verenigingsorganisatie en visie op de werkorganisatie. In grote lijnen is dit gelukt.

Hoe de toekomstige ontwikkelingen bij onze vereniging eruit gaan zien laten we mede bepalen door de zienswijze/visie van onze leden, onze vrijwilligers, ons werkkapparaat en onze samenwerkingspartners. Natuurlijk altijd uitgaande van ons statutair doel.

In 2006 is voorliggend ondernemingsplan ontwikkeld. Leden hebben door middel van een enquête en op circa 80 afdelingsvergaderingen hun zienswijze kunnen geven. Onze vrijwilligers inclusief de Raad van Toezicht hebben hun zienswijze verwoord. Onze medewerkers hebben tijdens denkdagen een bepaalde visie ontwikkeld. Onze samenwerkingspartners zijn gevraagd om advies te geven op dit plan. De inzichten van al deze betrokken partijen zijn gewikt en gewogen en uiteindelijk heeft de ledenraad op 28 november 2006 dit ondernemingsplan vastgesteld.

Op 12 december 2006 wordt dit plan gepresenteerd aan onze samenwerkingspartners, voorgedragen commissarissen en leden van klachtencommissies.



K. van der Veen
directeur-bestuurder

21 oktober 2006

2. INLEIDING

Kiezen geeft duidelijkheid.

Duidelijkheid in eerste plaats voor onze leden, inmiddels ruim 25.000 huurders. Zij weten zo waar ze de komende jaren op kunnen rekenen, waar hun vereniging, De Bewonersraad Friesland, zich voor gaat inzetten. Duidelijkheid ook voor onze samenwerkingspartners met wie we vele afspraken hebben gemaakt. Duidelijkheid ook voor de gemeenten met wie we in gesprek zijn over woonplannen, de WMO en natuurlijk duidelijkheid voor de organisatie zelf; de medewerkers, Raad van Toezicht en het bestuur.

De Bewonersraad Friesland heeft gekozen. In het beleidsplan 2007-2011 vindt u voor de komende jaren dan ook onze keuzes.

Deze keuzes hebben we, zoals u van ons gewend bent, weloverwogen gemaakt. In dit ondernemingsplan vindt u allereerst de analyses die we gebruikt hebben om deze keuzes te kunnen maken. Vervolgens vindt u een uitwerking van de zaken die de komende jaren centraal zullen staan.

De uitslag van de gehouden enquête wordt per verhuurder gebundeld en aan de betreffende verhuurder verstrekt. De uitslag over het totaal wordt aan alle verhuurders verstrekt.

3. KORTE EVALUATIE BEDRIJFSPLAN 2003 E.V. DE BEWONERSRAAD FRIESLAND

De beschreven doelen in het bedrijfsplan waren: 1. Groei aantal leden; 2. Groei aantal samenwerkingsovereenkomsten met verhuurders; 3. Uitbreiding werkgebied; 4. Professionaliseren organisatie; 5. Omzetten van een huurdersvereniging naar een consumentenvereniging. De eerste 4 beoogde doelen zijn nagenoeg allemaal behaald. Van het vijfde doel werd, om bepaalde redenen afgezien.

In Friesland staan circa 84.000 sociale huurwoningen. Onze zes (gegroeid van drie naar zes) samenwerkingspartners bezitten hiervan gezamenlijk circa 37.000 woningen. Het aantal leden is de afgelopen vier jaar gestegen met 7.000. Eind 2005 had DBF circa 25.000 leden. Gemiddeld 67% van de huurders van onze samenwerkingspartners zijn lid van DBF. In de sociale huursector heeft DBF als belangenbehartiger in Friesland een marktaandeel van 29,7% van het totale aantal sociale huurwoningen. Intussen is DBF werkzaam in 21 gemeenten.

In de loop van de jaren heeft DBF haar werkorganisatie diverse malen aangepast. Wij zijn van mening dat de huidige organisatie, een centraal kantoor met medewerkers die werken vanuit de regio, op dit moment de juiste is. DBF is financieel in staat gebleken om de continuïteit op directieniveau te waarborgen door middel van het aantrekken van een plaatsvervangende directeur.

Het vigerende beleid was erop gericht dat DBF zich zou gaan ontwikkelen van een huurdersorganisatie naar een algemene organisatie voor de woonconsument. Lang is nagedacht om een product te ontwikkelen dat zo interessant zou zijn voor eigenaar-bewoners dat zij massaal lid zouden worden van DBF. Dit bleek moeilijk te realiseren. Besloten is om een proef te nemen in de wijk de Folgeren in Drachten. Daar was wat gaande.

Nagenoeg de hele wijk was tegen de realisatie van een MEGA school. De betreffende wijkraad had al met veel draagvlak actie ondernomen en verloor. Uiteindelijk gaven zij het verzet op. DBF is daarna verzocht om namens de inwoners van de wijk de belangen te behartigen. Dat hebben we onder voorwaarden toegezegd met als achterliggende gedachte: we beloven de eigenaar-bewoners dat DBF hun belangen gaat behartigen en de juridische kosten voor haar rekening te neemt. Het resultaat zou dan moeten zijn dat nagenoeg alle eigenaar-bewoners lid zouden worden van DBF. Zoveel "product" leveren voor een contributie van € 12 per jaar moet toch aantrekkelijk zijn voor de eigenaar-bewoner was onze zienswijze. Dat bleek niet zo te zijn. Het resultaat was dat 700 eigenaar-bewoners DBF machtigden om hen te vertegenwoordigen maar dat maar circa 350 hiervan lid werden van DBF. Dit betekent een marktaandeel in de wijk van circa 35%. Daarnaast was de verwachting dat deze leden geen lid zouden blijven van DBF als de klus geklaard zou zijn. DBF is haar afspraak met de eigenaar-bewoners nagekomen. De juridische kosten bedroegen circa € 25.000. Intussen is de actie stopgezet. Betrokken eigenaar-bewoners spreken met lof over de werkwijze van DBF. DBF heeft hiervan geleerd dat het zeer moeilijk is om eigenaar-bewoners te organiseren. Onze conclusie is dat DBF niet in staat is eigenaar-bewoners continue aan zich te binden.

In Nederland opereert Vereniging Eigen Huis als belangenbehartigers voor huiseigenaren. Deze vereniging heeft 660.000 leden. Op een voorraad koopwoningen van circa 3,5 miljoen heeft vereniging eigen huis een marktaandeel van circa 19% in Nederland. Dit houdt niet over.

Onze statuten zijn intussen wel zo aangepast dat eigenaar-bewoners lid kunnen worden van onze vereniging. Dit is toen gebeurd vanuit onze toekomstvisie en om eigenaar-bewoners die te maken hebben met herstructurering ook een plek te geven binnen onze organisatie.

De vraag die we ons zelf regelmatig blijven stellen is: is onze organisatie waardevol voor onze leden? Heeft onze organisatie invloed op de gang van zaken bij verhuurders? Wij menen van wel. In 2004 heeft DBF een marktonderzoek laten uitvoeren onder o.a. onze leden. Hieruit blijkt dat 76% van de leden tevreden is over DBF, 20% weet niet/geen mening en 4% niet tevreden is over DBF.

In de jaarverslagen van de afgelopen jaren is steeds een gedetailleerde evaluatie/stand van zaken van het geldende bedrijfsplan opgenomen.

TOTAAL OVERZICHT ONTWIKKELING DBF DE AFGELOPEN 12,5 JAAR

<u>Kengetallen</u>	<u>1993</u>	<u>2005</u>
Leden	28	ca. 25.000 (part. ca. 67%)
Vrijwilligers	28	330
S.O. met verhuurders	1	6 (ca. 37.000 woningen)
Werkzaam in gemeenten	5	21
Vestigingen	1	1 (dagelijks bereikbaar)
Medewerkers	0	7
Eigen vermogen	€ 59.222,00	€ 283.600,00
Voorzieningen	€ 1.972,00	€ 123.053,00
Kort lopende schulden		€ 125.314,00
Provinciaal	0	1

4. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Medio 2006 kunnen we constateren dat er veel te doen is binnen de volkshuisvesting. Doordat er nieuwe verkiezingen worden gehouden is het enigszins onduidelijk wat er in de toekomst gaat gebeuren. Uitgaande van de huidige stand van zaken schatten we de toekomstige ontwikkelingen als volgt in.

Landelijk

De overheid wil de woningcorporaties aan de ene kant verder verzelfstandigen en aan de andere kant worden corporaties geacht zich primair te richten op de doelgroepen van beleid. Overige “commerciële activiteiten” dienen los te komen staan van de corporaties. De vrijblijvendheid gaat eraf. Stringentere regelgeving van de overheid en van hun eigen brancheorganisatie Aedes is voor de corporaties te verwachten.

Het ziet er naar uit dat 25% van de huurwoningenmarkt geliberaliseerd gaat worden. De WOZ waarde wordt straks bepalend voor de huurprijs van de woningen. Het zag er naar uit dat de huren op korte termijn fors zouden stijgen. Intussen is duidelijk dat de zittende huurders tot 2010 redelijk beschermd zijn. Als de woningmarkt ontspannen is mogen de huren na 2010 fors stijgen. Tegenover de mogelijkheid voor corporaties om hogere huren te berekenen staat dat corporaties, vrijwillig en in meerderheid, een financiële bijdrage moeten leveren aan de huurtoeslag. In de toekomst zal een discussie over woonlasten ontstaan en zullen de totale woonlasten zwaar meewegen in besluiten om een woning te huren of te kopen.

Wonen, Zorg en welzijn

De komende jaren zal er een grotere behoefte ontstaan aan seniorenhuisvesting. Huisvesting in de nabijheid van steunpunten voor zorg en welzijn. De grote toekomstige vraag naar huisvesting specifiek voor senioren heeft een tijdelijk karakter. Ook over 30 jaar dienen de woningen nog verhuurbaar/verkoopbaar te zijn.

De meest in het oog springende landelijke ontwikkeling is de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) die per 1 januari 2007 de gemeenten verplicht voorwaarden te scheppen, waardoor iedereen kan (blijven) meedoen in de maatschappij. Gericht zowel op individuen als ook op groepen. Met ingang van 1 januari 2007 geeft deze WMO de gemeente taken die nu vallen onder de Welzijnswet, De Wet Voorzieningen Gehandicapten, delen uit de AWBZ, de Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGZ) en een aantal subsidieregelingen. De gemeente wordt een partij op het gebied van wonen en zorg. Wonen en zorg is vrij nieuw voor gemeenten. Op het gebied van welzijn hadden zij al jaren lang de regie en dus ervaring. De wet is een participatie wet die mensen in staat stelt mee te doen in onze maatschappij. De uitdaging voor de verschillende gemeenten is volgens DBF de volgende: “hoe krijg je wonen, zorg en welzijn zo op elkaar afgestemd dat het past bij wat de bewoners wensen en bereik je zoveel mogelijk een situatie waarin de zelfredzaamheid groot is en de regie in de hand is van de (zorg)vrager zelf.”

De woning speelt binnen de WMO een grote rol. Een woning is de (fysieke) basis waarin mensen hun leven vorm geven. Hoe meer dat wonen past bij wat je in de betreffende levensfase nodig hebt, hoe meer de zelfstandigheid bevorderd wordt en de kwaliteit van leven optimaal kan worden en/of blijven. Denk hierbij aan nultrede woningen, levensloopbestendige woningen, domoticatoepassingen e.d. De WMO heeft een directe relatie met wonen en dus ook met huren en de huurder.

DBF participeert momenteel op provinciaal en gemeentelijk niveau al in diverse overlegstructuren WMO. Het is het van belang dat de gebruiker terecht kan bij een onafhankelijke organisatie die hen informeert, ondersteunt en opkomt voor hun gebruikers belangen. De WMO is een kansrijk gebied voor DBF om belangen van huurders te behartigen.

Provinciaal

De provincie zal de regierol aangaande wonen verder uitbouwen.

Gemeenten

De gemeentelijke Woonplannen, waartoe democratisch is besloten, worden leidraad voor de gemeentelijke volkshuisvesting. De rolverdeling tussen Gemeenten en Woningcorporaties zal herijkt worden wat de duidelijkheid ten goede zal komen.

De grotere gemeenten in de provincie hebben geen behoefte aan het vergroten van het aantal sociale huurwoningen. Grondpolitiek en het niet willen aantrekken van financieel zwakkeren zijn de beweegredenen. Een zeer zorgelijke ontwikkeling, waarbij de keuzemogelijkheden voor een grote groep beperkt worden.

Woningcorporaties

Corporaties hebben zich, volgens DBF, de afgelopen 10 jaren in positieve zin ontwikkelt. De klantgerichtheid, klantvriendelijkheid en bewonersparticipatie is sterk verbeterd bij vele corporaties. Aan de andere kant is er bij diverse corporaties ook veel fout gegaan, wat alle corporaties wordt aangerekend. Dit is niet correct. Het is wel duidelijk dat er stringenter regelgeving voor de corporaties gaat gelden en dat de vrijblijvendheid eraf gaat. Volgens DBF moeten corporaties waken over hun zelfstandige positie t.o.v. de overheden.

De klanten

De klanten/gebruikers, waaronder huurders, hebben met veel veranderingen te maken en daarmee met heel veel nieuwe regelgeving; bezuinigingen in de zorg, bezuinigingen op de huurtoeslag, liberalisering van het huurbeleid, sociale en commerciële huurwoningen. Al met al ziet het toekomstbeeld voor de gebruiker in financiële zin er niet zo positief uit. Het besteedbare inkomen is de afgelopen jaren gedaald en zal ook de komende jaren niet toenemen. Het is ook maar de vraag of de Gemeenten de WMO zo kunnen organiseren dat de gebruiker erop vooruit gaat.

Voor de klant die aangewezen is op de sociale woningbouw zijn de ingeschatte gevolgen:

- vraag naar sociale huurwoningen blijft groot, vooral in de grotere steden/dorpen (beperkte keuze)
- weinig sociale woningen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad
- nagenoeg geen sociale huurwoningen in de uitleggebieden
- kwalitatief oude sociale huurwoningen beschikbaar
- veel woningen moeten gerenoveerd worden
- veel hogere huren

Er gaat de komende jaren veel gebeuren op zowel het beleids- als uitvoeringsniveau bij corporaties en gemeenten. Het is dan ook zeer wenselijk dat de klanten en hun vertegenwoordigers meepraten over de voorgenomen besluiten bij corporaties en gemeenten.

Tot nu toe is het gebruikelijk dat de overheid de positie van burgers via regelgeving borgt als zij aan de overheid gelieerde instellingen tot op zekere hoogte verzelfstandigt. Dit is zeker nodig in een huurmarkt waar te weinig concurrentie is.

De commissie Leemhuis heeft een voorzet gegeven om de positie van de huurders en haar organisaties te verbeteren. De overlegwet huurder-verhuurder zal worden aangepast.

HUURDERSBELANGENBEHARTIGING IN FRIESLAND

Naast DBF zijn nog 19 huurdersorganisaties actief in Friesland die lid zijn van de Nederlandse Woonbond. Gezamenlijk hebben zij 23.000 leden en vertegenwoordigen 40.600 woningen. Als we uitgaan van het aantal woningen wat door huurdersorganisaties vertegenwoordigd wordt bij de sociale verhuurders dan is dat in Friesland totaal circa 78.000 van de 84.000.

INFORMATIE VOORZIENING DE BEWONERSRAAD FRIESLAND

Het is als belangenorganisatie van het grootste belang om vanuit algemene informatie en informatie van de leden te handelen en de belangen te behartigen. Algemene informatie winnen we in via vakliteratuur, ministerie van Vrom enz.

Informatie van leden ontvangen we via:

- Telefonische Helpdesk
- Vrijwilligers die zitting hebben in de regionaden (18 maal per jaar)
- Vrijwilligers die zitting hebben in de Ledenraad (2 maal per jaar)
- Alle leden uitnodigen voor afdelingsvergaderingen (1 maal per 4 jaar)
- Rechtstreeks van huurders die te maken hebben met herstructurering (protocol herstructurering. Tientallen projecten die lopen)
- Overleggen met flatraden en aangesloten huurderverenigingen (zo nu en dan)
- Marktonderzoek/enquêtes

De afgelopen jaren heeft DBF ervaring opgedaan met consumentenpanels. Deze zijn op initiatief van DBF in samenwerking met de verhuurders vele malen gehouden. Gebruikers zijn bevraagd over specifieke zaken, zoals b.v. de kwaliteitseisen waaraan een woning voor ouderen moet voldoen, wat er met de woning moet gaan gebeuren bij een herstructureringsproject (vooraf aan het protocol herstructurering) en wat er in een bepaalde flat moet gaan gebeuren volgens de huurders. Deze informatie gebruikt DBF bij haar belangenbehartiging en de verhuurder bij haar beleid en uitvoering.

DBF voorziet dat steeds meer specifieke bewonerswensen gebruikt gaan worden om tot uitvoer van plannen te komen. DBF wil deze specifieke bewonersinformatie gaan gebruiken bij haar belangenbehartiging.

ORGANISATIE DE BEWONERSRAAD FRIESLAND

Betrouwbaar en geloofwaardig zijn voor je leden en je omgeving is van het grootste belang. Werken volgens de statuten en reglementen is dan een eerste vereiste. Daarnaast is het van belang dat de vereniging zoveel mogelijk de leden bij haar organisatie betreft. Besloten is dan ook om de leden van onze ledenraad (hoogste orgaan) in 2008 rechtstreeks te laten kiezen door onze leden. Een verkiezingencommissie is hiervoor intussen ingesteld.

De gemiddeld oudere huurder wil geen vaste vrijwilliger meer worden bij DBF. Zich tijdelijk inzetten als er wat in hun directe woonomgeving afspeelt is geen probleem.

Ondanks alle regelingen voor vrijwilligers daalt het aantal vrijwilligers gestaag bij DBF en worden circa 7.000 Bewonerskranten nu al per post bezorgd. De daling van het aantal vrijwilligers zal de komende tijd doorgaan.

5. UITSLAG ENQUETE

In 2006 heeft DBF een enquête gehouden onder al haar leden. Hiervan zijn 1230 retour ontvangen. De enquête bevatte vragen over de woning, de verhuurder en over De Bewonersraad Friesland. Ten slotte hebben we onze leden gevraagd met welke onderwerpen DBF zich de komende jaren moet bezig houden. Per corporatie/WoonBedrijf is de uitslag opgemaakt. Soms is het aantal respondenten niet voldoende om de uitslag representatief te noemen. Dan is het voor DBF een indicatie. De totale uitslag is wel representatief.

Het gevoel dat er verschillen zijn in de klanttevredenheid van huurders bij de verschillende verhuurders wordt met deze enquête bevestigd.

- Over het algemeen zijn de scores aangaande de kwaliteit van de woning in relatie tot de huurprijs onder de 7 (afgerond 6,6). Hetzelfde geldt voor de staat van onderhoud van de woning (afgerond 6,4).
- Over de geleverde service door de verhuurder scoren de huurders een 7.
- Het verstrekken van informatie door de verhuurder wordt door de huurder met een 6,5 gehonoreerd.

In 2004 heeft DBF een marktonderzoek gehouden over haar eigen functioneren. Hieruit bleek dat onze leden goed tevreden zijn over het functioneren van DBF en dat 80% ons informatie-magazine voor leden "De Bewonerskrant" leest.

In 2006 zijn onze leden opnieuw gevraagd naar hun tevredenheid over DBF. De gemiddelde scores zijn afgerond:

Klantvriendelijkheid	7,3
Telefonische bereikbaarheid	7,0
Web-site	6,9
Bewonerskrant	7,4
Snelheid beantwoorden vragen	7,1
Kennis van zaken	7,2

Op de vraag: op welke zaken moet DBF zich de komende 5 jaren richten is als volgt geantwoord:

	aantallen
1. Kwaliteit woning	768
2. Wonen voor ouderen	473
3. Woonomgeving	424
4. Voorlichting over alles	424
5. Leefbaarheid	364
6. Voorzieningen woonomgeving	317
7. Wonen in combinatie met zorgvoorzieningen	299
8. Service verlening verhuurder	278
9. Aandacht voor de huurder bij de gemeenten (woonplannen)	266
10. Wonen voor jongeren	114

In de visie van DBF denkt de huurder eerst aan haar woning, dan aan de straat, daarna aan de buurt en ten slotte aan de wijk. Zaken van algemeen belang zijn minder belangrijk. Dit is ook

terug te zien in de uitslag van de enquête. De eerste 5 punten waar DBF zich op moet gaan richten zijn voor huurders belangrijke individuele zaken.

6. ONTWIKKELINGSRICHTING DE BEWONERSRAAD FRIESLAND

POSITIONERING

DBF blijft op een onafhankelijke wijze opkomen voor de individuele en groepsbelangen van huurders en de wensen van de huurders/leden verwoorden naar de corporaties en de gemeenten aangaande wonen.

Toegevoegd wordt belangenbehartiging van onderdelen uit de WMO waarbij de werkwijze van onze organisatie gelijk blijft nl.:

-DBF participeert in overleggen aangaande WMO en zet zich in om klantvriendelijke regelgeving tot stand te brengen.

-Als leden van DBF bij de uitvoering van de regelgeving WMO vragen hebben of in de problemen komen zal DBF hen ondersteunen vanuit haar telefonische helpdesk.

Het huurders/bewonersbelang staat bij DBF voorop.

Ook nieuw is dat DBF vaker aan de huurders zal vragen wat hun gedachten zijn over specifieke zaken. Dit levert een schat aan informatie op en geeft een waardevolle input aan planbeleidsvorming bij zowel DBF als bij de verhuurder. Met deze wijze van proactief participeren van huurders, via consumentenpanels en/of enquêtes wil DBF de huurders ook meer betrekken bij het wonen, de woonomgeving en de WMO zorg. Onze samenwerkingspartners zullen betrokken worden bij de organisatie en het bepalen van de onderwerpen. De uitslagen van de panels zijn voor hen beschikbaar. DBF bekleedt de rol van onafhankelijk voorzitter. Het streven is dat op den duur jaarlijks 60 consumentenpanels worden georganiseerd door DBF.

Voor haar leden vervult DBF ook een taak als vraagbaak (helpdesk), initiator, aanjager en waakhond.

LEDENONTWIKKELING

Friesland kent ook nog circa 19 andere huurdersorganisaties in de sociale sector. DBF gaat met deze organisaties niet de concurrentie aan. Het zijn per slot collega's. Vanuit deze zienswijze is de markt "belangenbehartiging sociale huurders" in Friesland verdeeld en heeft DBF een marktaandeel van circa 30%.

DBF zal zich de komende periode niet primair richten op groei van het aantal leden en uitbreiding van het werkgebied. Als er zich een kans voordoet om te groeien, bijvoorbeeld door middel van een fusie, zal DBF dat overwegen. Wel wil DBF bij fusies tussen corporaties haar positie behouden.

HET TE VOEREN BELEID OP HOOFDLIJNEN

Het beleid op hoofdlijnen, waarin haar inzet staat beschreven, is met alle aanwezige leden op de ca. 80 gehouden afdelingsvergaderingen besproken. Onze leden hebben aangegeven dat DBF zich meer moet richten op de kwaliteit van de woning en voor ouderen geschikte woningen. Daarnaast moet het onderwerp Woonlasten hoger op de agenda komen te staan bij DBF. DBF heeft haar beleid op hoofdlijnen herschreven, waarbij rekening is gehouden met de wensen van de leden (bijlage).

COMMUNICATIE

De leden van DBF hebben meerdere malen aangegeven meer geïnformeerd te willen worden. Een van de mogelijkheden is het vaker uitgeven van haar informatiemagazine voor leden "De Bewonerskrant".

In 2007 zal onze Web-site geoptimaliseerd worden, zodat de toegankelijkheid en leesbaarheid toeneemt.

Tot nu toe heeft DBF nagenoeg geen gebruik gemaakt van de media om haar zienswijze kenbaar te maken en daarmee o.a. de publieke opinie te beïnvloeden. DBF zal voortaan de gemeentelijke Woonplannen van haar visie voorzien en deze o.a. via de media ventileren.

VERENIGINGSORGANISATIE

De statuten van de vereniging zullen worden aangepast met betrekking tot:

- goede omschrijving doel van de vereniging inclusief een afgebakend deel van de zorg
- degene die lid mogen worden van de vereniging (voornamelijk huurders)
- verduidelijking van de positie van de Raad van Toezicht
- de positie van een bewonerscommissie wordt herijkt
- de leden kiezen in 2008 rechtstreeks de leden van de ledenraad (hoogste orgaan)

WERKORGANISATIE

Kwaliteiten van medewerkers moeten verder ontplooid worden zodat zij nog meer zelfstandig kunnen opereren binnen de gestelde kaders (beleid op hoofdlijnen, handboek, ureninzet, financieel statuut, vaardigheden). De flexibiliteit van de inzet van de medewerkers kan verder vergroot worden.

DBF wil een op zakelijke basis georganiseerde organisatie blijven met veel kennis over de volkshuisvesting en belangenbehartiging. Beschikbare uren moeten dan ook op een efficiënte en slimme manier worden ingezet. DBF wordt regelmatig gevraagd om deel te nemen aan forum discussies of om een inleiding te verzorgen. Per verzoek zal DBF beoordelen of hiervoor uren beschikbaar gesteld moeten worden.

Het opzetten van een eenvoudig onderzoeksbureau en het houden van klantenpanels zal de nodige energie en tijd gaan kosten.

Om alle voornemens te kunnen realiseren zal DBF haar werkorganisatie aanpassen.

HET FINANCIËLE VLAK

De vereniging heeft de laatste jaren haar financiën ingezet om groei van het ledental te bewerkstelligen. Het eigen vermogen heeft zich niet meeontwikkeld. In 1995 was het eigen vermogen € 243.765, per lid € 72,74. Eind 2005 was het eigen vermogen € 283.600, per lid € 14,49.

Er is nooit zekerheid. Regelgeving kan veranderen. Je weet nooit wat de toekomst in petto heeft. Het is de bedoeling dat DBF moeilijke jaren/periodes zelfstandig, ook in financiële zin, kan overbruggen. Dit onderdeel is ook besproken met onze leden tijdens de gehouden afdelingsvergaderingen. Zij hebben er geen moeite mee als DBF haar contributie verhoogt om haar eigen vermogen te vergroten en daarmee de continuïteit van haar organisatie te waarborgen.

Uitgangspunt is dat het eigen vermogen minimaal gelijk wordt aan de jaarlijkse personele kosten maal factor twee. Bovenstaand uitgangspunt laat zien dat het eigen vermogen moet groeien met circa € 400.000. Eind 2015 moet dit gerealiseerd zijn. Als dit niveau is bereikt kan DBF, zonodig, in drie jaar tijd haar verenigingsorganisatie omvormen/reorganiseren naar een organisatie die in financiële zin draait op haar eigen ledeninkomsten en rente. De contributie voor leden zal verder verhoogd worden.

DE WIJZE VAN SAMENWERKEN MET ONZE SAMENWERKINGSPARTNERS

Zolang samenwerken van twee kanten gewaardeerd wordt, is het een prettige wijze van omgaan met elkaar. Samen werken voor tevreden klanten is wat DBF betreft een streven. De huidige samenwerkingsverbanden met corporaties worden gecontinueerd en zonodig geïntensiveerd. Kernbegrippen hierbij zijn voor DBF: betrouwbaarheid; professionaliteit; zakelijkheid; draagvlak; altijd duidelijk in haar doen en laten.

Onze samenwerkingspartners hebben ook hun eigen verantwoordelijkheid in de wijze van samenwerken met DBF. De wijze van samenwerken is zeer afhankelijk van de zienswijze van de directeur-bestuurder van de corporatie en zijn aansturing van de corporatie op dit prestatieveld. Bewust de samenwerkingsovereenkomst ten uitvoer brengen resulteert in het beter nakomen van de gemaakte afspraken door de corporatie.

Samenwerken betekent voor DBF ook, waar het mogelijk is rekening houden met de noden en behoeftes van onze samenwerkingspartners. Wat ons betreft is dit wederzijds.

Als volgens DBF samenwerking te eenzijdig wordt uitgevoerd zal DBF dit bespreken met de betreffende corporatie. Hierbij zal DBF het principe van redelijkheid en billijkheid hanteren.

PROVINCIAAL

DBF is lid van de Provinciale Commissie Wonen en Stedelijke vernieuwing (PKWS). Daar DBF ook andere consumentenorganisaties daar vertegenwoordigd is met provinciale collega organisaties, waaronder de Nederlandse Woonbond, regelmatig overleg.

De contacten op provinciaal niveau zullen worden uitgebreid om vaker de specifieke bewonersbelangen voor het voetlicht te brengen.

GEMEENTEN

Er worden zeer verschillende werkwijzen gehanteerd binnen de gemeenten. Het beïnvloeden van het beleid kan in de ene gemeente het beste via de ambtenaren lopen terwijl het in een andere gemeente juist via de wethouder of de politiek moet gaan. Per gemeente zal DBF haar werkwijze aanpassen om zoveel mogelijk mee te kunnen praten en om het beleid te kunnen beïnvloeden. In welke gemeenten DBF actief wil zijn, hangt af van vele factoren. DBF zal moeten kiezen mede in verband met de te besteden uren.

COLLEGA'S

DBF komt regelmatig haar collega's tegen in het veld. Er wordt binnen het overlegplatform Corporatieholding Friesland goed samengewerkt met onze collega's uit Heerenveen. Met onze collega's Nieuw Elan in Leeuwarden (9.000 leden) wordt al samengewerkt in het driepartijen overleg in Leeuwarden. Met hen zullen we de samenwerking intensiveren betreffende het Gemeentelijk Woonbeleid. DBF wil de samenwerking met overige collega's in Friesland graag uitbreiden en als het even kan vanuit overlegplatforms opereren.

De Nederlandse Woonbond behartigt de huurdersbelangen op landelijk niveau. Er zijn vele verschillen van inzicht betreffende de organisatiewijze van de Woonbond en de wijze waarop

men belangen behartigt. Daarentegen zijn in beleidsmatige zin de verschillen tussen de Woonbond en DBF niet zo groot. Er bestaat veel waardering voor de wijze waarop de Woonbond de belangen landelijk heeft behartigd betreffende het huurbeleid.

Er zijn plannen om met de Woonbond op de terreinen beleidsontwikkeling en woonbeleid provincie Friesland nauwer te gaan samen werken. DBF zal geen lid worden van de Woonbond maar haar wel in beperkte mate financieel ondersteunen.

De basis van samenwerken moet volgens DBF zijn: samenwerking moet een meerwaarde hebben voor DBF en haar leden.

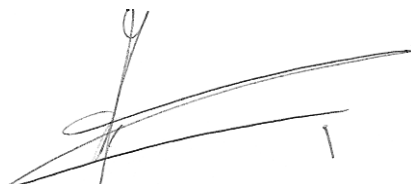
SAMENVATTING

DBF blijft, zoals gebruikelijk is, haar taak als belangenbehartiger van haar leden uitoefenen. Daarnaast zal:

- de diensverlening aan de leden worden uitgebreid (WMO zorg)
- de communicatie met de leden worden verbeterd
- de kwaliteit van de organisatie en de financiële continuïteit van de vereniging worden verbeterd
- de inzet van uren van de medewerkers worden aangepast
- DBF een onderzoeksbureau opzetten waarbij door middel van klantenpanels en enquêtes onderzoek wordt verricht.

Natuurlijk richt DBF zich altijd op het ten uitvoer brengen van de samenwerkingsovereenkomsten met de corporaties.

In de loop van de jaren zullen allerlei zaken gaan spelen. DBF zal zich als organisatie flexibel opstellen en, waar nodig en gewenst, zich aanpassen aan de omstandigheden.



K. van der Veen
directeur-bestuurder

21 oktober 2006

Besproken in de vergadering van de Raad van Toezicht op 11 september 2006.

In september 2006 verzonden voor advies aan de besturen van onze samenwerkingspartners. Adviezen samenwerkingspartners gewogen en eventueel verwerkt door het bestuur oktober/november 2006.

Vastgesteld door de Ledenraad op 28 november 2006.