

III Y Y **WOONBOND**



KENNIS- EN ADVIESCENTRUM



Meer weten met de Woonbond

Cursussen en -trainingen van het

Woonbond Kennis- en Adviescentrum:

een must voor elke huurdersorganisatie

EEN MUST VOOR ELKE HUURDERSORGANISATIE

De inzet en betrokkenheid van bestuursleden en andere actieve huurders bepalen het succes van uw huurdersorganisatie. Daarom wilt u ze zo goed mogelijk informeren en zorgen dat ze blijven. Dit is niet alleen belangrijk om hun actieve deelname aan de belangenbehartiging te stimuleren. Dat is ook van belang voor de continuïteit van uw organisatie. De opleiders en trainers van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) kunnen u daarbij helpen, bijvoorbeeld door samen met u een cursus of training te houden. Wat mag u daarvan verwachten? En wat is de meerwaarde ervan voor u en uw achterban? We vroegen het een aantal huurdersorganisaties.

MEERWAARDE

‘Woonbondcursussen leveren huurders veel op, ook letterlijk’, meent Gerda Driegen-Ziel van Huurdersvereniging Zwartewaterwiede in Overijssel. ‘Bijvoorbeeld de cursus waarin WKA-opleider Bram Meijer de jaarrekening uit de doeken doet. Daarvoor hebben we de kersverse jaarrekening van onze eigen corporatie gebruikt. Na de uitleg van Bram begrijp je meteen hoe het écht zit en dat geeft ons argumenten in het overleg met de verhuurder. Bij het vaststellen van het sociaal statuut bij herstructurering wisten we daardoor bijvoorbeeld dat de corporatie genoeg geld had voor een behoorlijke vergoeding voor huurders die tijdelijk naar een wisselwoning moesten. Nu krijgt iedere huurder € 2.500,- extra! En dat is echt dankzij die cursus.’

Met grote regelmatig trekt opleider Bram Meijer het land in met de cursus ‘lezen van de jaarrekening van de corporatie’. De cursus voorziet in een grote behoefte, want voor veel huurders zijn de financiën van de corporatie een ondoorzichtige brij van cijfers. Het programma is erop gericht de deelnemers in twee avonden inzicht te geven in de belangrijkste posten van de jaarrekening en de balans. De eerste avond gaat het om de balans, op de tweede staat de verlies- en winstrekening centraal. Bram Meijer: ‘We vragen de cursisten het jaarverslag van hun eigen corporatie mee te nemen, zodat ze een goed beeld krijgen van de werkelijke financiële situatie van hun verhuurder. Die leggen we naast vergelijkende cijfers van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en de beoordeling van het CFV, zodat huurders kunnen nagaan hoe hun verhuurder in financieel opzicht presteert. Dat levert nogal eens verraste gezichten op. Veel corporaties blijken over aanzienlijke stille reserves te beschikken en zijn dus veel rijker dan de huurders dachten.’





Volgens Gerda Driegen-Ziel hebben de huurders ook veel profijt van de training ‘onderhandelen’: ‘Daardoor voel je je zekerder van jezelf en weet je hoe je iets naar voren kunt brengen. Toen de onderhandelingen voor een oudere huurster over een vergoeding bij groot-onderhoud teleurstellend dreigden af te lopen, heb ik toch nog € 1.000,- weten los te peuteren voor verbetering van haar trapopgang. En de muur werd nog keurig netjes gesaust ook! Dan heb je echt wat aan zo’n praktische training.’

Deelnemen aan cursussen en trainingen kan heel veel opleveren, vindt ook Wiel Heijenrath, voorzitter van Huurdersvereniging Woonbelang in Zuid-Limburg. ‘We hebben met het hele bestuur en tien leden van bewonerscommissies in Maastricht een cursus gevolgd over de samenwerkingsovereenkomst met de verhuurder. De cursus was daar speciaal op gericht, zodat we de samenwerkingsovereenkomst konden toetsen en voorstellen tot verbetering konden doen. Iedereen was enthousiast! Het mooie is dat zo’n cursus een brede uitstraling heeft. De deelnemers zijn er na afloop met twintig bewonerscommissies mee aan de slag gegaan. Op die manier bereik je nog eens zestig tot zeventig actieve bewoners! En we hebben nu een samenwerkingsovereenkomst met op onderdelen instemmingsrecht.’

MAATWERK

Het WKA is u graag van dienst bij het samenstellen van een cursus- en/of trainingsprogramma. In overleg met u maken we een programma dat naadloos aansluit bij uw specifieke wensen.

‘We bespreken altijd eerst met de bewonerscommissies wat voor cursus we willen houden’, vertelt Macha van Bergenhenegouwen, bestuurslid van Huurdersvereniging Haag Wonen. ‘Dit jaar is gekozen voor de cursus “kleurrijk”, een training voor allochtone huurders. In Den Haag vormen die een belangrijk deel van de achterban, maar het is vaak moeilijk om hen actief bij de activiteiten te betrekken. Dat vonden eigenlijk alle bewonerscommissies, dus was de cursus “kleurrijk” een logische keus. De eerste avond viel de opkomst me heel erg mee. Vooral Hindoestaanse en Marokkaanse huurders bleken veel belangstelling te hebben.’

wka-opleider Jane Purperhart: ‘We horen regelmatig hoe lastig het is om allochtone huurders bij de activiteiten te betrekken. De ervaring leert dat je daarvoor enkele belangrijke stappen moeten zetten. Veel allochtonen zijn onbekend met de doelen en activiteiten van huurdersorganisaties. Bovendien hebben ze vaak het gevoel dat ze er niet makkelijk toegang toe krijgen,

terwijl veel huurdersorganisaties juist verwoede pogingen doen om zich als heel open te presenteren. Daarom probeert het wka samen met huurdersorganisaties om de actieve participatie van allochtone huurders te stimuleren door praktische handvatten aan te reiken.'

Uw vraag, ons uitgangspunt

Stel: uw huurdersorganisatie loopt in de praktijk tegen een probleem aan dat u wilt oplossen. Daarbij kunt u extra informatie, kennis en vaardigheden goed gebruiken. In dat geval bent u bij het wka aan het juiste adres! Alle trainingen en cursussen kunt u bij ons 'op maat' bestellen. Dit betekent dat úw vraag het uitgangspunt is voor de inhoud van een cursus of training.

Alle WKA-cursussen zijn gebaseerd op de volgende drie uitgangspunten:

- 1) **Inhoudelijke kennis van actuele ontwikkelingen en landelijk beleid.**
- 2) **Ruimte voor eigen inbreng.**
- 3) **Aandacht voor de lokale situatie.**

Praktijkgericht

Het cursusaanbod komt grotendeels voort uit geluiden, commentaren en reacties van huurdersorganisaties. wka-opleider Henk Stegink noemt de cursus 'Tijdelijke verhuur: kans of valkuil?' als voorbeeld: 'Huurdersorganisaties zitten regelmatig met het fenomeen tijdelijke verhuur in de maag. Dat is niet zo vreemd, want in het verleden kwam dit veel minder voor. Tegenwoordig is het schering en inslag, zeker sinds de periode waarin tijdelijk kan worden verhuurd is verlengd tot vijf jaar. De herstructurering van talloze wijken zorgt voor een ervaring van tijdelijke verhuur. Op die manier blijven woningen, in afwachting van ingrijpende renovatie of sloop, toch bewoond. Maar staan huurders dan na vijf jaar op straat, zonder enige vergoeding of recht op vervangende woonruimte? De dilemma's die dat oplevert zijn nog lang niet overal opgelost. Daarom hebben we daar een cursus over ontwikkeld. Daarin worden eerst de situaties verkend waarin de gemeente een vergunning voor tijdelijke verhuur kan afgeven. Aanvullend leren de deelnemers aan welke eisen een tijdelijk huurcontract op basis van de Leegstandwet moet voldoen en welke invloed de gemeente – en soms ook de huurcommissie – kan hebben op de huurprijs bij tijdelijke verhuur.'

Actueel

In het cursusaanbod is natuurlijk ook de politieke actualiteit terug te vinden. Theo de Wit van het Regionaal Platform Woonconsumenten Noord-Kennemerland (RPW): 'Samen met de Woonbond hebben we al heel wat cursussen gepland en gehouden. Van de Overlegwet tot het lezen van de jaarrekening. En altijd tot meer dan honderd procent tevredenheid. De trainer is goed thuis in de materie en kan het heel duidelijk uitleggen. Ook als het om moeilijke onderwerpen gaat. Voor onze huurdersorganisaties is het heel belangrijk dat de cursus naar de mensen toekomt. Liefst in hun woonplaats natuurlijk, maar anders in de regio.'

Locatie

De wka-opleiders en -trainers komen naar de door u gewenste locatie, op de datum en tijd van uw keuze. Doorgaans gaat het om 'cursusblokken' van 2,5 uur. Die kunnen 's morgens, 's middags, 's avonds en in het weekend worden gehouden.

‘Dichtbij huis en dichtbij de praktijk’. Daarmee benadrukt Wiel Heijenrath de belangrijke voorwaarde dat de cursus in zijn eigen Maastricht wordt gegeven. ‘Maar’, voegt hij eraan toe, ‘aan de andere kant is het voordeel van een landelijke cursus dat je ook ervaringen van huurdersorganisaties uit andere gemeenten hoort. Wat bij hun heeft gewerkt, werkt hier misschien dan ook. Op die manier kun je een hoop nieuwe ideeën opdoen.’

Voorbeelden van onderwerpen ‘op maat’-cursussen en trainingen

Basicursussen

- ▶ Basiscursus volkshuisvesting
- ▶ Basiscursus voor bewonerscommissies

Organisatie en bestuur

- ▶ Een succesvolle huurdersorganisatie besturen
- ▶ Versterking van de positie van huurders(organisaties)
- ▶ Invloed op het huurbeleid
- ▶ Huurders en de Vereniging van Eigenaren
- ▶ Activiteitenplan opstellen
- ▶ Begroting opstellen
- ▶ Advies uitbrengen
- ▶ Effectief vergaderen
- ▶ Communicatie
- ▶ Public Relations

Specifieke onderwerpen

- ▶ Onderhoud
- ▶ Zelfaangebrachte veranderingen (zav)
- ▶ Wijkvernieuwing en herstructurering
- ▶ Verkoop van huurwoningen
- ▶ Leefbaarheid en woonomgeving
- ▶ Huurcontracten
- ▶ De jaarlijkse huurverhoging
- ▶ Huurprijzen (ook voor gevorderden)
- ▶ Servicekosten
- ▶ De nieuwe Overlegwet
- ▶ Besluit beheer sociale huursector (BBSH)
- ▶ Energiebesparing
- ▶ Initiatiefrecht en energiebesparing
- ▶ Gezond wonen: vocht en ventilatie

LANDELIJK CURSUS EN -TRAININGSPROGRAMMA

Naast de ‘op maat’-mogelijkheden is er ook een landelijk dagcursus- en -trainingsprogramma waaraan (huurders)organisaties uit het hele land kunnen deelnemen. Deze cursussen en trainingen zijn vrijwel altijd van 10.00 tot 16.00 uur en worden gehouden in Utrecht. Op onze website (www.woonbond.nl > agenda) vindt u een overzicht van het actuele aanbod.



COACHING

Vooral beginnende huurdersorganisaties zien veel werk op zich afkomen. Van de actieve (bestuurs)leden wordt verwacht dat ze invloed op het beleid van de verhuurder uitoefenen, maar ook dat ze een goedlopende organisatie op de been brengen met een omvangrijke en actieve achterban. Daarnaast moeten ze in korte tijd veel ‘volkshuisvestelijke’ kennis opdoen en vaardigheden onder de knie krijgen om als huurdersorganisatie succesvol te opereren. Bij dit alles kan ‘coaching’ door het wka een nuttige en welkome steun in de rug zijn. Er is bij coaching altijd sprake van maatwerk, te beginnen met een intakegesprek. Daarna wordt in overleg tussen huurdersorganisatie en coach een programma opgesteld.

BEMIDDELING

Helaas komt het soms voor dat het contact tussen verhuurder en huurdersorganisatie, tussen huurdersorganisaties onderling of tussen leden van dezelfde huurdersorganisatie niet soepel verloopt. Daarvoor kunnen allerlei oorzaken zijn, bijvoorbeeld dat afspraken niet duidelijk zijn of om uiteenlopende redenen niet worden nagekomen. In alle gevallen zijn huurdersorganisaties en verhuurders zulke conflicten liever kwijt dan rijk. Het wka kan in dergelijke situaties via bemiddeling een helpende hand bieden, door de problematiek te analyseren en oplossingsrichtingen aan te geven.

SAMENWERKING

In een zogeheten ‘atelier’ ontwikkelen bewoners- en andere belangenorganisaties gezamenlijk concrete plannen en aanbevelingen rond een actueel onderwerp, bijvoorbeeld wonen, zorg en welzijn of de leefbaarheid. Door samenwerking met andere partijen wordt onder meer voorkomen dat iedereen eerst in eigen kring ideeën gaat uitwerken, om daarna te constateren dat de plannen niet op elkaar aansluiten. Een groot pluspunt van samenwerking is ook dat gemeenten en andere instellingen met één gesprekspartner te maken hebben. Het wka heeft ruime ervaring in het begeleiden en ondersteunen van een atelier.

EXCURSIES

Veel huurders(organisaties) blijken graag concrete projecten te willen bezoeken, bijvoorbeeld om met eigen ogen te kunnen zien wat collega-huurdersorganisaties hebben bereikt. Het wka kan dergelijke excursies voor u verzorgen, waarbij het programma in onderling overleg wordt afgestemd op de wensen van de deelnemers. Daarnaast kan het inhoudelijke deel van de excursie natuurlijk worden gecombineerd met bijvoorbeeld culturele aspecten.

SYMPOSIA

Jaarlijks houdt de Woonbond diverse landelijke en regionale symposia. Voor nadere (actuele) informatie over de inhoud van deze symposia kunt u terecht op de website en in de Woonbondtijdschriften Woonbondig en Huurwijzer. Via de website kunt u zich ook aanmelden voor symposia en dagcursussen of -trainingen.

TARIEVEN

De tarieven zijn op aanvraag beschikbaar. Huurdersorganisaties die lid zijn van de Woonbond krijgen bij een cursus of training 'op maat' maar liefst € 250,- tot € 300,- korting per dagdeel!

Alle kosten voor cursussen en trainingen waaraan (representatieve) huurdersorganisaties deelnemen ('de kosten voor scholingsactiviteiten'), moeten door woningcorporaties en commerciële verhuurders met minstens vijftientig woningen volledig worden vergoed. Dat staat in de Overlegwet. Het maakt niet uit of het bestuur of andere leden van de huurdersorganisatie aan een cursus of training deelnemen.

Gerda Driegen-Ziel: 'Er komt ontzettend veel kijken bij de activiteiten van een huurdersorganisatie. Dat haal je niet zomaar even uit een brochure. Als je er goed in wilt komen, moet je naar een cursus. Wij hebben met de corporatie afgesproken dat ze de kosten op zich neemt van zes dagdelen per jaar aan Woonbondcursussen. Dat komt bovenop ons reguliere budget en zo staat het ook in onze samenwerkingsovereenkomst.'



WOONBOND KENNIS- EN ADVIESCENTRUM (WKA)

Het WKA is het trainingscentrum en advies- en onderzoeksbureau voor bewonersorganisaties op het brede terrein van de volkshuisvesting. De Vereniging Nederlandse Woonbond en het WKA vormen samen de Woonbond. Goede en betaalbare huurwoningen, leefbare wijken, keuzevrijheid op de woningmarkt en een sterke positie van huurders(organisaties) zijn de speerpunten van de Woonbond.

De professionele opleiders, onderzoekers en adviseurs van het WKA beschikken over brede kennis- en praktijkervaring. Ze zorgen ervoor dat trainingen en cursussen zijn afgestemd op de deelnemers en dat de inhoud helder en duidelijk wordt overgedragen. Naast cursussen en trainingen biedt het WKA bewonersorganisaties ook ondersteuning, bijvoorbeeld in de vorm van onderzoek, advisering, coaching of bemiddeling.

Informatie en aanmelding

Voor alle vragen over cursussen, coaching, bijeenkomsten, symposia en excursies en over aanmelding en inschrijving kunt u:

- ▶ schrijven naar Woonbond Kennis- en Adviescentrum, afdeling scholing, Nieuwe Achtergracht 17, 1018 xv Amsterdam
- ▶ bellen naar 020-5517700 (van maandag t/m donderdag tussen 10.00 uur en 13.00 uur)
- ▶ faxen naar 020- 5517799
- ▶ mailen naar scholing@woonbond.nl
- ▶ surfen naar www.woonbond.nl

www.woonbond.nl

Op onze website treft u onder 'cursussen' de actuele informatie aan over de inhoud van (dag) cursussen, het overige scholingsaanbod, data en onderwerpen van symposia en excursies en de tarieven. U kunt zich online aanmelden voor de cursussen, symposia en excursies.

Het team van de afdeling scholing



Marian van Haaster



Giselle Holbert



Bram Meijer



Jane Purperhart



Henk Stegink



Bep Verwoest