

A stylized illustration on an orange background. A large white face with black eyes and a black mouth is the central focus. Several abstract human figures are interacting with it. One figure in orange and red is reaching up towards the face. Another figure in black is reaching down towards the face. A third figure in black is holding a blue circle. A fourth figure in black is holding a blue circle. A fifth figure in black is holding a blue circle. The overall style is modern and graphic.

Programma opleidingen en trainingen 2017

Programma opleidingen en trainingen 2017

Inleiding

In deze programmagids vindt u een overzicht van de cursussen en trainingen van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum, waarvoor u zich als huurdersorganisatie (van een woningcorporatie of een commerciële verhuurder) kunt inschrijven. Deze worden allemaal gehouden in Utrecht, centraal in het land. Maar wij kunnen deze cursussen en trainingen ook bij u komen geven (in company). Extra interessant is dat we veel ruimte bieden om ervaringen en ideeën uit te wisselen tussen deelnemers.

Heeft u specifieke opleidingsvragen? Bel dan gerust ons secretariaat (020-5517747) of stuur een mail naar opleidingentraining@wka-centrum.nl.

Vorig jaar hebben we voor het eerst seminars gegeven, die een bepaald onderwerp verder uitdiepen. Ook in 2017 zal dit weer ieder kwartaal gebeuren. Houd de website en nieuwsbrieven in de gaten.

In de Overlegwet staat dat uw verhuurder, ook in de commerciële sector, minimaal drie dagen scholing per jaar moet vergoeden aan de huurdersorganisatie. Maak hiervan gebruik.

Namens onze opleiders en trainers wens ik u een 'leerzaam' 2017.

Miep van Diggelen,
Directeur Woonbond Kennis- en Adviescentrum

Tenzij anders aangegeven, worden alle cursussen gegeven in Aristo in Utrecht, tussen 10.00 en 16.00 uur.

Cursussen en trainingen

Tenzij anders aangegeven, worden alle cursussen en trainingen gegeven in Aristo in Utrecht, tussen 10.00 en 16.00 uur. Desgewenst kunnen we ze ook bij u komen geven (in company).

Gemengd beheer

→ Ook aanbevolen voor huurdersorganisaties in de commerciële huursector

Donderdag 2 februari 2017

Steeds meer appartementengebouwen kennen een mix van huur- en koopwoningen. In deze 'gemengde complexen' heeft een huurdersorganisatie of de bewonerscommissie te maken met een Vereniging van Eigenaren (VvE) die al dan niet actief is.

Op deze dag leert u hoe de VvE besluiten moet nemen over bijvoorbeeld onderhoud, servicekosten en leefregels. Ook gaan we in op de wijze waarop verhuurders (groot-eigenaren), huurders en hun huurdersverenigingen en individuele eigenaren zich tot elkaar verhouden in het gemengde complex en op welke wijze er samengewerkt kan worden in het voordeel van zowel huurders als eigenaren, zonder dat daarvoor de ingewikkelde spelregels dienen te veranderen. Inspirende voorbeelden uit het land passeren de revue.

Na afloop ...

- hebt u kennis gemaakt met het appartementsrecht, met het fenomeen VvE, en het functioneren daarvan en de wijze van besluitvorming binnen de VvE;
- bent u bekend met experimenten rond de participatie van huurders in VvE's en bent u in staat een aantal kengetallen uit CiP (Corporatie in Perspectief) te gebruiken bij de voorbereiding van het overleg met uw verhuurder;
- bent u op de hoogte van de belangrijkste kengetallen uit CiP.

Oriëntatie volkshuisvesting (3 dagen)

Dinsdag 14 februari, 14 maart en 11 april 2017

Dag 1: De positie en zeggenschap van de huurdersorganisatie

Vanuit de geschiedenis van de volkshuisvesting kijken we naar de actuele thema's van dit moment. Het waarom en wanneer van het ontstaan van huurdersorganisaties en de huidige ordening van de volkshuisvesting komen daarbij aan bod. Welke rol spelen de verschillende partijen in de volkshuisvesting en op welke manier hebt u daar mee te maken?

De kern van uw activiteiten als huurdersorganisatie bestaat uit overleg. Zowel binnen uw eigen organisatie als met partijen daarbuiten, vooral met uw verhuurder, maar ook met uw gemeente. Dáár moet u zaken kunnen doen. De basisrechten van een huurdersorganisatie als het gaat om overleg met de verhuurder zijn geregeld in de Overlegwet. We bespreken het belang, maar ook de haken en ogen van die wet. In de Woningwet 2015 is opgenomen het maken van lokale prestatieafspraken: niet alleen met uw verhuurder, maar ook met uw gemeente. We bespreken de rol van de huurdersorganisatie daarbij.

Na afloop ...

- hebt u een beeld van de ontwikkeling van de belangenbehartiging van huurders;
- hebt u een beeld van de op dit moment actuele thema's;
- weet u welke positie de huurdersorganisatie heeft op grond van de Overlegwet en Woningwet 2015.

Dag 2: Huurprijsbeleid: de kaders en het eigen beleid

De kaders voor het huurprijsbeleid liggen vast in de wet. Daarnaast heeft de verhuurder de vrijheid om binnen die kaders eigen beleid te maken. Als huurdersorganisatie bent u betrokken bij dat beleid. Kennis daarover is nodig om daarover mee te kunnen praten. We bespreken eerst hoe de huurprijs van een sociale huurwoning tot stand komt. Daarbij komen het woningwaarderingssysteem (de puntentelling) en begrippen als maximale huur en streefhuur aan de orde. U leert wanneer een woning geliberaliseerd is en wat de gevolgen daarvan zijn.

Van grote invloed op het huurbeleid is de invoering van het passend toewijzen sinds januari 2016. U krijgt een beeld van hoe dat in de praktijk er uit kan zien. Tenslotte maakt u kennis met de invulling van het huurbeleid 2018: de huursombenadering en welke keuzemogelijkheden dat oplevert voor de huurverhoging 2018.

Na afloop ...

- hebt u op het gebied van huurprijs en huurbeleid een goede introductie;
- hebt u met andere huurdersorganisaties uitgewisseld hoe deze omgaan met het huurprijsbeleid.

Dag 3: De huurdersorganisatie en de huurders

Een veelgehoorde klacht in het huurderswerk is dat men de betrokkenheid van de huurders mist. Wat voor mogelijkheden heb je als huurdersorganisatie om daar verandering in te krijgen? Hoe zorg je ervoor dat de huurdersorganisatie echt iets betekent voor de achterban?

En wie is eigenlijk de achterban? Dat is het thema waar we de derde dag mee aan de slag gaan.

We beginnen bij uzelf: u wordt uitgenodigd om eens stil te staan bij hoe u tegen het werk van een huurdersorganisatie aankijkt. Wat mist de wereld volgens u als de huurdersorganisatie ophoudt te bestaan? Wat is uw motivatie om dit werk te doen en hoe staan anderen daar in?

Vervolgens bespreken we de mogelijkheden om uw huurdersorganisatie bekend te maken bij de achterban. Welke 'doelgroepen' bevinden zich in uw achterban en hoe benader je die het best? Welk beeld moet er richting de achterban gecommuniceerd worden en welke middelen zet je daarvoor in?

Na afloop ...

- hebt u nagedacht over wat het 'bestaansrecht' van een huurdersorganisatie zou kunnen/moeten zijn;
- bent u zich bewust dat uw organisatie ook te maken heeft met beeldvorming en u hebt tips over welke middelen u kunt inzetten bij de communicatie met uw achterban.

Succesvol overleggen

Woensdag 8 maart 2017

Iedere huurdersorganisatie wil graag succes boeken in het overleg met de verhuurder en de gemeente. Je wil je niet de kaas van het brood laten eten; je wilt goed opkomen voor het belang van de huurders, goede afspraken maken en de gesprekspartners ook nog een beetje te vriend houden. Want over een tijdje zit je weer me ze aan tafel.

Hoe je dat prettig en succesvol kunt doen? In deze training leert u de fijne kneepjes en krijgt u veel tips wat u wel en niet moet doen.

Aan de hand van theoretische modellen over onderhandelen krijgt u inzicht in wat onderhandelen nou eigenlijk is, wanneer het nuttig is om te onderhandelen en wanneer niet, maar ook welke aspecten daarbij van belang zijn. U leert uw positie op te bouwen op basis van steekhoudende argumenten en concrete

voorstellen. Daarnaast leert u vraagtechnieken toe te passen waarmee u beter in staat bent om te komen tot een resultaat waar beide partijen tevreden mee kunnen zijn. U leert welke onderhandelingsstijlen u daarbij kunt gebruiken en wat de voor- en nadelen zijn. De theorie wordt met behulp van oefensituaties duidelijk gemaakt. U krijgt daarmee de kans om vanuit verschillende posities te ervaren wat het effect van bepaalde stijlen is.

Na afloop ...

- hebt u inzicht in hoe invloed werkt;
- bent u op de hoogte van theoretische modellen over onderhandelen;
- hebt u door middel van korte oefeningen de theorie toegepast.

ZAV (zelf aangebrachte voorzieningen)

Donderdag 6 april 2017

Ook al hanteren veel verhuurders al weer jaren een zav-beleid en hebben ze een mooie informatiefolder erover, voor huurdersorganisaties is het eens tijd om het zav-beleid tegen het licht te houden en te beoordelen of het moet worden aangepast.

In deze cursus bespreken we wat er wettelijk is geregeld voor het zelf klussen van de woning. Wat mag de huurder verwachten bij het aangaan van de huur, wat mag hij zelf wel en niet aanpassen en hoe moet de huurder de woning opleveren bij het opzeggen van de huur.

De Woonbond, Aedes en Vastgoedbelang hebben een modelregeling afgesproken waarin duidelijk staat wat wel en niet mag. Deze dient als basis voor praktische afspraken met de verhuurder.

In de cursus komen de typische vragen aan bod: wanneer moet de huurder toestemming vragen, wanneer moet een verhuurder deze toestemming verlenen of weigeren of er voorwaarden aan verbinden? Hoe zit het met de vergoeding als de huurder de voorziening mag laten zitten?

Na afloop ...

- kent u de belangrijkste wettelijke regels;
- kunt u het ZAV-beleid van uw verhuurder beoordelen aan de hand van het modelreglement;
- kunt u voorstellen formuleren voor verbeteringen van het bestaande beleid.

Zeggenschap voor huurders: De Overlegwet in de particuliere sector

Vrijdag 7 april 2017

In sneltreinvaart is de Overlegwet (Wet op het overleg huurders verhuurder, of WOHV) na de Parlementaire Enquête Woningcorporaties verbeterd. De verbeteringen gelden voor alle huurdersorganisaties, zowel in de corporatie- als in de commerciële sector. Om te beginnen leert u wat de bedoeling was van de Overlegwet en hoe de wetgever die bedoeling heeft vormgegeven; u maakt kennis met verschillende manieren waarop dat lokaal is uitgewerkt.

Aanvullend leert u welke verbeteringen in de wet zijn aangebracht. U leert wat er geregeld is voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies, wat er aanvullend kan worden afgesproken en op welke manier de wetgever met de recente wijzigingen heeft geprobeerd

de positie van huurdersorganisaties te versterken. Dat is namelijk het uitgangspunt van de wetgever geweest.

Na afloop ...

- bent u op de hoogte van de aard en de bedoeling van de recente wijzigingen van de Overlegwet;
- weet u wat u aanvullend met uw verhuurder af mag spreken;
- weet u hoe de nieuwe Overlegwet de financiën van de huurdersorganisatie en de facilitering van bewonerscommissies regelt;
- hebt u nagedacht over de manier waarop bewonerscommissies en huurdersorganisaties elkaar kunnen versterken.

Bezwaar maken tegen de huurverhoging: kan dat?

→ Voor bestuursleden van huurdersorganisaties die huurders de weg willen kunnen wijzen

Vrijdag 12 mei 2017

Voor veel huurders is de huurverhoging die eind april op de mat valt een jaarlijks terugkerend fenomeen. En hoewel de huurverhogingsbrief formeel een voorstel van de verhuurder is, kunnen veel huurders helemaal geen nee zeggen tegen dat voorstel. Soms, en misschien wel vaker dan u denkt, kan dat wel.

Tijdens deze workshop leert u in welke situaties een huurder met succes bezwaar kan maken tegen de jaarlijkse huurverhoging. U leert wat een dergelijk bezwaar precies betekent en welke gevolgen dat kan hebben voor de jaarlijkse huurverhoging. U maakt kennis met de voor die situatie voorgeschreven formulieren en met mogelijke reacties van de verhuurder. Daarbij kunt u bijvoorbeeld denken aan de situatie dat de verhuurder het

bezwaar niet erkent of afwijst. U bedenkt zelf concrete situaties waarin een bezwaar van de huurder succesvol kan zijn en u leert werken met de voorgeschreven formulieren. Aanvullend leert u hoe deze procedure verder in zijn werk gaat en wanneer en hoe de huurcommissie hierbij een rol speelt.

Na afloop ...

- weet u in welke situaties een huurder met succes bezwaar kan maken tegen de jaarlijkse huurverhoging;
- hebt u geoefend met de voorgeschreven formulieren;
- kent u de gang van zaken na een ingediend bezwaar.

Servicekosten, hoe hoort het eigenlijk?

Dinsdag 16 mei 2017

Servicekosten vormen een belangrijk deel van de woonlasten voor huurders die te maken hebben met gemeenschappelijke ruimtes. De jaarlijkse afrekening is het moment waarop u als huurder kunt controleren of de gemaakte kosten kloppen met wat er bij u in rekening is gebracht. Daarom is het belangrijk voor u om te weten wat in rekening gebracht mag worden en wat niet.

De regels waar de verhuurder zich aan moet houden als het gaat om de servicekosten zijn wettelijk vastgelegd. Toch is er vaak onenigheid met de verhuurder over het voorschot, de kwaliteit van de leveringen en diensten en over de afrekening. In deze cursus leert u hoe u daarmee om kunt gaan en welke stappen u kunt nemen als de afrekening niet klopt. Aan de hand van een aantal praktijkvoorbeelden oefent u in het werken met het Beleidsboek Servicekosten van de huurcommissie

zodat u een goed beeld krijgt op welke manier de huurcommissie de verdeling van de servicekosten beoordeelt.

Bij wijzigingen in het servicekostenpakket door de verhuurder dient hij zich ook aan de regels te houden die de Overlegwet en het Burgerlijk Wetboek daarvoor geven. We bespreken de procedure. Ook gaan we in op mogelijkheden om de servicekosten te verlagen, iets waar de verhuurder zelf niet een direct belang bij heeft.

Na afloop ...

- kent u de wettelijke voorschriften met betrekking tot de servicekosten;
- kent u de indeling en het nut van het Beleidsboek Servicekosten van de huurcommissie;
- kent u de procedure die de Overlegwet voorschrijft bij wijzigingen in het pakket.

Werven en werken met E-coaches

Woensdag 17 mei 2017

Gelukkig worden in toenemende mate in de prestatieafspraken concrete afspraken gemaakt over duurzaamheid. Een van de prestaties die huurdersorganisaties meer en meer zelf leveren is het enthousiasmeren van de eigen achterban voor het besparen van energie. Vaak zetten zij daarvoor door de Woonbond goed opgeleide energiecoaches in. De coaches hebben veel praktische kennis en kunnen hun medebewoners stimuleren tot zuiniger omgaan met energie.

Tijdens deze dag bespreken we wat energiecoaches wel en niet kunnen doen, hoe je ze als huurdersorganisatie werft, vasthoudt en begeleidt. Daarnaast bespreken we welke prestatieafspraken je als huurdersorgani-

satie kunt maken, gebruik makend van de energiecoaches en wat je nodig hebt van de verhuurder of gemeente om de afspraken na te kunnen komen.

Na afloop ...

- hebt u een goed beeld van wat energiecoaches kunnen en doen;
- hebt u nagedacht hoe u energiecoaches kunt werven en begeleiden;
- hebt u ideeën hoe u energiecoaches kunt inzetten;
- hebt u geformuleerd wat u van de verhuurder en gemeente nodig hebt om energiecoaches te kunnen laten functioneren.

Opleidingsplan (Zwolle, Amsterdam, Eindhoven)

→ Deze cursus wordt tegelijk in drie plaatsen gegeven

Woensdag 24 mei 2017

'Een opleidingsplan maken? Waarom? We gaan regelmatig naar cursussen en als het nodig is, weten we waar we de informatie kunnen halen.'

Toch is het nuttig om eens met elkaar na te denken over wat er aan kennis en kunde nodig is voor het werk als bestuurslid van een huurdersorganisatie. Dat is nogal wat namelijk.

U wordt geacht op de hoogte te zijn van wetten en regelgeving, van actuele ontwikkelingen, maar ook van de problemen en wensen die leven in uw achterban. Maar daarnaast wordt er ook van u verwacht dat u veel zaken kunt: denk aan vergaderen en overleggen, een verhaal houden en argumenteren, zo constructief mogelijk omgaan met andere partijen. Een aantal zaken leert u 'vanzelf' in de praktijk. Ze komen bij wijze van spreken aanwaaien. Maar dat geldt lang niet voor alles.

En dan is het goed om een lijn uit te zetten: wat vinden we belangrijke zaken en hoe gaan we daar aan werken. Het bevorderen van de eigen deskundigheid wordt ook mogelijk

gemaakt vanuit de wetgeving, juist vanwege de nieuwe rol die de huurdersorganisatie te vervullen heeft in het kader van de nieuwe Woningwet.

U krijgt bouwstenen aangereikt voor het maken van een opleidingsplan, zodat u weet hoe een jaarlijks opleidingsplan (als onderdeel van het jaarlijkse werkplan) er kan uitzien. Ter afsluiting van deze workshop maakt u een eerste versie van een opleidingsplan voor uw eigen huurdersorganisatie voor het komend jaar.

Na afloop ...

- hebt u in grote lijnen geleerd wat verwacht wordt van besturen van huurdersorganisaties;
- hebt u geleerd uit welke onderdelen een goed opleidingsplan bestaat;
- hebt u de grote lijnen van een concept-opleidingsplan voor uw eigen huurdersorganisatie beschreven.

Effectief vergaderen

Dinsdag 5 september 2017

Nederland, vergaderland ... ook het werk van een huurdersorganisatie bestaat voor een groot deel uit vergaderen. Het moet dan natuurlijk niet gaan om het vergaderen zelf, maar om wat je ermee bereikt. Op deze training leert u hoe u de manier van vergaderen effectiever en prettiger kunt maken, zodat u in kortere tijd meer kunt bereiken.

Dat begint met het herkennen van de mogelijke knelpunten: is er voldoende structuur in de vergadering, is duidelijk wat de vergadering op moet leveren, worden er duidelijke besluiten genomen waarbij iedereen zijn of haar inbreng heeft kunnen hebben?

Een goed begin ... We bespreken het belang van een goede voorbereiding en de voordelen van een duidelijke agenda. Ook de rol van de voorzitter komt aan de orde. Vervolgens oefenen we met het presenteren van opvattingen, met aandacht voor hoe je op

een goede manier je inbreng opbouwt, zodat je verhaal duidelijk voor het voetlicht komt. Maar ook besteden we aandacht aan op welke manier je je opvatting kunt onderbouwen met argumenten en hoe je daarmee zo overtuigend mogelijk kunt zijn. Luisteren naar wat de ander zegt en daar op doorgaan lijkt heel logisch, maar in de praktijk blijkt dat vaak een knelpunt in een vergadering. Door middel van korte oefeningen leert u hoe u dat kunt verbeteren. Tenslotte oefenen we aan de hand van een voorbeeldsituatie met een methode om tot een goede besluitvorming te komen.

Na afloop ...

- hebt u kennis van vergadertechnieken;
- hebt u geoefend met o.a. presenteren, argumenteren en besluitvorming;
- hebt u handvatten om het onderling overleg in uw bestuur effectiever te maken.

Presenteren of spreken in het openbaar

Woensdag 13 september 2017

Of je nu als huurdersorganisatie een verhaal moet vertellen aan je achterban tijdens een bewonersavond of aan je gesprekspartners bij de onderhandelingen over de prestatieafspraken. Of als je als energiecoach je publiek enthousiast wilt maken over energiebesparing, een goede presentatie is het halve werk.

In deze training leer je hoe je een presentatie houdt. Hoe moet je een spreekbeurt voorbereiden, wie is je publiek, hoe bouw je een presentatie op met interessant begin, middendeel en slot. Hoe houd je je publiek geboeid? Hoe sta je, hoe kijk je, hoe gebruik je stiltes? Hoe kun je gebruik maken van beeld en geluid of andere hulpmiddelen? Hoe houd je contact met je publiek? Hoe kun je mensen overtuigen van wat je wilt zeggen?

Aan de hand van wat theorie oefent u stap voor stap een aantal aspecten van het presenteren.

Na afloop ...

- hebt u kennis gemaakt met de verschillende manieren waarop je een spreekbeurt opbouwt;
- hebt u geoefend met verschillende presentatiemethoden;
- bent u zich bewust van lichaamstaal bij presentaties;
- bent u op de hoogte van het gebruik van hulpmiddelen;
- hebt u een korte presentatie gehouden.

Onderhoud en onderhoudsbeleid

Dinsdag 26 september 2017

Een verhuurder heeft de wettelijke plicht om woningen te onderhouden: een huurder heeft recht op een goed onderhouden woning. Een huurdersorganisatie moet weten welke wegen een huurder kan bewandelen wanneer hij er niet uitkomt met de verhuurder. Daarnaast heeft de verhuurder een meerjarenonderhoudsplanning. Huurdersorganisaties willen invloed op de keuzes die daarin worden gemaakt. Kennis over wat mogelijk is en wat niet, is nodig om het gesprek daarover aan te gaan.

We beginnen met basiskennis over de onderhoudsverdeling tussen verhuurder en huurder. Waar kan de huurder aanspraak op maken als het gaat om onderhoud (en waarop niet)? Wat is een goed onderhouden woning? En wat gebeurt er als de verhuurder zijn wettelijke verplichting niet nakomt? Wat kun je dan als individuele huurder afdwingen?

Bij het gesprek over het onderhoudsbeleid gaat het om keuzes met betrekking tot kwaliteit, betaalbaarheid en duurzaamheid. Is er een basiskwaliteit van onderhoud af te spreken waaraan de woningen moeten voldoen? Wanneer mag er een huurverhoging gevraagd worden en wanneer niet? In hoeverre is een huurverhoging als gevolg van verbetering 'redelijk' te noemen? Welke ambitie heeft de verhuurder als het gaat om duurzaamheid? En welke manieren zijn er om bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen financieel aantrekkelijk te maken? U krijgt voorbeelden van de toepassing van de woonlastenwaarborg.

Na afloop ...

- weet u welke onderhoudsverplichtingen de huurder en de verhuurder hebben;
- bent u bekend met de mogelijkheden om onderhoud af te dwingen;
- hebt u nagedacht over welke afspraken u wilt maken als het gaat om het onderhoudsbeleid.

Introductiedag Huurrecht

Vrijdag 29 september 2017

Het huurrecht is omvangrijk en voor bestuursleden van huurdersorganisaties is het handig om minstens van de grote lijnen op de hoogte te zijn. Ook al zult u er niet dagelijks mee werken en hoeft u geen huurrechtjurist te worden.

Tijdens deze introductiedag maakt u kennis met de verplichtingen van huurder en verhuurder in het huurrecht. U leert wat er geregeld is als het gaat om zaken als onderhoud en renovatie, de huurprijs en de huurverhoging. U leert het verschil tussen het huurrecht voor woonruimte en het algemene huurrecht en u leert waar u de belangrijkste regels kunt vinden. Daarbij gaat het zowel om het Burgerlijk Wetboek als ook om de belangrijkste Besluiten die daaronder hangen.

Na afloop ...

- weet u in grote lijnen wat er geregeld is in het huurrecht;
- kunt u werken met het Besluit kleine herstellingen;
- kent u de inhoud van het Besluit servicekosten;
- kent u de belangrijkste bepalingen over onderhoud en huurprijzen.

Huurrecht: het vervolg

→ Voor bestuursleden met enige kennis en ervaring van het huurrecht

Vrijdag 27 oktober 2017

Deze cursusdag is een vervolg op de Introductiedag huurrecht van 29 september 2017. U onderzoekt en leert hoe de bepalingen in de wet zich verhouden tot (afwijkende) bepalingen in het huurcontract. Mogen bepalingen in het huurcontract eigenlijk afwijken van de wet? Of iets preciezer: wanneer wel en wanneer niet?

Op deze dag staan we uitgebreider stil dan op de Introductiedag, bij de bepalingen in de wet over de onderhoudsverplichting van huurder en verhuurder, huurderszelfwerkzaamheid (het klusrecht) en betalingsverplichtingen. U leert de tekst van de wet vergelijken met corresponderende bepalingen uit de huurovereenkomst. U ontdekt het verschil tussen bepalingen waarvan mag worden afgeweken en bepalingen waarbij dat niet mag. Die kennis leert u toe te passen op afspraken die in verschillende huurcontracten opgenomen zijn.

Na afloop ...

- kent u het verschil in regelen en dwingend recht;
- kunt u dat onderscheid toepassen op wettelijke bepalingen over de wederzijdse onderhoudsverplichting, over het klusrecht en over huurprijsbepalingen;
- kunt u de rechtsgeldigheid van bepalingen in het huurcontract beoordelen.

Procederen bij de huurcommissie

Vrijdag 24 november 2017

De huurcommissie is de aangewezen scheidsrechter als het gaat om huurprijsgeschillen tussen huurder en verhuurder. Deze scheidsrechter kan voorkomen dat huurder en verhuurder in eindeloze welles-nietes-discussies blijven hangen. Het kan bijvoorbeeld gaan over de vraag: wat is de maximaal toegestane huur bij dit puntenaantal? Of: wat is de maximaal toegestane huur gezien de ernstige gebreken aan de woning? Ook de betalingsverplichting voor de servicekosten kan voorgelegd worden aan de huurcommissie. Daarnaast is de huurcommissie ook in de Overlegwet aangewezen als scheidsrechter bij geschillen tussen de huurdersorganisatie en de verhuurder.

Deze dag leert u wat de meest voorkomende procedures zijn bij de huurcommissie en de grote lijnen van de werkwijze bij de huurcommissie. U bespreekt op welke manieren

individuele huurders gebruik kunnen maken van procedures bij de huurcommissie, hoe huurdersorganisaties daarbij een rol kunnen spelen, maar ook hoe huurdersorganisaties het procederen bij de huurcommissie als drukmiddel kunnen gebruiken in het overleg met de verhuurder.

Na afloop ...

- kent u de meest voorkomende procedures bij de huurcommissie;
- bent u op de hoogte van de werkwijze van de huurcommissie;
- weet u wat de huurcommissie kan betekenen voor individuele huurders en voor huurdersorganisaties;
- weet u wanneer u wel en wanneer u niet terecht kunt maken van de huurcommissie.

Oriëntatiecursus volkshuisvesting (voor huurdersorganisaties in de commerciële huursector)

Dinsdag 12 december 2017

Deze dag is bedoeld voor beginnende bestuursleden van huurdersorganisaties in de commerciële sector. In vogelvlucht bespreken we de belangrijkste zaken die u in uw bestuurswerk tegenkomt, zodat u snel in staat bent om mee te draaien.

Aan de orde komen:

- Positie en zeggenschap van de huurdersorganisatie: de Overlegwet.
- Huurprijzen: gereguleerd of geliberaliseerd?
- Servicekosten: de regels uit het Burgerlijk Wetboek.
- De onderhoudsverdeling tussen verhuurder en huurder zoals deze geregeld is in het Burgerlijk Wetboek.

Na afloop ...

- hebt u basiskennis opgedaan over een aantal onderwerpen die met name in de commerciële sector vaak van belang zijn;
- hebt u met andere bestuursleden uit het land ervaring kunnen uitwisselen.

In company: Het WKA komt naar u toe!

Het Woonbond Kennis- en Adviescentrum verzorgt in company programma's rondom een breed scala onderwerpen. Op de volgende pagina's vindt u ze allemaal. Overigens kunnen we óók de cursussen en trainingen op de voorgaande pagina's bij u komen geven.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn thema's die prioriteit hebben voor de leden van de Woonbond. Ook de minister heeft deze thema's benoemd als prioriteit bij de lokale prestatieafspraken. Deze cursus gebruiken we om te verkennen wat er aan de orde is op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid. Maar ook hoe u die kennis kunt gebruiken om de gemeentelijke afspraken daarover aan te scherpen.

Om te beginnen zetten we in het kort op een rij wat we weten van de betaalbaarheid op dit moment. Daarbij gaat het om de normen die gehanteerd worden voor betaalbaarheid en het onderscheid in goedkoop en betaalbaar. U leert wat passend toewijzen en passend bouwen met betaalbaarheid hebben te maken. U maakt kennis met goed bruikbare en rijke bronnen, zoals de Woonlastenmonitor en de jaarlijkse Staat van de woningmarkt.

Als het gaat om beschikbaarheid is het leerzaam om te horen hoe daarover in verschillende gemeenten afspraken zijn gemaakt. U leert wat daarbij het verschil is tussen kernvoorraadafspraken en afspraken over slaagkansen of afspraken over het huurprijsniveau bij vrijkomende woningen. U gaat met elkaar in gesprek over het verband tussen beschikbaarheid en doorstroming.

Na afloop ...

- hebt u kennis gemaakt met de landelijke normen voor betaalbaarheid;
- hebt u kennis genomen van de feitelijke betaalbaarheid zoals die uit verschillende onderzoeken blijkt;
- kent u verschillende lokale afspraken om die betaalbaarheid te waarborgen;
- bent u op de hoogte van verschillende soorten afspraken over beschikbaarheid;
- bent u op zoek geweest naar manieren om die beschikbaarheid te vergroten.

Communicatietraining: verpak je boodschap

Huurdersorganisaties zullen meer dan voorheen slim moeten communiceren. Niet alleen om informatie "op te halen" bij hun achterban, maar ook om verhuurder, gemeenten en anderen te overtuigen van hun visie en deze te beïnvloeden.

Dat doet u niet alleen tijdens overleggen en onderhandelingen, maar ook bijvoorbeeld op uw website, Facebook en andere (sociale) media.

In deze cursus gaan we in op de strategie van het slim communiceren. Hoe kunt u kansen benutten, op welke manier verpakt u uw boodschap en welke methoden en middelen hanteert u? En hoe kunt u handig inspelen op discussies die gevoerd worden. Wat zijn de "do's & don'ts" en wat is uw "content" en wanneer maakt u die (bijvoorbeeld nieuwsartikelen, foto's, teksten, video).

Na afloop ...

- hebt u een visie op slim communiceren;
- kent u de sterke en zwakke kanten van sociale media;
- ziet u de kansen maar ook de bedreigingen daarvan;
- beschikt u over een aanzet om uw boodschap te verpakken.

Visitatie-voorbereiding voor de huurdersorganisatie; hoe pak je het aan?

Uw woningcorporatie wordt of is gevisiteerd. Maar wat is een visitatie nou eigenlijk? Wat kunt u als huurdersorganisatie aan voorbereiding doen, en wat kunt u met het rapport? Het Woonbond Kennis- en Adviescentrum en de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland vertellen u samen graag alles over de visitatiemethodiek en hoe u zich daar het beste op kunt voorbereiden.

Aan bod komt:

- Wat is visitatie en waarom gebeurt het?
- Wat zijn de onderwerpen van visitatie?
- Hoe gaat de commissie te werk?
- Wat betekent het werken met de nieuwe visitatie methodiek 5.0 voor u?
- Wat is uw rol als huurdersorganisatie?
- Welke informatie heeft u nodig en hoe verzamelt u deze?
- Hoe betreft u de mening van de huurders bij het oordeel?
- Hoe vormt u het oordeel, hoe onderbouwt u dat en hoe doet u dat samen?
- Hoe brengt u uw eigen agenda in de visitatie in?
- Hoe presenteert u de verbeterpunten?
- Wie voert het gesprek?
- Wat kunt u met het rapport doen als het er eenmaal is?

De cursus biedt een afwisseling in het opdoen van kennis en oefenen met formuleren en presenteren. Doordat het WKA en de SVWN deze cursus samen geven, weet u zeker dat u zowel op het gebied van kennis van de visitatiemethode als op het gebied van het voeren van het gesprek optimaal voorbereid wordt.

De cursus geeft handvatten voor een praktische voorbereiding van het visitatiegesprek, waardoor uw huurdersorganisatie goed beslagen ten ijs komt

De puntentelling (WWS)

Het Woningwaarderingsstelsel (WWS), ook wel puntentelling genoemd, speelt zowel in de corporatiesector als in de commerciële huursector een grote rol bij de hoogte van de huren van sociale huurwoningen. De ene keer omdat het puntenaantal bepalend is voor de maximale huur van een woning, de andere keer omdat de maximale huur, en daarmee het puntenaantal, bepalend is voor de huurprijs die de verhuurder vraagt aan nieuwe huurders, ook als dat niet de maximale huur is. Heel vaak is de betaalde huurprijs en de zogenaamde streefhuur, ook wel vraaghuur genoemd, een afgeleide van de maximale huur.

In deze cursus leert u uit welke onderdelen het puntensysteem is opgebouwd en wat er jaarlijks aan kan veranderen. U leert wat u wel kunt met dat puntensysteem en wat niet. U leert ook wanneer een wijziging van het puntenaantal gevolgen heeft voor de huurprijs en wanneer niet.

Omdat er de afgelopen jaren heel veel is veranderd in het WWS is het goed denkbaar dat u nog regelmatig geconfronteerd wordt met oude puntentellingen. Om die reden staan we ook nog even stil bij alle onderdelen die zijn verdwenen of gewijzigd.

Na afloop ...

- kent u alle componenten die een rol spelen bij de puntentelling;
- weet u welke gevolgen een ander puntenaantal heeft voor zittende en voor nieuwe huurders;
- bent u in staat een aangeleverde puntentelling te controleren;
- weet u welke gegevens u nodig hebt om een correcte puntentelling te maken;
- weet u wanneer het WWS van toepassing is.

Woonruimteverdeling in relatie tot de huisvestingsverordening

Recent heeft de woonruimteverdeling hoog op de agenda gestaan. Aangezwengeld door het achterblijven van het huisvesten van statushouders, de komst van vluchtelingen en de teleurstelling bij woningzoekenden die jarenlang op een woning wachten. De minister heeft het thema op de agenda gezet door het te noemen bij de thema's waarover lokaal afspraken worden gemaakt.

Deze cursus beginnen we met een verkenning van de regels in de Huisvestingswet: wanneer is er sprake van schaarste en urgentie en wat zijn urgente doelgroepen volgens de wet. U leert wat daarover lokaal aanvullend afgesproken kan worden en wanneer die wettelijke regels gelden en wanneer niet. U leert ook wat er is geregeld over de betrokkenheid van huurdersorganisaties bij die lokale afspraken. U verkent het verband tussen de werking van de lokale (huur)woningmarkt en de woonruimteverdeling. Ook staan we stil bij de rol die de regels voor de woonruimteverdeling daarbij kunnen spelen en op welke wijze initiatieven uit de markt een bijdrage kunnen leveren aan de huisvesting van urgenten. .

Na afloop ...

- weet u wat de Huisvestingswet regelt en hoe die zich verhoudt tot lokale afspraken;
- weet u welke rol de huurdersorganisatie heeft bij afspraken over de woonruimteverdeling;
- weet u hoe woonruimteverdeling en urgentie kunnen samenhangen;
- weet u welke urgente doelgroepen door de wetgever zijn benoemd en hoe die lokaal zijn aan te vullen met andere groepen;
- weet u hoe de werking van de lokale woningmarkt samenhangt met de woonruimteverdeling (en breder: met het huisvesten van urgenten).

Actualiteiten

Even bijgepraat worden over de meest actuele zaken die van belang zijn voor uw huurdersorganisatie? Dat kan!

In overleg met één van de opleiders geeft u zelf aan wat voor u van belang is om te weten en stelt u samen een programma op voor een ochtend, middag of avond.

De opleider komt dan bij u 'aan huis' en brengt u met kennis van zaken op de hoogte. Dat gebeurt altijd vanuit uw positie als huurdersorganisatie.

Tijdelijke huurcontracten

De wetgever heeft besloten dat er, veel vaker dan tot nu toe, verhuurd mag worden op basis van tijdelijke huurcontracten. In de sociale huursector zijn die mogelijkheden fors verruimd, in de commerciële huursector kan een verhuurder van zelfstandige woonruimte altijd kiezen voor een tijdelijk huurcontract. Reden genoeg om hier aandacht aan te besteden: welke kansen biedt het en welke risico's zitten eraan vast. Anders gezegd: wat lost het op en welke mogelijkheden zijn er al als het gaat om tijdelijke verhuur?

In deze cursus staan we stil bij de motieven van de wetgever om tijdelijke verhuur breder mogelijk te maken. We zetten op een rij wat de voorstanders ervan verwachten, maar we hebben ook aandacht voor de nadelen die tegenstanders zien. Aanvullend vergelijken we de nieuwe mogelijkheden met wat altijd

al kon: tijdelijk verhuren op basis van het huidige BW (de diplomatenclausule), tijdelijk verhuren op basis van de Leegstandswet, verhuur die naar zijn aard van korte duur is (zoals de wetgever dat deftig zegt) en de overal voorkomende anti-kraakcontracten.

Na afloop ...

- weet u in welke situaties de verhuurder met tijdelijke huurcontracten mag werken;
- hebt u nagedacht over andere oplossingen voor de gesignaleerde problemen;
- hebt u zich een oordeel gevormd over welke tijdelijke vormen van bewoning voor u acceptabel zijn en onder welke voorwaarden;
- bent u in staat te benoemen wat de verschillen zijn tussen de verschillende vormen van tijdelijke bewoning.

Woningwet 2015 en prestatieafspraken (2 dagen)

Op deze twee dagen komen alle mogelijkheden van de wet aan bod en bespreken we ook hoe het proces van het maken van de woonvisie tot aan de uiteindelijke prestatieafspraken hoort te verlopen en welke rol de huurdersorganisatie daarbij heeft.

Dag 1: Woningwet

De Woningwet 2015 geeft nieuwe regels voor wat de corporatie wel en niet mag doen, voor het toezicht en voor de rol van gemeente en huurdersorganisatie. Die laatste twee krijgen meer zeggenschap.

- De corporatie moet terug naar haar kerntaak en moet commerciële activiteiten scheiden van de sociale activiteiten. U leert wat DAEB en wat niet-DAEB activiteiten zijn en op welke manier dat een rol speelt bij het scheiden of splitsen van de activiteiten van de corporatie.
- Het passend toewijzen dat met deze wet is 'meegekomen' heeft veel invloed op het huurbeleid. We bespreken de mogelijke manieren waarop het passend toewijzen in de praktijk kan worden gebracht en wat daar de voor- en nadelen van zijn.
- Het externe en interne toezicht op de corporaties is ook verscherpt. De huurdersorganisatie heeft het recht om voor minimaal een derde van de raad een bindende voordracht te doen. De wet stelt eisen aan de kwaliteit van die beoogde commissarissen. U leert welke dat zijn.
- En tenslotte besteden we aandacht aan de regio-indeling. Vóór 1 juli 2016 konden gemeenten een verzoek doen voor een woningmarktregio. De minister heeft op 1 juli 2016 19 woningmarktregio's ingesteld. Welke regio's zijn er en wat zijn de gevolgen van deze regio's voor landelijk werkende corporaties?

Dag 2: Rol huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie komt als gelijkwaardig gesprekspartner aan tafel bij de gesprekken over de prestatieafspraken. Waaruit bestaat die gelijkwaardigheid en hoe wil de minister dat dat jaarlijkse proces gaat lopen? Tot 1 juli hebben partijen de gelegenheid om het bod van de corporatie op de gemeentelijke of regionale woonvisie voor te bereiden, de tweede helft van het jaar moeten er lokaal afspraken gemaakt worden tussen gemeente, corporatie(s) en huurdersorganisatie(s). Het jaar erop wordt verantwoording afgelegd over de geleverde prestaties.

We bespreken op welke manier je als huurdersorganisatie in dat proces goed uit de verf kunt komen en welke dilemma's deze nieuwe rol ook oplevert.. Hoe positioneer je jezelf als een serieuze gesprekspartner? Wat kun je daar zelf aan doen en hoe zorg je ervoor dat het ook allemaal nog eens 'behapbaar' blijft?

Na afloop ...

- hebt u een goed beeld van wat er veranderd is door de wet;
- weet u op welke manier die veranderingen doorwerken in het beleid van uw verhuurder;
- weet u hoe het proces van het maken van de prestatieafspraken verloopt en welke rol u in welke fase kunt hebben.

Corporatiefinanciën

Bijna alle onderwerpen binnen de volkshuisvesting hebben raakvlakken met het huishoudboekje van de woningcorporatie. En als dat niet op orde is, zal de corporatie eerder geneigd zijn de huren extra te verhogen of te snijden in de plannen voor onderhoud bijvoorbeeld.

Hoe beter de financiële kennis van de huurdersorganisatie, hoe beter deze in staat is de plannen van de corporaties op waarde te schatten, zeker nu de corporatie het jaarlijkse bod voor investeringen moet voorleggen aan de huurdersorganisatie en gemeente om vervolgens er gezamenlijk prestatieafspraken over te maken.

In de cursus leert u de belangrijkste cijfers uit de jaarrekening en uit de meerjarenprognose te lezen, te begrijpen en – heel belangrijk – te interpreteren.

Welke informatie haal je uit de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht. Het waarderen van de woningvoorraad is een belangrijk aspect daarvan. Vervolgens bespreken we een aantal financiële ratio's of normen waar de corporatie minimaal aan moet voldoen volgens de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborg-

fonds sociale woningbouw (WSW). U kunt daarna vrij snel de conclusie trekken hoe uw corporatie het doet: is er voldoende vet op de botten voor investeringen (nieuwbouw, renovatie, huurmatiging). Ook de toezichts- of oordeelsbrief en de sinds kort "indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties" en de Transparantietool (een computerprogramma waarmee je de effecten ziet van het gedraai aan de beleidsknoppen) geven een goed beeld. De transparantietool is vrij uitgebreid en komt in een aparte workshop aan de orde. Een groot deel van de dag gaat over hoe je de kennis gebruikt in de overleggen over de thema's die u belangrijk vindt: bijvoorbeeld over betaalbaarheid en beschikbaarheid, investeringen in duurzaamheid etc.

Na afloop ...

- hebt u een beeld van de jaarrekening en de meerjarenprognose van de corporatie;
- kent u de begrippen ICR, DSCR, LtV, solvabiliteit, indicatieve bestedingsruimte;
- hebt u nagedacht over hoe u deze kennis kunt gebruiken in het overleg.

Fusie van woningcorporaties

Eind negentiger jaren waren er meer dan duizend woningcorporaties, vandaag de dag minder dan 400. Fusie van woningcorporaties is al een tijd in de mode. En dat blijft nog wel een tijdje duren ook.

Willen woningcorporaties – sinds de Woningwet 2015 – fuseren, dan moeten huurdersorganisaties vooraf akkoord gaan (voor die tijd gold een aangescherpt adviesrecht). De Autoriteit woningcorporaties (Aw) die uiteindelijk over de fusie beslist kan het oordeel van de huurdersorganisatie alleen naast zich neerleggen als de nieuwe corporatie niet naar redelijkheid bijdraagt aan de volkshuisvestelijke doelstellingen (of als er een acute financiële noodzaak is).

Meer dan voorheen is het voor de huurdersorganisatie belangrijk om goed na te denken of en hoe een fusie goed kan uitpakken voor de huurders, onder het motto: na de fusie gaat het beter en goedkoper.

Tijdens de cursus passeren de regels voor fusie de revue en bespreken we de kansen die fusie met zich meebrengt, zoals: gematigde huurontwikkeling, betere kwaliteit van dienstverlening, versnelde investeringen in duurzaamheid, etc.

Ook bespreken we hoe de huurdersorganisatie kan samenwerken met de huurdersorganisatie van de fusiepartner. Moeten de huurdersorganisaties ook fuseren, of blijft het bij een of andere vorm van samenwerking.

Na afloop ...

- kent u de regels voor fusie en de vaak gehanteerde motieven;
- hebt u nagedacht over de mogelijke inzet en eisen van de huurdersorganisatie;
- hebt u een idee voor samenwerking of fusie met de huurdersorganisatie van de fusiepartner van de corporatie.

Opleiding Energiecoach

Naast het maken van prestatieafspraken over duurzaamheid en energiebesparende projecten kunnen huurdersorganisaties hun mede huurders een opleiding tot energiecoach bieden.

De opleiding is bedoeld voor mensen die het belangrijk en leuk vinden hun medehuurlers enthousiast te maken voor energiebesparing en bestaat uit drie bijeenkomsten, waarin de deelnemers veel kennis opdoen over de mogelijkheden van energiebesparing. Ook leren de deelnemers hoe ze een goed gesprek met hun medehuurlers kunnen houden, zonder meteen met het vingertje te wijzen. De opleiding wordt gegeven in drie dagdelen met tussentijds enkele opdrachten.

Aan de orde komen o.a.: besparing op gas- en elektriciteitsverbruik zonder in te hoeven leveren op comfort; hulpmiddelen en gadgets bij energiebesparing; de slimme meter; de energienota; feiten en fabels over vocht en ventilatie; de energiekoffer; energielabel huishoudelijke apparaten; waterverbruik, en nog veel meer.

In elke bijeenkomst oefenen de deelnemers ook in gesprekstechnieken: het beter leren luisteren, overtuigen en adviseren. En ook maken ze een plan voor het komende half jaar met daarin leuke activiteiten om de mensen te informeren over energiebesparing.

Na afloop ...

- hebben de energiecoaches veel kennis van hoe je energie kunt besparen;
- hebben de energiecoaches geoefend met diverse gesprekstechnieken;
- hebben de energiecoaches een kant-en-klaar plan voor het komende half jaar;
- ontvangen de energiecoaches het officiële Woonbondcertificaat "Energiecoach";
- kunnen de energiecoaches terugvallen op het Energieteam van de Woonbond voor advies en ondersteuning;
- worden de energiecoaches uitgenodigd voor terugkomdagen voor ontmoeting en uitwisseling met andere energiecoaches uit het land.

Prettig en effectief samenwerken in een bestuur

Huurdersorganisatie+ (HO+) is het project dat de Woonbond heeft opgezet om op onderdelen de werkzaamheden van huurdersorganisaties te vernieuwen en te versterken. Daartoe is een aantal 'bouwstenen' benoemd. Op de website van de Woonbond vindt u hier leuke filmpjes over. In deze cursus werken we aan een aantal criteria uit die bouwstenen.

Een sterke huurdersorganisatie begint met een prettige en effectieve onderlinge samenwerking in het bestuur. Dat kan zich uiten in bijvoorbeeld het gevoel dat ieder op zijn of haar manier een bijdrage levert, dat er goede afspraken zijn over de taakverdeling en dat men een gezamenlijk doel nastreeft. Kortom: er is een teamgevoel.

Welke bijdrage mensen willen of kunnen hebben in een team is verschillend. Inzicht in elkaars kwaliteiten of drijfveren helpt om verwachtingen naar elkaar daar op af te stemmen. Aan de hand van theoretische modellen krijgt u handvatten om dat voor uw bestuur inzichtelijk te maken.

Vervolgens brengen we de taken van een bestuur van een huurdersorganisatie in beeld. We bespreken op welke manier je prioriteiten kunt stellen en hoe je het daar samen over kunt hebben. Een volgende stap is dan het verdelen van de taken. U krijgt voorbeelden van hoe je op een andere manier taken kunt verdelen waarbij je meer mensen betreft dan alleen het bestuur.

Ook kun je nadenken over welke taken er eventueel door betaalde medewerkers kunnen worden uitgevoerd en wat je als bestuur in eigen beheer wilt houden. Wat zijn geschikte taken om uit te besteden en wat misschien juist niet?

We bespreken wat er komt kijken bij het uitbesteden van taken. Welke vormen zijn er? Hoe zit het met de gezagsverhoudingen? Neem je als organisatie zelf mensen in dienst, gaat dat via een detachingsbureau of via de verhuurder? Wat zijn ervaringen van besturen die al zo werken? Wat doet het met je als bestuur?

Na afloop ...

- hebt u kennis van theorieën die er zijn over het samenwerken in een team en hoe u die zou kunnen toepassen in uw eigen bestuur;
- hebt u nagedacht over welke taken er zoal liggen op het bordje van uw bestuur en welke prioriteiten u daarin zou willen stellen;
- hebt u ideeën over hoe u meer mensen bij het huurderswerk betreft dan alleen het bestuur;
- hebt u nagedacht over wat mogelijk taken zijn om uit te besteden aan betaalde medewerkers (en wat niet);
- hebt u kennis over vormen waarop dat kan en wat dat met zich meebrengt voor uw organisatie.

Opleidingsplan

'Een opleidingsplan maken? Waarom? We gaan regelmatig naar cursussen en als het nodig is, weten we waar we de informatie kunnen halen.'

Toch is het nuttig om eens met elkaar na te denken over wat er aan kennis en kunde nodig is voor het werk als bestuurslid van een huurdersorganisatie. Dat is nogal wat namelijk.

U wordt geacht op de hoogte te zijn van wet- en regelgeving, van actuele ontwikkelingen, maar ook van de problemen en wensen die leven in uw achterban. Maar daarnaast wordt er ook van u verwacht dat u veel zaken kunt: denk aan vergaderen en overleggen, een verhaal houden en argumenteren, zo constructief mogelijk omgaan met andere partijen. Een aantal zaken leert u 'vanzelf' in de praktijk. Ze komen bij wijze van spreken aanwaaien. Maar dat geldt lang niet voor alles.

En dan is het goed om een lijn uit te zetten: wat vinden we belangrijke zaken en hoe gaan we daar aan werken. Het bevorderen van de eigen deskundigheid wordt ook mogelijk

gemaakt vanuit de wetgeving, juist vanwege de nieuwe rol die de huurdersorganisatie te vervullen heeft in het kader van de nieuwe Woningwet.

U krijgt bouwstenen aangereikt voor het maken van een opleidingsplan, zodat u weet hoe een jaarlijks opleidingsplan (als onderdeel van het jaarlijkse werkplan) er kan uitzien. Ter afsluiting van deze workshop maakt u een eerste versie van een opleidingsplan voor uw eigen huurdersorganisatie voor het komend jaar.

Na afloop ...

- hebt u in grote lijnen geleerd wat verwacht wordt van besturen van huurdersorganisaties;
- hebt u geleerd uit welke onderdelen een goed opleidingsplan bestaat;
- hebt u de grote lijnen van een concept-opleidingsplan voor uw eigen huurdersorganisatie beschreven.

Opleidingen in de commerciële huursector: het belang van bijblijven

'Als huurder in de commerciële huursector heb je minder beschermende rechten dan als huurder in de corporatiesector', aan het woord is Dorine Wesseling, secretaris van de huurdersvereniging 3G uit Bilthoven.

Je hoeft maar te wijzen op de huurverhogingsplannen van deze minister om te begrijpen wat ze bedoelt. En wat in het algemeen geldt voor de commerciële sector geldt nog sterker voor de vrije sectorhuurders in dat segment.

Dat maakt het extra belangrijk om te weten welke regelgeving voor iedereen geldt en waar je aanvullend op eigen kracht moet proberen afspraken met de verhuurder te maken. De huurverhogingsplannen van de minister zijn daarvan een treffend voorbeeld.

Voor een groot deel van de corporatiesector wordt de optelsom van de huurverhoging voor nieuwe huurders en de huurverhoging op 1 juli het komend jaar beperkt tot inflatie + 1%. Maar de minister heeft dat voor de commerciële sector niet willen regelen. Daar is de huurdersorganisatie aangewezen op eigen kracht.

Suzanne Schuitemaker, consultant bij de Nederlandse Woonbond met speciale aandacht voor de commerciële sector, onderstreept op haar manier dat er veel afkomt op de huurdersorganisaties in de commerciële huursector: 'De afgelopen jaren is er veel veranderd op het gebied van wonen, zowel qua regelgeving als qua overleg. Nieuwe (buitenlandse) spelers, meer ruimte voor huurverhogingen, uitponding en schaarste aan huurwoningen hebben grote gevolgen voor de positie van huurders in de commerciële sector.' Haar conclusie luidt dan ook: er is 'alle reden om goed op de hoogte te zijn van de veranderde regelgeving en jurisprudentie'. Gelukkig geldt de aanscherping van de financiële regels uit de Overlegwet ook voor de commerciële sector. Ook commerciële verhuurders moeten minimaal drie dagen per jaar de opleiding van (bestuursleden van) huurdersorganisaties vergoeden. En dat is geen overbodige luxe.

Luister naar Henk van der Loo, de voorzitter van de huurdersvereniging waar Dorine secretaris is: 'Het is belangrijk om kennis op te doen om goed te kunnen onderhandelen met je verhuurder.'

Ken uw verhuurder met CiP

Elk jaar in november of december publiceert het Corporatie Benchmark Centrum, een samenwerkingsverband van Aedes en KWH, alle cijfers over de corporatiesector in zijn geheel en over alle corporaties afzonderlijk in een ruim 40 pagina's tellend boekwerk vol kengetallen, cijfers en tabellen: "Corporatie in Perspectief", kortweg CiP. Hierin kunt u de volkshuisvestelijke en financiële prestaties van uw eigen corporatie vergelijken met andere corporaties en het landelijk beeld. Kennis en begrip van het CiP is een absolute must voor elke huurdersorganisatie die met de corporatie (prestatie)afspraken wil maken bijvoorbeeld over betaalbaarheid, toewijzingen, duurzaamheid en nog veel andere onderwerpen.

Na afloop ...

- bent u goed op de hoogte van de opzet van Corporatie in Perspectief;
- bent u in staat de ontwikkeling die uw corporatie de afgelopen jaren heeft doorgevoerd te herkennen in deze CiP;
- bent u in staat een aantal kengetallen uit CiP te gebruiken bij de voorbereiding van het overleg met uw verhuurder;
- bent u op de hoogte van de belangrijkste kengetallen uit CiP.

Prestatieafspraken maken, maar hoe?

Op basis van de Woonvisie van de gemeente spreken de huurdersorganisatie, corporatie en gemeente af welke activiteiten de corporatie en de andere partijen het komend jaar uitvoeren om de volkshuisvestelijke doelstellingen te halen; deze worden vastgelegd in de zogenoemde prestatieafspraken.

Je komt ze nog wel tegen, prestatieafspraken van het oude soort. Woorden als “zet zich in”, of “streeft naar” lijken meer op intenties dan harde afspraken. In heldere en concrete prestatieafspraken staat gedetailleerd opgesomd wat de corporatie echt moet realiseren. Het voordeel daarvan? Je kunt gaandeweg het jaar en na afloop toetsen in hoeverre de prestaties gehaald zijn.

In de workshop leert u de zachte, vage afspraken en intenties te herkennen, maar ook leert u deze om te bouwen naar heldere, concrete en meetbare prestatieafspraken. Dit is ook handig voor de huurdersorganisatie zelf: de eigen globale doelen langs de meetlat te leggen en te kijken of ze – in uw ogen – hard genoeg zijn.

Na afloop ...

- kunt u de zachte afspraken herkennen;
- kunt u, met behulp van de smart-formule, zachte afspraken omzetten in harde;
- kunt u zelf harde afspraken formuleren om die vervolgens in te zetten in de onderhandelingen met gemeente en corporatie.

Betrek je achterban

Omdat de huurdersorganisatie als gelijkwaardige partner van corporatie en gemeente prestatieafspraken maakt, is het nog belangrijker geworden om het geluid van alle huurders uit allerlei groepen te vertegenwoordigen, zoals jongeren, starters, statushouders, urgenten, ouderen, allochtonen etc. Elk van deze groepen zult u op een andere manier moeten benaderen. U zet daarbij verschillende communicatiemiddelen in.

In deze cursus brengen wij deze groepen beter in kaart en bespreken we welke methode het beste werkt in het contact. Daarvoor gaan we aan de slag met het opstellen van een communicatieplan. Ook bespreken wij de kansen en mogelijkheden voor de huurdersorganisatie om zelf te verjongen en diverser te worden door nieuwe mensen de organisatie binnen te halen.

Na afloop ...

- hebt u meer zicht op de diversiteit van uw eigen achterban;
- bent u in staat "op maat" te communiceren met verschillende groepen uit uw achterban;
- hebt u een communicatieplan om mee aan de slag te gaan;
- hebt u handvatten om de eigen organisatie aantrekkelijker te maken voor nieuwe vrijwilligers.

Werkplan en begroting

Met een goed activiteitenplan is het effectiever werken. Het werk is beter te plannen zowel op de korte als de lange termijn. Als er niet te veel ad hoc geregeld hoeft te worden, is het makkelijker om mensen in te schakelen. De beschikbare tijd, menskracht en het budget zijn beter in de hand te houden.

In deze cursus maakt u kennis met de functie van een werk- dan wel activiteitenplan, het beschrijven van doelstellingen, werkwijze en plan van aanpak. En de vertaling ervan in budgetten. Vervolgens past u de kennis toe en stelt u een activiteitenplan op voor uw eigen organisatie.

Na afloop ...

- hebt u de aanzet voor een nieuw activiteitenplan voor uw organisatie;
- kent u de opzet van zo'n plan, weet u wat de voordelen zijn en weet u hoe u de voornemens duidelijk kunt formuleren;
- weet u hoe u het plan in een begroting kunt omzetten;
- hebt de uitwisseling met andere huurdersorganisaties u op ideeën gebracht die u in uw eigen organisatie kunt toepassen.

Wonen en Zorg: nieuwe kansen?

Het langer thuis wonen door ouderen is een feit. Meer mensen die zorg nodig hebben moeten in hun bestaande woning kunnen blijven wonen of de mogelijkheid hebben om te verhuizen naar een woning die wel geschikt is. Minister Blok heeft in zijn prioriteitenbrief naar aanleiding van de Woningwet het thema benoemd als één van de vier onderwerpen waarover in elk geval iets afgesproken moet worden in de prestatieafspraken.

We brengen de opgave die deze ontwikkeling met zich meebrengt in beeld. Daarmee wordt duidelijk dat er in het beleid van uw verhuurder aandacht moeten komen voor voldoende geschikte (en betaalbare) huurwoningen. Daarbij kan de huurdersorganisatie alert zijn op zaken als aanpassingen aan de bestaande woning en doorstroombmogelijkheden naar geschiktere woningen. We bespreken hoe u als huurdersorganisatie kunt bijdragen aan een nieuw strategisch beleid van uw verhuurder waarin rekening wordt gehouden met de nieuwe situatie. Afspraken tussen de gemeente en de corporatie over hoe omgegaan wordt met (de financiering van) WMO aanpassingen horen daar ook bij.

Op het terrein van de prestatieafspraken is samenwerking tussen de partijen die betrokken zijn bij 'wonen en zorg' nodig om nieuwe mogelijkheden te verkennen. Een leegstaand verzorgingshuis kan misschien op een andere manier weer een functie gaan vervullen in de wijk. Er moet nagedacht worden over nieuwe mogelijkheden om wonen en zorg te combineren. U krijgt een aantal voorbeelden. Afhankelijk van de situatie kan dat vragen oproepen over bijvoorbeeld de woonzorgarrangementen die er geboden worden of over de rol van de cliëntenraad naast die van de bewonerscommissie. We bespreken de aandachtspunten hierbij.

Na afloop ...

- hebt u een beeld van de opgave die er is op het gebied van wonen en zorg;
- hebt u nagedacht over de manier uw verhuurder hiermee aan de slag kan;
- hebt u kennisgemaakt met nieuwe vormen van het combineren van wonen en zorg en de aandachtspunten daarbij.

Zeggenschap volgens Overlegwet en Woningwet 2015

Zeggenschap van huurdersorganisaties is al sinds 1998 vanuit de Overlegwet geregeld. Met het van kracht worden van de Woningwet 2015 is de positie van huurdersorganisaties nog meer versterkt. Niet alleen de corporatie, maar ook de gemeente vraagt om inzet en aandacht..

Dat roept de vraag op hoe je de mogelijkheden die de wet biedt inzet om zo effectief mogelijk de zeggenschap namens de huurders vorm te geven.

We beginnen met de rechten vanuit de Overlegwet en hoe je die in kunt zetten. Wanneer kun je aanspraak maken op die rechten en hoever gaat je invloed? Wanneer kan je advies geven en wat is zo'n advies waard? De huurdersorganisatie moet haar best doen om een zo gedegen mogelijk advies te geven, de verhuurder moet dat advies serieus nemen. Toch overheerst vaak het gevoel bij huurdersorganisaties dat dat laatste niet altijd het geval is.

We bespreken wat de mogelijkheden zijn om daar mee om te gaan. Je hebt de verhuurder niet aan een lijntje, we bespreken daarom wat je zelf kunt doen. En in het uiterste geval is nog de gang naar de geschillencommissie WOHV of naar de rechter mogelijk.

Het nieuwe speelveld vanuit de Woningwet 2015 maakt het mogelijk om andere partners te zoeken om samen de verhuurder te overtuigen van de noodzaak van bepaalde maatregelen. Ook een gemeente heeft belang bij betaalbaarheid van de huur. Daarnaast geeft de wet op een aantal onderwerpen de mogelijkheid om een zienswijze te geven. U leert in welke situaties dat kan en wat een zienswijze eigenlijk inhoudt.

Na afloop ...

- bent u bekend met de inhoud van de Overlegwet en de mogelijkheden van de Woningwet 2015 om zeggenschap te hebben;
- hebt u handvatten om de wettelijke regels vorm te geven in de praktijk;
- hebt nagedacht over manieren om uw positie in het overleg te versterken.

Huursombenadering

Vanaf 1 januari 2017 geldt voor woningcorporaties het nieuwe huurbeleid, gebaseerd op de huursom per kalenderjaar. De huursombenadering is een systeem waarbij de stijging van de som van (bijna) alle huren de maatstaf wordt voor het huurbeleid van een verhuurder en niet langer de huurverhoging per individuele huurder.

In deze cursus maakt u kennis met de achtergronden en de werkwijze van het nieuwe systeem en de uitwerking en gevolgen ervan. De verhuurder zal keuzes moeten maken ten aanzien van de vraag waar hij de huurverhoging 'neerlegt': bij mutatie of bij de jaarlijkse huurverhoging. Of zijn er goede redenen om de toegestane verhoging te verdelen over die twee? De regels voor passend toewijzen hebben hierop eveneens invloed.

We bespreken de verschillende manieren waarop een huursombenadering kan worden ingezet bij het huurbeleid van een verhuurder en we formuleren een eerste aanzet tot een visie op de huursombenadering.

Na afloop ...

- weet u wat een huursombenadering kan inhouden;
- heeft u geleerd hoe een huursombenadering kan helpen om grote verschillen in huurprijzen te verminderen;
- heeft u zich een mening gevormd over de praktische inzetbaarheid van een dergelijke benadering bij uw eigen verhuurder;
- heeft u een overzicht van de voors en tegens van het nieuwe systeem.

Beter samenwerken

Het kan soms moeilijk zijn om als bestuursleden van een huurdersorganisatie goed en efficiënt met elkaar samen te werken.

U bent een vrijwilliger die professioneel optreedt. U maakt daarbij gebruik van uw kennis en vaardigheden en verwacht van uw collega-bestuursleden hetzelfde. U kunt daarbij niet zonder elkaar: kwaliteit en professionaliteit binnen uw bestuur zorgen voor rust en plezier, maar ook voor vertrouwen op elkaars vaardigheden.

U wilt uw samenwerking en effectiviteit verbeteren. Daartoe kunt u coaches van het WKA inschakelen.

Er vindt een intakegesprek plaats om een goed beeld te krijgen van de aard van de samenwerkingsproblemen, waarna in een drietal sessies met uw hele bestuur gewerkt wordt aan de verbetering van de onderlinge samenwerking.

Een vergelijkbare aanpak bieden we aan bij het samenwerken met besturen van andere huurdersorganisaties bij voorbeeld in een woningmarktregio.

Inschrijving en spelregels

Contact

020-5517747
opleidingentraining@wka-centrum.nl
www.wka-centrum.nl

Prijzen

Lidorganisaties van de Woonbond:

- Dagcursus: € 159,00
- Driedaagse cursus: € 429,00
- Opleiding energiecoach: € 215,00
- Workshop: € 76,00
- Beter samenwerken (in drie sessies):
€ 2.580,00

Niet-lidorganisaties en persoonlijke leden:

- Dagcursus: € 183,00
- Driedaagse cursus: € 494,00
- Opleiding energiecoach: € 247,00
- Workshop: € 102,00
- Beter samenwerken (in drie sessies):
€ 3.225,00

Team

- Thea de Feijter: coach beter samenwerken
- Gisèle Holdert: o.a. 'wonen en zorg', visietie, overleggen, onderhandelen
- Femke Kok: secretariaat o&t
- Bram Meijer: o.a. financiën corporaties, huurders in gemengde complexen, energiecoaches
- Anneke Schouten: coach beter samenwerken
- Henk Stegink: o.a. huur(prijzen)recht, huurbeleid, prestatieafspraken

Op onze website (www.wka-centrum.nl) vindt u onder 'opleiding en training' de meest actuele informatie.

Colofon

Programma opleidingen en trainingen 2017

December 2016

uitgever

Woonbond Kennis- en Adviescentrum

Postbus 3389

1001 AD Amsterdam

telefoon 020-5517700

www.wka-centrum.nl

vormgeving

Rutger Schuijff - rs-design

drukwerk

Drukwerkdeal

