



JAARVERSLAG 2019

**HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE
DE PEEL**

INHOUDSOPGAVE

TITEL	1
INHOUDSOPGAVE	2
INLEIDING	4
UITGANGSPUNTEN VAN BELEID	4
HET BESTUUR VAN HBO DE PEEL	5
Samenstelling van het bestuur.....	5
Dagelijks bestuur.....	5
Beleidsplan 2019.....	6
Scholing / Opleiding bestuur.....	6
Vertegenwoordiging van de HBO.....	7
VERGADERINGEN EN OVERIGE OVERLEGSITUATIES	7
Algemeen Bestuur vergaderingen.....	7
Dagelijks Bestuur vergaderingen.....	7
Bestuurlijk overleg met de Directeur-bestuurder van Bergopwaarts.....	8
Overleg met de manager Wonen van Bergopwaarts.....	8
Overleg met overige medewerkers van Bergopwaarts.....	8
Overleg met de “Huurderscommissarissen” van Bergopwaarts.....	9
Overleg met de gemeenten Asten, Deurne en Helmond.....	9
Provinciale vergaderingen van de Nederlandse Woonbond.....	10
ADVISERINGEN AAN BERGOPWAARTS	10
Algemeen.....	10
Advies Huurmaatregelen 2019.....	10
Christinaplantsoen.....	11
CONTACT MET DE HUURDERS	11
Spreekuur.....	11
Meldingen van huurders.....	11
Contact met de huurders door contact- en informatieavonden.....	12
Huurders- c.q. Bewonerscommissies.....	12
Contact- en informatieblad “Huurders Informatie “.....	13
Website.....	13
Privacy.....	13

AKTIVITEITEN VAN HET BESTUUR VAN DE HBO	14
LIDMAATSCHAP WOONBOND	14
BEREIKBAARHEID HBO VOOR DE HUURDERS	15
HUISVESTING EN KANTOORFACILITEITEN	15
NASCHRIFT	15

JAARVERSLAG 2019

INLEIDING

Bestuur HBO De Peel

Het jaar 2019 is in menig opzicht een gedenkwaardig jaar geweest. Het meest in het oog springend was het aftreden van onze secretaris Ton van de Weerd. Na 14 jaar onafgebroken deel te hebben uitgemaakt van het bestuur van HBO De Peel heeft hij per 01-01-2020 zijn taken beëindigd. In een speciale bijeenkomst op 19-12-2019 is door het voltallige bestuur en afvaardigingen van samenwerkende organisaties afscheid van hem genomen. Verder het van start gaan van het project Christinaplantsoen. Ook in 2019 zijn er door het bestuur veel andere activiteiten ontplooid, waarvan u een samenvatting elders in dit verslag kunt zien.

De huurders en woningzoekenden

Omdat wij als bestuur van HBO De Peel ook allen huurder zijn van Bergopwaarts, kunnen wij de verhouding van de huurder ten opzichte van de verhuurder goed inschatten. Niettegenstaande het feit dat er altijd wel negatieve opmerkingen te beluisteren zijn, is de tevredenheid van de huurders over Bergopwaarts groot. Uit de benchmark van Aedes blijkt dat Bergopwaarts op alle gebieden optimaal scoort t.w. onderhoud en verbetering van het woningbezit, duurzaamheid, bedrijfslasten en voor ons ook zeer belangrijk het oordeel van de huurders. Met de resultaten van dit onderzoek is Bergopwaarts medekoploper in Nederland.

Aedes heeft geen data over beschikbaarheid & betaalbaarheid van woningen en kwaliteit en kosten van gerealiseerde nieuwbouw. Als we beschikbaarheid afzetten tegen de wachttijd voor huurders en woningzoekenden komen we op een periode van anderhalf tot twee jaar. Dit is vergeleken met de landelijke wachttijden erg kort.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

We hebben geregeld overleg met de verschillende geledingen binnen Bergopwaarts, onze verhuurder. De tevoren vastgestelde overleggen zijn: minimaal tweemaal per jaar met de directeur-bestuurder mevrouw Tanja Liebers-van Rooy, maandelijks met de manager Wonen de heer Mark Kieft en tweemaal per jaar met mevrouw Ogg en de heer Delsing, de (huurders)commissarissen uit de Raad van Commissarissen van Bergopwaarts. Daarnaast regelmatig gesprekken met andere medewerkers afhankelijk van het onderwerp.

UITGANGSPUNTEN VAN BELEID

De uitgangspunten op basis waarvan onze werkzaamheden als bestuur van HBO De Peel uitvoeren liggen voor de hand en zijn niet veranderd in 2019. Ons streven is een organisatie te zijn die werkt volgens deze uitgangspunten:

- Een organisatie die door goede communicatie met de huurders van Bergopwaarts de taal van deze huurders spreekt en daarbij kan bogen op een zo breed mogelijk draagvlak onder deze huurders;

- Een open, laagdrempelige en vertrouwde organisatie, waar van een goede samenwerking tussen het bestuur en de huurders kan worden gesproken;
- Een goede en betrouwbare overlegpartner voor woningbouwvereniging Bergopwaarts, de gemeenten Asten, Deurne en Helmond en alle overige instanties waarmee overleg wordt gevoerd en wordt samengewerkt;
- Een organisatie die zich middels een goede oriëntatie, scholing en bijscholing op het gebied van de volkshuisvesting, een goede vertegenwoordiger van de huurders van Bergopwaarts mag noemen.
- Een organisatie, die met inzet van de hiervoor gestelde doelen, activiteiten ontplooit die ervoor zorgen dat de huurders van Bergopwaarts prettig en betaalbaar wonen.

HET BESTUUR VAN HBO DE PEEL

Samenstelling van het bestuur

C.N.E. (Conny) Raasveldt,	voorzitter
A.J. (Ton) van de Weerd	secretaris
W.C. (Wim) Goossens,	penningmeester
J.J.J. (Jan) van Geffen,	vicevoorzitter
V.L.F. (Vivian) Willekens,	bestuurslid
J.H.M. (Hans) van Eijk,	bestuurslid
A.H. (Tonny) Verdonschot,	bestuurslid

Dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur van HBO De Peel werd gevormd door voorzitter Conny Raasveldt, secretaris Ton van de Weerd en penningmeester Wim Goossens.

Dit drietal kwam elke maandagmorgen van 10.00 tot 12.00 uur bijeen in ons kantoor, besprak daar de lopende zaken, werkte de eigen administratieve aangelegenheden bij en hield, daar waar nodig, besprekingen met de relaties van HBO De Peel. Ook werd op deze bijeenkomsten, in samenspraak, de agenda voor de maandelijkse bestuursvergadering opgesteld. Het was en is overigens wel zo dat elk bestuurslid op eigen initiatief punten voor bespreking op deze agenda kan laten plaatsen.

Voorzitter Conny Raasveldt

De voorzitter vervulde de normale taken die aan deze functie zijn verbonden. Zij heeft namens HBO De Peel zitting in de commissie Wonen van de gemeente Helmond, waarbij aan haar is verzocht ook die corporaties te vertegenwoordigen die wel woningen in Helmond hebben, maar geen vestiging en niet deelnemen in deze commissie. Verder nam onze voorzitter ook in 2019 deel aan het overleg over de prestatieafspraken tussen de Helmondse woningcorporaties en de gemeente Helmond. Deze "Helmondse activiteiten" vloeien voort uit het feit dat Bergopwaarts zo'n 200 huurwoningen in Helmond in bezit heeft en dit jaar ruim 320 woningen heeft overgenomen van corporatie Volksbelang. Deze liggen in de Leonardusbuurt. Samen gaan Volksbelang en Bergopwaarts de renovatie, sloop en nieuwbouw ter hand nemen. In 2020 zal ook worden gestart met de bouw van 115 appartementen in de Eeuwsels in Helmond. HBO De Peel is lid van de Nederlandse Woonbond. Voorzitter Conny Raasveldt is al jaren lid van de Verenigingsraad van de Woonbond, het hoogste besluitvormende orgaan van deze bond. Zij vertegenwoordigt in deze raad de Provinciale Vergadering

van de Woonbond Noord-Brabant. Zij is in 2019 ook vaak opgetreden als plaatsvervangend voorzitter van de Provinciale Vergadering.

Secretaris Ton van de Weerd

Het secretariaat van HBO De Peel was ook in 2019 een geheel open systeem dat werd samengesteld en bijgehouden door de secretaris. Alle stukken uit het archief of uit het lopende secretariaatsjaar (hard copy en/of gedigitaliseerd) waren zonder enige beperking, direct en zonder tussenkomst van wie dan ook ter inzage voor alle bestuursleden. Via een regelmatige update ontvingen alle bestuursleden een overzicht van deze correspondentie.

De secretaris was verantwoordelijk voor het opmaken van de notulen van de vergaderingen, de meldingen huurders aan Bergopwaarts, het opmaken van de concepten voor adviezen en de opstelling van de uitgaande post, de artikelen en de opmaak van Huurders Informatie, het Beleidsplan 2020 en het Jaarverslag 2019. Opgemerkt wordt dat de concepten van de van belang zijnde zaken langs alle bestuursleden werden gezonden voor hun op- en/of aanmerkingen. De secretaris was verder de administrator van de website van HBO De Peel, www.hbodepeel.nl. Hij zorgde ervoor dat de nieuwsvoorziening in 2019 op deze site actueel bleef.

Door het secretariaat werd middels abonnementen gezorgd voor aanvulling van de vakliteratuur. Brochures van de Woonbond vormden het leeuwendeel van deze vakliteratuur, die verder bestaat uit wetten, voorschriften etc. Van de aanvullingen in de vakliteratuur werden de bestuursleden op de hoogte gehouden en/of ontvingen daar eigen exemplaren van.

In de tweede helft van 2019 is het secretariaat stapje voor stapje overgedragen aan Tonny Verdonschot. Op 01-01-2020 wordt hij de nieuwe secretaris.

Penningmeester Wim Goossens

Door de penningmeester werd in december 2019 de begroting voor het jaar 2020 opgemaakt en ingediend bij de directie van Bergopwaarts.

Over het financiële boekjaar 2019 wordt door de penningmeester een financieel verslag opgesteld. Begin 2020 zullen deze stukken ter controle en vastlegging in een financieel verslag worden overgedragen aan het accountantskantoor. Verslagen daarvan zullen worden aangeboden aan de directeur-bestuurder van Bergopwaarts.

Beleidsplan 2020

De secretaris heeft in december 2019 een concept Beleidsplan 2020 opgemaakt en voorgelegd aan de bestuursleden van HBO De Peel, dat door hen inmiddels is goedgekeurd. Dit beleidsplan werd aan de directie van Bergopwaarts gezonden en is inmiddels ook op onze website geplaatst. Het plan werd ook toegezonden aan een aantal functionarissen en organisaties waar wij als bestuur van HBO De Peel een werk-c.q. overlegrelatie mee hebben.

Scholing / Opleiding bestuur

Scholing en opleiding van de bestuursleden hebben altijd een belangrijke plaats ingenomen in het beleid van HBO De Peel. Nagenoeg alle bestuursleden hebben op de één of andere wijze deelgenomen aan cursussen, symposia of netwerkbijeenkomsten. Alle bestuursleden staan daar ook achter en vinden dit noodzakelijk. Zo blijven we als HBO De Peel in staat om op een goed niveau te overleggen met Bergopwaarts, de gemeenten en andere instanties.

De cursussen, symposia en netwerkbijeenkomsten op dit gebied worden veelal aangeboden door de Woonbond en het Woonbond Kennis- en Adviescentrum. Een pré daarbij is dat een groot deel daarvan in de kantooraccommodatie van Woonbond Zuid in Eindhoven kan worden gehouden. Wij maken ons wel zorgen over de diversiteit van cursussen die de Woonbond aanbiedt via het WKA.

In het jaar 2019 werd door één of meerdere bestuursleden van HBO De Peel deelgenomen aan onderstaande activiteiten:

- 17-01-2019 Communicatiemix Eindhoven
- 17-04-2019 Duurzaamheid Eindhoven
- 16-05-2019 Wonen en Zorg Liessel
- 23-05-2019 Symposium Woonbond Utrecht
- 24-06-2019 Netwerkbijeenkomst Eindhoven
- 06-09-2019 Klimaatakkoord Utrecht
- 23-09-2019 Netwerkbijeenkomst Eersel
- 02-11-2019 Huurdersfestival Amersfoort

Vertegenwoordiging van de HBO

Zoals in alle voorgaande jaarverslagen vanaf 2006 steeds werd vastgelegd, staat in artikel 12 van onze statuten dat onze HBO in en buiten rechte vertegenwoordigd dient te worden door het bestuur, dan wel door twee of meer leden van het dagelijks bestuur. Deze voorgeschreven en - zoveel mogelijk - toegepaste regel uit de statuten voorkomt (ongewenst) solistisch optreden van de afzonderlijke leden van het bestuur van de HBO.

VERGADERINGEN EN OVERIGE OVERLEGSITUATIES

Bestuursvergaderingen

Algemeen Bestuur vergaderingen

In 2019 werden 15 Algemeen Bestuur vergaderingen gehouden. Op deze vergaderingen waren meestal alle leden van ons bestuur aanwezig. De reguliere vergaderingen vonden vrijwel altijd plaats op de eerste woensdag van de maand, de overige vergaderingen werden apart ingelast. Met de manager Wonen van Bergopwaarts, de heer Mark Kieft, vonden op die eerste woensdag van de maand de overleggen plaats. Bij een drietal vergaderingen werd de heer Kieft vergezeld door de Heer Ingmar Bos, de Portefeuillebeheerder van Bergopwaarts. Er was één vergadering waar ook de Beleidsadviseur Wonen van de gemeente Deurne, mevrouw Duimelinks-Jansen, aanwezig was en één met de Beleidsadviseur van de gemeente Asten, de heer Peter van den Oetelaar. Secretaris Ton van de Weerd notuleerde deze vergaderingen en verzorgde snelle verzending daarvan naar de bestuursleden en de andere deelnemers aan de vergaderingen. Karin notuleerde in Deurne en Hans een keer in Asten.

Dagelijks Bestuur vergaderingen

Wekelijks, op de maandagmorgen van 10.00 tot 12.00 uur, vond het vaste overleg plaats van het Dagelijks Bestuur. Eventueel konden extra vergaderingen worden ingelast. In 2019 werd 49 maal vergaderd. Voorzitter Conny Raasveldt, secretaris Ton van

de Weerd en penningmeester Wim Goossens namen in dit overleg de lopende zaken door en maakten afspraken over de dagelijkse gang van zaken binnen het bestuur van HBO De Peel.

Bestuurlijk overleg met de Directeur-bestuurder van Bergopwaarts

In 2019 werd 2 maal overleg gevoerd met de Directeur-bestuurder van Bergopwaarts, mevrouw Tanja Liebers-van Rooy.

Onderwerpen die tijdens de twee bestuurlijke overleggen in 2019 aan de orde zijn gekomen bestonden onder andere uit:

- Beleidsplan 2019 HBO De Peel;
- Het huurbeleid en huurmaatregelen 2019 van Bergopwaarts;
- De Jaarrekening 2018;
- Begroting 2019;
- Financiële situatie Bergopwaarts (t.o.v. de hele sector).

Overleg met de manager Wonen van Bergopwaarts

Met de heer M. Kieft, manager Wonen bij Bergopwaarts, werd in 2019 13 maal overleg gevoerd, veelal op de Algemene Bestuursvergaderingen van HBO De Peel, maar ook daarbuiten. De onderwerpen voor de agenda werden zowel door de HBO als door de heer Kieft aangedragen. Onder meer deze onderwerpen werden daar besproken:

- Huurmaatregelen 2019;
- Sociaal Plan bij Sloop (Christinaplantsoen uitvoering in 2020);
- Actualisatie Prestatieafspraken gemeente Deurne en gemeente Asten samen met de Beleidsontwikkelaar van deze gemeenten;
- Diverse huurdersperikelen van individuele huurders in bepaalde wijken, vaak klachten over (onder)aannemers o.a. Houten Hoek en Boletenplein;
- Financiën van Bergopwaarts (benchmark Aedes), zeer gezond;
- Het toewijzingsbeleid van Bergopwaarts: loten, niet wooniezie!!
- Energiebeleid van Bergopwaarts. Is nog steeds in ontwikkeling;
- Mureno woningen;
- Indeling van de streefhuren; ons doel is en blijft bevrozing en/of verlaging;
- Nieuwbouwplannen. Diverse locaties in ontwikkeling;
- Huurincasso, zelden problemen;
- Verkoop van huurwoningen, zo weinig mogelijk en zeker niet losse woningen in een blok;
- Verantwoording woningtoewijzing;
- RGC, Regionale Geschillen Commissie.

Overleg met overige medewerkers van Bergopwaarts

Afhankelijk van het onderwerp werd in 2019 nog een aantal gesprekken gevoerd met één of meer medewerkers van Bergopwaarts o.a. met mevrouw Anja Artz, Projectleider Wonen, en de heren Jan Artz en Maarten Bies. Het maken van een afspraak voor zo'n overleg leverde geen enkel probleem op. Een groot deel van deze gesprekken had direct te maken met het project Christinaplantsoen en het voorgestelde sociaal plan voor de bewoners.

Overleg met de “Huurderscommissarissen” van Bergopwaarts

De commissarissen, die op bindende voordracht van ons bestuur in de Raad van Commissarissen van Bergopwaarts zitting hebben, zijn mevrouw mr. N. Ogg, advocaat te Eindhoven en de heer drs. E.A.H. Delsing, voorzitter Raad van Bestuur zorginstelling Land van Horne te Weert.

In 2019 werd twee maal met hen overleg gevoerd. Het eerste overleg was alleen met mevrouw Noortje Ogg. Het tweede overleg in het najaar was met beide commissarissen. Het is een informeel overleg, waarin wij inzicht krijgen in een aantal belangrijke zaken en procedures die binnen Bergopwaarts plaatsvinden. Verder wordt in dit overleg het functioneren van ons bestuur als belangenbehartiger van de huurders van Bergopwaarts met een kritische blik bekeken en daar waar nodig van adviezen voorzien. Deze vorm van overleg vinden wij positief.

Overleg met de gemeenten Asten, Deurne en Helmond

De onderwerpen die zowel in Asten als in Deurne ter sprake kwamen waren:

- Het Jaarverslag 2018 van HBO De Peel;
- Het Beleidsplan 2019 van HBO De Peel;
- Huurmaatregelen 2019;
- Actualisatie Prestatieafspraken tussen de gemeenten, de Woningbouwvereniging Bergopwaarts en huurdersorganisatie HBO De Peel;
- Actualisatie Woonvisie gemeente.

Als algemeen onderwerp staat telkens “Uitwisseling informatie” op de agenda. Onderwerpen als de huurdersavonden, de toewijzing van woningen, de vraag naar woningen, het lotingsysteem, beschikbare bouwlocaties, de wijze waarop het overleg over de huurmaatregelen verloopt etc. behoren tot dit onderwerp op de agenda.

Asten.

De portefeuille Volkshuisvesting berust in Asten, sinds de laatste portefeuilleverdeling, bij de heer H.A.M. van Moorsel. In 2019 werd één maal overleg gevoerd met de wethouder en de Beleidsadviseur Peter van den Oetelaar samen en één maal alleen met deze laatste. De gesprekken kenmerkten zich door een open sfeer met een prettig verloop, waarin alle onderwerpen ter sprake kwamen.

Deurne.

In 2019 werd tweemaal overleg gevoerd met de heer H. Verhees, wethouder Volkshuisvesting te Deurne en de Beleidsadviseur Wonen van de gemeente Deurne mevrouw Karin Duimelinks-Jansen. De onderwerpen voor de agenda werden door beide partijen aangedragen, terwijl mevrouw Duimelinks-Jansen het overleg in verslagen vastlegde. Wederzijds werd alle belangrijke informatie uitgewisseld en werden vragen beantwoord. Eén maal woonde mevrouw Karin Duimelinks-Jansen een gezamenlijk overleg bij van Bergopwaarts, gemeente Deurne en HBO De Peel als voorbereiding op de prestatieafspraken.

Vast onderdeel van de agenda is de toelichting op het gemeentelijk woningbouwprogramma door de wethouder en de beleidsontwikkelaar.

Helmond

Bergopwaarts heeft ongeveer 200 huurwoningen in bezit in de gemeente Helmond. Op het totale huurwoningen bestand van Helmond is dit vanzelfsprekend zeer weinig. Door nieuwbouw in de Eeuwsels van 115 woningen en overname van ruim 320 woningen van Volksbelang wordt dit bestand aanzienlijk vergroot.

Er vindt dan ook geen bilateraal overleg plaats tussen onze organisatie en de gemeente Helmond. Wij nemen wel deel aan het overleg in de Commissie Wonen van de gemeente Helmond en aan het overleg over de Prestatieafspraken tussen de gemeente Helmond en de woningcorporaties die het overgrote deel van de woningen verhuren in Helmond. Dit gebeurt mede op verzoek van de gemeente Helmond en de directie van Bergopwaarts. Zowel aan het overleg in de Commissie Wonen als aan het overleg over de Prestatieafspraken neemt onze voorzitter mevrouw Conny Raasveldt deel namens HBO De Peel en namens de overige verhuurders in Helmond, die beschikken over een relatief klein contingent huurwoningen.

Provinciale vergaderingen van de Nederlandse Woonbond

Voor Oost-Brabant vinden deze plaats in het kantoor van de Woonbond Zuid te Eindhoven. De opkomst is wisselend, maar de discussies zijn een stuk opener dan voorheen in Tilburg. Aan deze vergaderingen neemt onze voorzitter Conny Raasveldt deel als lid van de Verenigingsraad van de Woonbond. Sinds het aftreden van de voorzitter zit zij vaak de provinciale vergadering voor. Ze wordt altijd vergezeld door één of twee collega's van het bestuur. Door deze vergaderingen te bezoeken blijven we goed op de hoogte van wat er speelt binnen de Woonbond, maar ook binnen de regionale corporaties en huurdersbelangenverenigingen. Deelnemen aan deze vergaderingen en daar je mening laten horen betekent ook invloed uitoefenen binnen de Woonbond.

ADVISERING AAN BERGOPWAARTS

Algemeen

Alvorens wij definitief een advies uitbrengen aan de directie van Bergopwaarts, hebben we daarover altijd vooroverleg gehad met de manager Wonen en hebben daarin ons standpunt bepaald. De verwoording van dit overleg in een advies is dus eigenlijk een formaliteit. Wij vinden dit een prettige manier van werken.

In 2019 zijn de onderstaande adviezen door ons uitgebracht:

- Huurmaatregelen 2019
- Christinaplantsoen inclusief sociaal plan en gang van zaken

Huurmaatregelen per 1 juli 2019

De huurmaatregelen die op 1 juli 2019 van kracht zijn geworden, zijn tevoren uitgebreid besproken in onze Algemene Bestuursvergaderingen in 2018 en 2019. Daaraan werd namens Bergopwaarts deelgenomen door de heren Kieft en Box, respectievelijk manager Wonen en Portefeuillebeheerder van Bergopwaarts. De volgende afspraken werden gemaakt:

- De huurmaatregelen worden toegepast middels de zogenaamde huursombenadering. Dat wil zeggen dat alle huurverhogingen samen voor alle huren van Bergopwaarts niet mogen stijgen boven de 1.6 %.

- Daarbij is de afstand die de huidige huur heeft ten opzichte van de streefhuur voor de betreffende woning leidend. De huurmaatregelen kunnen daardoor leiden tot een huurverlaging, een huurverhoging of een gelijkblijvende huur.
- De gemiddelde huurverhoging komt niet uit boven het inflatiepercentage over het jaar 2019, te weten 1,6%.
- De op te leggen huurverhogingen worden afgetopt op het bedrag van € 12,00 per maand. Indien huurders zonnepanelen hebben gekregen is de huurverhoging maximaal € 15,00 per maand.

Over de hiervoor opgesomde huurmaatregelen hebben wij een positief advies uitgebracht.

In de maand december 2019 is duidelijk geworden dat de gemiddelde huurverhoging is uitgekomen op 1,34%, met een maximum van € 12,00, respectievelijk € 15,00 per maand.

Christinaplantsoen

Met de huurders en Bergopwaarts is een sociaal plan besproken en overeen gekomen, waarin het overgrote deel van de huurders zich goed kunnen vinden. Dit overleg werd namens de HBO gevoerd door Conny Raasveldt en Ton van de Weerd en namens Bergopwaarts door Anja Artz.

CONTACT MET DE HUURDERS

Spreekuur

Het bestuur van HBO De Peel verzorgde ook in 2019 in haar kantoor iedere donderdagmorgen van 10.00 tot 12.00 uur een open inloopspreekuur, dat door voorzitter Conny Raasveldt en secretaris Ton van de Weerd werd ingevuld. Van dit spreekuur werd regelmatig gebruik gemaakt door huurders.

Buiten de spreekuren was en is de HBO per telefoon via nummer 0493-323200 en via e-mail, bestuur@hbodepeel.nl, en via de link op de website in 2019 te bereiken geweest. Er konden boodschappen worden ingesproken, wanneer het kantoor niet bemand was. Schriftelijke correspondentie kon en kan te allen tijde worden bezorgd op Stijn Streuvelslaan 48A 5757XZ te Deurne. Mail, post en telefoon werden vrijwel elke dag gecontroleerd en zo spoedig mogelijk beantwoord.

Wanneer huurders de voorkeur geven aan een afspraak buiten de spreekuurtijden om, dan is dat mogelijk. Eventueel bezoeken we de huurder op zijn of haar adres.

Meldingen van huurders

In 2019 werden klachten en meldingen van huurders afgehandeld via de procedure "Meldingen van huurders", die met Bergopwaarts in het verleden is afgesproken. Meldingen over gebreken aan woningen, klachten over het toewijzen van woningen etc. worden door ons in eerste instantie niet in behandeling genomen. Huurders moeten hun klacht of probleem eerst in overleg met Bergopwaarts proberen op te lossen. Lukt dat niet, dan kan de klager zich alsnog tot ons wenden en kunnen wij via een Meldingsformulier het probleem aankaarten bij het vaste aanspreekpunt van Bergopwaarts. Aansluitend wordt het probleem opnieuw in behandeling genomen door Bergopwaarts. Is de huurder uiteindelijk niet tevreden over de afhandeling, dan kan hij/zij te allen tijde een klacht neerleggen bij de Regionale Geschillencommissie. Wij bieden de

huurder aan hem/haar, zo nodig, bij te staan in het opstarten van de procedure bij de Geschillencommissie.

[Contact met huurders door contact- en informatieavonden](#)

In 2019 hebben we geen huurdersavonden georganiseerd. We hebben nagedacht over een andere opzet en met ingang van 2020 zullen we een nieuwe cyclus starten. Te zijner tijd zult u hierover worden geïnformeerd via onze website en/of HuurdersInformatie.

[Huurders c.q. Bewonerscommissies](#)

In 2019 functioneerden er drie huurders- c.q. bewonerscommissies op complexniveau binnen het woningbezit van Bergopwaarts en waren contactpersonen aangezocht in andere complexen.

[Bewonerscommissie De Molenberg te Deurne](#)

In het appartementencomplex De Molenberg te Deurne werkt een commissie die al jaren bestaat. De commissie is actief en verzorgt jaarlijks diverse activiteiten. De Molenberg beschikt over een eigen grote gemeenschappelijke ruimte, waarin ook wekelijkse activiteiten plaatsvinden.

Wij hebben met enige regelmaat contact met een bestuurslid uit deze commissie en op verzoek ondersteunen wij deze commissie, meestal in facilitaire zin.

[Bewonerscommissie De Parel te Deurne](#)

Sinds 1 oktober 2018 heeft het appartementencomplex De Parel te Deurne een Bewonerscommissie. Appartementencomplex De Parel ligt op de hoek van de Molenstraat en de Europastraat te Deurne en bestaat uit 37 appartementen. Dit complex werd eind 2017 opgeleverd. In bijeenkomsten van de huurders, waarbij Bergopwaarts en HBO De Peel vertegenwoordigd waren, werd het idee van een Bewonerscommissie geboren, besproken en uitgevoerd. Afgesproken werd dat HBO De Peel de commissie op hun verzoek zal ondersteunen. Het bestuur van HBO De Peel heeft de commissie toestemming verleend om hun vergaderingen in het kantoor van de HBO te houden. Het appartementencomplex heeft namelijk geen gezamenlijke ruimte en het kantoor van HBO De Peel ligt op twee minuten loopafstand.

[Bewonerscommissie Noorderlicht te Helmond](#)

Bewonerscommissie Noorderlicht werd opgericht in 2014 en vertegenwoordigt de huurders in een complex van 70 appartementen aan het Nieuwveld te Helmond. Dit complex is gelegen naast het woonzorgcentrum De Eeuwsels van Savant, een ge bouw dat ook door Bergopwaarts is gebouwd. Op verzoek van de commissie verleent ons bestuur, waar nodig, ondersteuning.

[Overige complexen](#)

In overleg met Bergopwaarts zijn er in enkele appartementencomplexen waar geen bewonerscommissie is, contactpersonen geworven. Dit is gebeurd voor de woonservicezones in de St. Jozefparochie in Deurne en Liessel, terwijl er ook een contactpersoon geworven is voor het appartementencomplex aan het Burg. Ruttenplein te Asten. Deze contactpersonen hebben een vast aanspreekpunt binnen Bergopwaarts. Huurderszaken die aandacht behoeven of waar overleg over dient te worden gevoerd,

worden door deze contactpersonen gemeld, waarna actie wordt ondernomen. Sommige kleine zaken worden door deze personen zelf opgelost. Dit systeem functioneert vooralsnog goed.

Contact- en informatieblad “Huurders Informatie”

Van het contact- en informatieblad “Huurders Informatie” werden in 2019 twee edities uitgegeven en wel in juli en december. De huurders van Bergopwaarts kregen dit contact- en informatieblad thuisbezorgd. Exemplaren werden ook verzonden naar de directie en de medewerkers van Bergopwaarts, de Raad van Commissarissen en de Ledenraad van Bergopwaarts, de wethouders van Moorsel te Asten en wethouder Verhees in Deurne, de Woonbond en verder enkele zusterorganisaties.

De inhoud, opmaak en bezorging van Huurders Informatie werd nagenoeg geheel verzorgd door secretaris Ton van de Weerd. Wij hebben op de huurdersavonden de meningen gepeild bij de huurders over dit contact- en informatieblad. Deze zijn overwegend positief. Wij zullen daarom het blad ook uit blijven geven, omdat het duidelijk voldoet aan het doel waarvoor het is opgezet: het onderhouden van contact met de huurders en het verstrekken van relevante informatie aan hen.

Website

Wat wij hierboven schreven over ons contact- en informatieblad Huurders Informatie geldt in gelijke mate voor onze website. Voorop staat het belang van het verschaffen van informatie aan de huurders van Bergopwaarts. En daarom lieten wij zowel Huurders Informatie als onze website www.hbodepeel.nl ook in 2019 weer graag naast elkaar bestaan.

Secretaris Ton van de Weerd is de administrator van de site en beheerde vrijwel de gehele inhoud daarvan. Op die manier kon het nieuws op de site zo actueel mogelijk worden gehouden. Eventueel noodzakelijke ondersteuning is dichtbij, te weten van onze webdesigner, SiteTurn uit Helmond.

Buiten het actuele nieuws zijn de Beleidsplannen, de Jaarverslagen, de Prestatieafspraken, diverse Wetenswaardigheden en zelfs alle edities van ons contactblad Huurders Informatie op onze site te vinden. Deze laatste werd direct na het verschijnen op de site geplaatst.

Privacy

In 2018 zijn de regelingen uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming van kracht geworden. Het secretariaat van HBO De Peel is aangepast aan de daarin voorgeschreven regelingen. Omdat HBO De Peel een stichting is kent zij geen ledenbestand. Wij houden dus geen bestand bij van huurders van Bergopwaarts. Wanneer huurders ons benaderen en verzoeken om ondersteuning worden hun gegevens bij ons bekend. Daar vragen wij toestemming voor. Deze gegevens worden op geen enkele wijze geëxploiteerd en worden ook binnen redelijke termijn vernietigd. Op onze website is een Privacyverklaring geplaatst die voldoet aan de daarvoor gestelde eisen. Bestuursleden van HBO De Peel hebben cursussen gevolgd die gericht waren op de toepassing van de voorschriften uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

ACTIVITEITEN VAN HET BESTUUR VAN DE HBO

Hieronder treft u een opsomming aan van de activiteiten en/of werkzaamheden die door één of meer bestuursleden van de HBO in het jaar 2019 werden ondernomen, uitgevoerd of waaraan werd deelgenomen:

Algemeen Bestuur vergaderingen van HBO De Peel met deelname van de manager Wonen van Bergopwaarts	11
Overige Algemeen Bestuur vergaderingen	4
Overleg Dagelijks Bestuur HBO De Peel	49
Inloopspreekuur kantoor HBO De Peel	51
Overleg met de Directeur-bestuurder van Bergopwaarts	3
Overleg met leden van de Raad van Commissarissen van Bergopwaarts	2
Overleg met Bergopwaarts: projecten (Christinaplantsoen) etc.	8
Overleg met wethouders Volkshuisvesting van Deurne en Asten	3
Cursussen en symposia o.a. van de Nederlandse Woonbond	5
Netwerkbijkomsten Woonbond Zuid diverse onderwerpen	2
Regiosymposium van Woonbond Zuid Eindhoven	1
Provinciale vergaderingen van de Nederlandse Woonbond	3
Landelijke Huurdersdag Woonbond in Amersfoort	1
Overleg Helmond prestatieafspraken, overleg HBO's, corporaties, wethouder etc.	10
Regionale Geschillen Commissie	7
Werkzaamheden voor contact- en informatieblad Huurders Informatie	4

Totaal	164

Het totaal aantal activiteiten en/of werkzaamheden bedroeg in 2019 164. Geregistreerde deelname aan deze activiteiten door bestuursleden van HBO De Peel is 486 keer.

LIDMAATSCHAP VAN DE NEDERLANDSE WOONBOND

Als HBO Deurne-Asten en daarna als HBO De Peel zijn wij al erg lang lid van de Nederlandse Woonbond. De contributie voor dit lidmaatschap is vrij hoog. Voor het jaar 2019 bedroeg deze contributie € 6983,26.

Wij zijn als bestuur van HBO de Peel van mening, dat je via zo'n organisatie gemakkelijker een vuist kunt maken in Den Haag. In dat verband is het ook goed te kunnen

melden dat op 22 december 2018 de Woonbond met Aedes, de koepel van woningcorporaties, een Sociaal Huurakkoord heeft afgesloten. Daarin is bepaald dat de huurstijgingen de komende jaren niet hoger mogen zijn dan het inflatiepercentage van het jaar daarvoor.

Onze contacten met de Nederlandse Woonbond verlopen veelal via het kantoor en de medewerkers van de Woonbond Zuid, gevestigd te Eindhoven. In dat kantoor worden ook de Provinciale Vergaderingen van Oost-Brabant gehouden. Verder vinden er netwerkbijeenkomsten met diverse thema's plaats en er worden ook cursussen gehouden. Deze cursussen werden veelal georganiseerd door het WKA, het Woonbond Kennis en Adviescentrum.

HUISVESTING EN KANTOORFACILITEITEN

De ruimte, waarin de HBO De Peel kantoor houdt, is goed. De inrichting voldoet aan alle moderne eisen. In 2019 is een airco geïnstalleerd. Het kantoor is goed bereikbaar en er is voldoende parkeergelegenheid.

NASCHRIFT

Uit bovenstaande tekst blijkt dat HBO De Peel een actieve vertegenwoordiger is van de huurders van Bergopwaarts. Wij zijn de stem van de huurders en die wordt gehoord door de corporatie, door de gemeenten en, via de Woonbond, ook in Den Haag. In dat kader betreuren wij het ook ten zeerste dat de huidige directeur, Paulus Jansen, in de loop van 2020 met pensioen gaat. We gunnen hem dat uiteraard ten volle, maar we zullen zijn grote netwerk in "het Haagse" missen. Desalniettemin wensen we zijn opvolger succes.

De huurverhoging in 2019 is binnen proporties gebleven, maar wij blijven aandringen op een bevriezing voor een bepaalde tijd van de streefhuren. We vrezen, dat anders op den duur de huren onbetaalbaar zullen worden mede gezien de grote taken die Bergopwaarts opgelegd krijgt door het ministerie. Een grote stap om onze wensen verwezenlijkt te krijgen zou zijn de afschaffing of drastische vermindering van de vermaledijde (ver)huurdersheffing.

Deurne, 1 maart 2020,

Namens het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel,

C.N.E. Raasveldt, voorzitter,
w.g.

A.H. Verdonschot, secretaris.
w.g.