



JAARVERSLAG 2023

**HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE
DE PEEL**

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
UITGANGSPUNTEN VAN BELEID	4
HET BESTUUR VAN HBO DE PEEL	4
Samenstelling van het bestuur	4
Dagelijks bestuur en algemeen bestuur	4
Beleidsplan 2024	5
Scholing / Opleiding / deskundigheidsbevordering bestuur	5
Vertegenwoordiging van de HBO	6
VERGADERINGEN EN OVERIGE OVERLEGSITUATIES	7
Algemeen Bestuur vergaderingen	7
Dagelijks Bestuur vergaderingen	7
Bestuurlijk overleg met de Directeur-bestuurder van Bergopwaarts	7
Overleg met de manager Wonen van Bergopwaarts	7
Overleg met overige medewerkers van Bergopwaarts	8
Overleg met de “Huurderscommissarissen” van Bergopwaarts	8
Overleg met de gemeente Asten, Deurne en Helmond	8
ADVISERING AAN BERGOPWAARTS	10
Algemeen	10
Advies Sociaal Plan renovatie en groot onderhoud	10
CONTACT MET DE HUURDERS	10
Spreekuur	10
Meldingen van huurders	10
Contact met de huurders op jaarvergadering en contact- en informatieavonden	11
Huurders- en Bewonerscommissies	11
Contact- en informatieblad “Huurders Informatie“	11
Website	11
Privacy	12
LIDMAATSCHAP WOONBOND	12
HUISVESTING EN KANTOORFACILITEITEN	12
NASCHRIFT	12



HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE DE PEEL

JAARVERSLAG 2023

INLEIDING

Bestuur HBO De Peel

Het bestuur van HBO de Peel bestaat uit huurders van Bergopwaarts. Ons streven om de verschillende belangen van huurders te behartigen stond ook in 2023 hoog in het vaandel. De samenwerking met Bergopwaarts is nog meer bestendig. Het bestuur was betrokken bij het ontwikkelen van de toekomstvisie en het meerjarige beleids- en ondernemingsplan van Bergopwaarts. In een open discussie met de directeur/-bestuurder en met verschillende medewerkers zijn diverse belangrijke onderwerpen besproken. In het bijzonder is er dit jaar veel aandacht en tijd besteed aan het tot stand komen van de prestatieafspraken met Bergopwaarts en de gemeenten Deurne, Asten en Helmond. Het jaar stond ook in het teken van het werven van twee nieuwe leden voor de RvC. Een afvaardiging van het bestuur nam deel aan de selectieprocedure die leidde tot de aanstelling van twee nieuwe huurderscommissarissen. Zij onderkennen het belang van een actieve huurdersvertegenwoordiging en maken zich ook sterk voor de belangen van huurders. Tijdens het wekelijks spreekuur en de jaarvergadering hebben wij diverse huurders mogen ontmoeten. Daarnaast hebben leden van het bestuur hun steentje bijgedragen tijdens diverse bijeenkomsten met externe partijen, o.a. op het gebied van wonen en zorg.

De huurders en woningzoekenden

HBO de Peel staat voor belangenbehartiging voor huurders en woningzoekenden. Dat is tweeledig. Een belangrijk deel van het werk bestond ook in 2023 uit het overleg met Bergopwaarts en de gemeenten Deurne, Asten en Helmond. Uiteenlopende zaken passeerden daarbij de revue. Verderop doen we hiervan verslag. Een ander deel van onze activiteiten bestond uit het behandelen van vragen en klachten van individuele huurders. Gelukkig was het aantal beperkt. Bij het beantwoorden van vragen en het oplossen van klachten bleek ook dit jaar weer dat de korte lijnen met verantwoordelijke medewerkers bij Bergopwaarts waardevol zijn. Een 100% tevredenheidsscore lukt ook ons niet, maar in verreweg de meeste gevallen konden we toch een oplossing bieden, de weg wijzen of contact leggen met een functionaris van Bergopwaarts.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Maandelijks hebben we een overleg met de manager Wonen. Afhankelijk van het onderwerp werd hij bijgestaan door een inhoudelijk deskundige collega die verantwoordelijk is op het betreffende deelterrein (bijvoorbeeld energiezaken of onderhoud). Elk kwartaal overlegden we informeel met twee medewerkers over zaken die te maken hebben met bouwtechnische zaken en leefbaarheid. Waar nodig was er tussentijds contact over vragen of klachten van huurders. Enkele malen vond er een bestuurlijk overleg over beleidszaken plaats met de directeur-bestuurder. We namen in 2023 afscheid van mevrouw Ogg en de heer Delsing, de (huurders)commissarissen in de Raad van Commissarissen van Bergopwaarts. Hun plaatsen in de RvC werden ingenomen door mevrouw Van Deutekom en de heer Janssen. Ook

met de huurderscommissarissen hebben we tweemaal overleg gevoerd over beleidszaken en over het werk van de HBO.

UITGANGSPUNTEN VAN BELEID

De uitgangspunten op basis waarvan we onze werkzaamheden als bestuur van HBO De Peel uitvoeren liggen voor de hand en zijn niet veranderd in 2023. Ons streven is een organisatie te zijn die werkt overeenkomstig de volgende uitgangspunten:

- Een goede communicatie met de huurders van Bergopwaarts waarbij wij de taal van de huurders spreken;
- Open, laagdrempelig, vertrouwd en betrouwbaar met een goede wisselwerking tussen het bestuur en de huurders om een zo breed mogelijk draagvlak te realiseren;
- Een goede en betrouwbare overlegpartner voor woningbouwvereniging Bergopwaarts, de gemeenten Asten, Deurne en Helmond en alle overige instanties, waarmee overleg wordt gevoerd en waarmee wordt samengewerkt;
- Een goede vertegenwoordiger van de huurders van Bergopwaarts, die zich, middels een goede oriëntatie, scholing en bijscholing op de hoogte houdt van alle ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting;
- Met inzet van de hiervoor gestelde doelen activiteiten ontplooiën die ervoor zorgen dat de huurders van Bergopwaarts prettig en betaalbaar wonen.

HET BESTUUR VAN HBO DE PEEL

Samenstelling van het bestuur

G. (Gert) Lenssen	voorzitter en secretaris a.i.
vacature	secretaris
W.C. (Wim) Goossens	penningmeester
C. (Corry) Schalk	vicevoorzitter
A.H. (Tonny) Verdonschot	bestuurslid
J.H.M. (Hans) van Eijk	bestuurslid

Dagelijks bestuur en algemeen bestuur

Het dagelijks bestuur van HBO De Peel is in 2023 gewijzigd van samenstelling. Interim voorzitter Hans van Eijk heeft de voorzittershamer definitief overgedragen aan Gert Lenssen. Het secretariaat werd overgedragen aan Angelique Paula. Zij heeft in maart het bestuur verlaten. De taken van de secretaris zijn daarna overgenomen door de voorzitter. Wim Goossens is penningmeester van HBO de Peel. Corry Schalk heeft de functie van vicevoorzitter op zich genomen.

Het dagelijks bestuur kwam meestal op maandagmorgen van 10.00 tot 12.00 uur bijeen op het kantoor. Tijdens dit overleg werden de bestuursvergaderingen voorbereid, werden de lopende zaken besproken, werd de eigen administratie bijgewerkt en vonden besprekingen met de relaties van HBO plaats.

De voorzitter van het bestuur zorgde voor de voorbereiding van de bestuursvergaderingen en leidde de vergaderingen van het dagelijks bestuur en het overleg van het dagelijks bestuur. Ook vertegenwoordigde hij HBO de Peel, meestal samen met een ander bestuurslid, in diverse overlegsituaties met andere organisaties. Het secretariaat van HBO De Peel is begin 2022 door Tonny Verdonschot overgedragen aan Angelique Paula. Zij heeft in maart het bestuur verlaten en daarna heeft de voorzitter de secretariële werkzaamheden op zich genomen. Onder de verantwoordelijkheid van de secretaris viel het opmaken van de notulen van de vergaderingen, de meldingen van huurders aan Bergopwaarts, het opmaken van de concepten voor adviezen en de verzorging van de inkomende en uitgaande post en de archivering. In de loop van 2023 is overgestapt op een digitale archivering van alle inkomende en uitgaande correspondentie en de huurderscontacten. Vanaf medio 2023 nam Hans van Eijk het opmaken van de notulen over.

In 2023 heeft Tonny Verdonschot de werkzaamheden als administrator van de website van HBO De Peel (www.hbodepeel.nl) voortgezet. Hij zorgde ervoor dat de nieuwsvoorziening in 2023 op deze site actueel bleef. In oktober is het platform waarop de website draait volledig vernieuwd. Per 1 november zijn we overgestapt naar een andere webhost. Deze organisatie voert vanaf dat moment ook de update van de website uit.

Penningmeester Wim Goossens verzorgde in januari 2023 het opmaken van de begroting voor dit jaar diende die in de directie van Bergopwaarts. Over het financiële boekjaar 2022 is door de penningmeester een financieel verslag opgesteld. Het overzicht en onderliggende stukken heeft hij aangeboden aan een accountskantoor voor de controle van de stukken en de verwerking van de gegevens in het financieel verslag. De financiële afwikkeling verliep zonder onvolkomenheden en opmerkingen, waarna de gegevens werden aangeboden aan de directeur-bestuurder van Bergopwaarts.

Beleidsplan 2024

Het bestuur van HBO de Peel ziet dat de ontwikkelingen in de Volkshuisvesting aan grote verandering onderhevig zijn. Bij het opstellen van de Prestatieafspraken voor de gemeenten Deurne, Asten en Helmond heeft de huurdersorganisatie een gelijkwaardige rol. In de komende tijd worden vraagstukken rondom wonen en zorg en ouder wordende senioren actuele thema's. Te denken valt ook aan de warmtetransitie die serieus op de agenda komt. Meer wijkgericht werken is een opdracht voor de komende jaren. Huurdersparticipatie is voor het bestuur eveneens een belangrijk onderwerp. Het bestuur gaat zich daarom in de komende tijd nadrukkelijk bezinnen op haar rol in de plannen voor de komende jaren. De eerste helft van 2024 wil het bestuur een meerjarenplan opstellen. Dit plan zal dan uitgewerkt worden in jaarplannen.

Scholing / Opleiding / Deskundigheidsbevordering bestuur

Scholing en opleiding van de bestuursleden hebben altijd een belangrijke plaats ingenomen in het beleid van HBO De Peel. De bestuursleden namen geregeld deel aan cursussen, symposia of netwerkbijeenkomsten. De webinars van de Woonbond maakten ook in 2023 deel uit van het vergroten van de kennis van de bestuursleden. In deze webinars kwam een scala aan onderwerpen voorbij, zoals woonlasten, huuraanpassing, wonen en zorg, woningmarkt, woonvisie, energiemaatregelen, wooncrisis, Prinsjesdag, duurzaamheid, renovatie, coronacrisis, verhuurderheffing, VVE's, flexhuur etc.. Door deelname aan de webinars

bleven we in staat om op een goed niveau te overleggen met Bergopwaarts, de gemeenten en andere instanties. De leden van het bestuur hebben ook deelgenomen de studie- en netwerkbijeenkomsten van de Woonbond in Venlo en Helmond. Deze bijeenkomsten waren ook dit jaar weer waardevol om de ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting op de voet te volgen en om inbreng te hebben in het landelijke beleid van de Woonbond. Een afvaardiging van het bestuur nam in november deel aan de landelijke manifestatie van de Woonbond.

Ook schriftelijke en digitale bronnen boden de bestuursleden waardevolle informatie over huurderszaken en over ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting. Brochures van de Woonbond vormden het leeuwendeel van deze vakliteratuur. De diverse publicaties van de Woonbond liggen op kantoor voor elk bestuurslid ter inzage. Elk bestuurslid ontving de Woonbondkwartaaluitgave van Huurpeil en Huurwijzer. Daarnaast ontving elk bestuurslid wekelijks van de Woonbond de nieuwsbrieven over de meest actuele ontwikkelingen. Individuele bestuursleden zijn geabonneerd op nieuwsbrieven van (commerciële) organisaties en adviesbureaus (o.a. Platform31) op het gebied van volkshuisvesting. Informatie die voor iedereen belangrijk is, werd met de andere bestuursleden gedeeld.

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. Tijdens de meeste bijeenkomsten hebben we overeenkomstig deze regel gehandeld. De bezetting van het bestuur is geslonken en dat maakt het niet steeds mogelijk om te handelen conform de statuten. In goed overleg werd binnen het bestuur overeengekomen dat voor enkele overlegsituaties de voorzitter of een ander bestuurslid als enig vertegenwoordiger optrad. Het betreffende bestuurslid bracht vervolgens verslag uit van het overleg of de activiteiten.

In 2023 heeft HBO de Peel deelgenomen en haar inbreng gehad bij een breed scala aan overleggen, vergaderingen en procedures met diverse instanties.

Een overzicht:

- Periodiek overleg met de directeur-bestuurder van Bergopwaarts.
- Maandelijks overleg met de manager Wonen van Bergopwaarts
- Periodiek overleg met individuele medewerkers van Bergopwaarts over uiteenlopende zaken als onderhoud, renovatie, leefbaarheid, huuraanpassing, informatie aan huurders, etc.
- Selectieprocedure voor de werving van nieuwe huurderscommissarissen in de RvC.
- Periodiek overleg met de huurderscommissarissen van de RvC.
- Gesprek met de visitatiecommissie voor vierjaarlijkse evaluatie Bergopwaarts.
- Aanwezigheid bij buurtactiviteiten in Deurne (o.a. Roothaertstraat, Ligthartstraat, Koolhof).
- Periodiek overleg met ambtenaren van de gemeenten Deurne, Asten en Helmond (ambtelijk overleg).
- Periodiek overleg met de wethouders van de gemeenten Deurne, Asten en Helmond (bestuurlijk overleg).
- Deelname aan de aftrapbijeenkomst voor het samenstellen van de Woonvisie voor de gemeente Asten.
- Maandelijks overleg met alle huurdersorganisaties in de gemeente Helmond.

- Deelname aan de vergaderingen van de Dorpsraad en KBO Zeilberg.
- Deelname aan de werksessie Wonen, welzijn en zorg in de gemeente Deurne.
- Deelname aan de landelijke bijeenkomst, de studiedag en de netwerkbijeenkomsten van de Woonbond.

VERGADERINGEN EN OVERIGE OVERLEGSITUATIES

Bestuursvergaderingen

Algemeen Bestuur

Ter voorbereiding op vergaderingen en bijeenkomsten werden de concepten van de belangrijke zaken van tevoren naar alle bestuursleden gezonden, zodat elk bestuurslid zich vooraf kon verdiepen in de materie om tijdens de besluitvorming een waardevolle bijdrage te leveren. In de eerste maanden van 2023 vond er maandelijks een vergadering van het Algemeen Bestuur plaats. Het aantal onderwerpen die we moesten bespreken nam in rap tempo toe. We vergaderden meestal op de eerste woensdag van de maand met de manager Wonen, waarbij afhankelijk van het onderwerp een collega van Bergopwaarts aanwezig was. Op de derde woensdag vergaderde het Algemeen Bestuur over uiteenlopende onderwerpen, zoals adviesaanvragen van Bergopwaarts, vragen van huurders, landelijke ontwikkelingen, etc. Op deze vergaderingen waren meestal alle leden van ons bestuur aanwezig.

Dagelijks Bestuur

Wekelijks, op de maandagmorgen van 10.00 tot 12.00 uur, vond het vaste overleg plaats van het Dagelijks Bestuur. Lopende zaken werden dan afgewerkt en ook andere onderwerpen kwamen ter sprake.

Bestuurlijk overleg met de Directeur-bestuurder van Bergopwaarts

In 2023 voerden we meermaals overleg met de heer Evert Remmerswaal over het nieuwe beleidsplan en andere beleidszaken. Ook de begroting en het financieel perspectief voor de komende jaren kwam in het overleg aan de orde. De open sfeer tijdens deze bijeenkomsten werd door het bestuur bijzonder gewaardeerd.

Overleg met de manager Wonen van Bergopwaarts

Maandelijks overlegde het voltallige bestuur met Mark Kieft, manager Wonen van Bergopwaarts. Dit overleg vond meestal plaats in ons kantoor. De onderwerpen voor de agenda werden zowel door de HBO als door de heer Kieft aangedragen. Onder meer deze onderwerpen werden daar besproken:

- Huurmaatregelen 2023 en 2024.
- Actualisatie Prestatieafspraken gemeente Deurne en gemeente Asten samen met de beleidsontwikkelaars van deze gemeenten.
- Vragen en problemen van individuele huurders.
- Nieuwbouwplannen.
- Sociaal Plan renovatie en grootonderhoud.
- Renovatie- en onderhoudsplannen.

- Woningtoewijzing.
- RGC; Regionale Geschillen Commissie.

Overleg met overige medewerkers van Bergopwaarts

Elk kwartaal voerden we overleg met één of meer medewerkers van Bergopwaarts o.a. met mevrouw Anja Artz en de heer Jan Arts, Projectleiders Wonen. Dit overleg kent geen vaste agenda. Tijdens dit informeel overleg kwamen diverse onderwerpen ter sprake. We spraken onder andere over huurdersperikelen, onderhoud en leefbaarheid. Ook met andere medewerkers waren er contacten over artikelen in ons huurdersinformatieblad en over huurderszaken.

Overleg met de Huurderscommissarissen uit de Raad van commissarissen van Bergopwaarts

In 2023 hebben twee wisselingen plaatsgevonden in de Raad van Commissarissen. Op 1 januari trad de heer E. Delsing op eigen verzoek vervroegd terug. In april eindigde statutair de tweede en laatste termijn van mevrouw N. Ogg. Tijdens een informeel samenzijn hebben we van beide commissarissen afscheid genomen.

De procedure voor het werven van twee nieuwe huurderscommissarissen is in overleg met de overige leden van de RvC in een gezamenlijke opdracht in handen gelegd van het wervings- en selectiebureau PublicSpirit. Samen met dit bureau is een profielschets opgesteld, waarna de werving van start ging. Uit de eerste selectie van PublicSpirit kwamen de profielschetsen van meerdere kandidaten. Drie leden van ons bestuur hebben deelgenomen aan de voorselectie en de selectiegesprekken. Dit leidde tot een unanieme voordracht van de heer G. Janssens. Over de andere kandidaten werd in de sollicitatiecommissie geen overeenstemming bereikt. De commissie heeft toen besloten om een tweede ronde te houden. Uit deze procedure volgde de unanieme voordracht van mevrouw F. van Deutekom. Na hun benoeming heeft het voltallige bestuur van HBO de Peel een aangenaam kennismakingsgesprek gevoerd. In december is dit gevolgd door een positief en constructief inhoudelijk overleg over de ontwikkelingen en de koers en toekomst van Bergopwaarts. Ook spraken we over de positie en de rol van de huurderscommissarissen en de samenwerking met de HBO. De belangenbehartiging van huurders kwam daarbij prominent op de agenda.

Overleg met de gemeenten Asten, Deurne en Helmond

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

- Huurmaatregelen 2023-2024 en verder.
- Woondeal en volkshuisvestelijke ontwikkelingen.
- Actualisatie Woonvisie gemeente.
- Ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg.
- Het Jaarverslag 2022 van HBO De Peel.
- Het Beleidsplan 2023 van HBO De Peel.

In 2023 is frequent overleg geweest over een betere manier van werken bij het samenstellen van een geactualiseerd set Prestatieafspraken tussen de gemeenten Asten en Deurne, Woningbouwvereniging Bergopwaarts en huurdersorganisatie HBO De Peel. Dit overleg heeft geleid tot een aangepaste opzet die alle facetten van de Nationale Prestatieafspraken, de Regionale Woondeal, de Volkshuisvestelijke Prioriteiten en enkele andere regelingen

omvat. Aan het einde van 2023 was er overeenstemming over het overgrote deel van de te maken afspraken. In januari 2024 worden de spreekwoordelijke puntjes op de i gezet. HBO de Peel kijkt terug op een prettige samenwerking in een constructieve sfeer.

Asten

Het overleg met de gemeente Asten was ambitieus ingezet. Door o.a. personele problemen in de ambtelijke bezetting is het niet gelukt om elkaar frequenter te ontmoeten. Tijdens een recent bestuurlijke overleg met wethouder, de heer J. Bankers, is afgesproken om dit overleg in 2024 nieuw leven in te blazen. De gemeente Asten en HBO de Peel staan nog steeds positief tegenover dit initiatief.

In samenspraak tussen HBO de Peel, Bergopwaarts en de gemeenten Asten en Deurne zijn de uitgangspunten voor het maken van de nieuwe prestatieafspraken 2024 e.v. besproken en vastgelegd. HBO de Peel was vanaf de eerste inhoudelijke gesprekken aanwezig bij het overleg, waar de gemeente Asten vertegenwoordigd werd door de heer P. Claassen, teamleider bij Team Ruimte.

Deurne

In 2023 werd tweemaal overleg gevoerd met de heer M. Biemans, wethouder Volkshuisvesting te Deurne. Hij werd beide malen bijgestaan door mevrouw Karin Duimelinks-Jansen, Beleidsadviseur Wonen van de gemeente Deurne. Tijdens deze vergaderingen waren (zoveel mogelijk) alle bestuursleden van HBO de Peel aanwezig. De onderwerpen voor de agenda werden door beide partijen aangedragen. De verslaglegging werd verzorgd door mevrouw Duimelinks-Jansen. Wederzijds werd alle belangrijke informatie uitgewisseld en werden vragen beantwoord.

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

In samenspraak tussen Bergopwaarts en de gemeenten Asten en Deurne zijn de uitgangspunten voor het maken van de nieuwe prestatieafspraken 2024 e.v. besproken en vastgelegd. HBO de Peel was vanaf de eerste inhoudelijke gesprekken aanwezig bij het overleg, waar de gemeente Deurne vertegenwoordigd werd door mevrouw Duimelinks-Jansen.

Helmond

Bergopwaarts heeft slechts een klein deel van alle huurwoningen in Helmond in bezit. Ook de huurders van Bergopwaarts in Helmond hebben recht op een volwaardige vertegenwoordiging. Daarom heeft HBO de Peel zich aangesloten bij het overleg van huurdersorganisaties in Helmond; de Samenwerkende Huurdersorganisaties Helmond (SHH). Dit overlegorgaan vergaderde maandelijks, waarbij de nadruk sterk lag op de nieuwe prestatieafspraken voor de gemeente Helmond. De intentieverklaring om meerjarig en intensiever samen te werken heeft in 2023 nog geen vervolg gekregen in een meer vaste vorm. Door mutaties binnen twee Helmondse huurdersorganisaties is een formalisering van de samenwerking opgeschoven naar een later tijdstip. Desondanks is er binnen het overleg hard gewerkt aan het vormgeven van het onderdeel leefbaarheid in de prestatieafspraken. Ook op de andere onderdelen heeft SHH een waardevolle inhoudelijke bijdrage geleverd tijdens de ambtelijke en bestuurlijke overleggen. In december 2023 zijn, na een intensieve en constructieve samenwerking, de nieuwe prestatieafspraken door alle partijen ondertekend.

ADVISERING AAN BERGOPWAARTS

Algemeen

Alvorens wij definitief een advies uitbrachten aan de directie van Bergopwaarts, hadden we daarover vooroverleg met de manager Wonen. Op deze manier werden we goed geïnformeerd en konden we inhoudelijk de onderwerpen goed bespreken. Deze constructieve manier van werken wordt door het bestuur bijzonder gewaardeerd.

In 2023 hebben advies uitgebracht over twee aanvragen:

- Sociaal plan bij renovatie en groot onderhoud
- Huuraanpassing per 1 juli 2023

Sociaal Plan bij renovatie en groot onderhoud

De adviesaanvraag is door het bestuur uitvoerig besproken en er zijn enkele wijzigingen voorgesteld, die deels zijn overgenomen in het definitieve sociaal Plan. Het bestuur had begrip voor de onderbouwde reactie van Bergopwaarts om enkele voorgestelde wijzigingen niet over te nemen. Het Sociaal Plan is daarna definitief vastgesteld en in werking getreden.

Huurmaatregelen per 1 juli 2023

Dit thema is elk jaar een beladen onderwerp. HBO de Peel richt zich immers op zo min mogelijk verhoging van de lasten van huurders. Aan de andere kant zijn huurders er ook bij gebaat dat Bergopwaarts een financieel solide organisatie blijft.

Per 1 juli 2023 werd de huuraanpassing grotendeels bepaald door regelgeving vanuit de landelijke overheid. Een belangrijke huuraanpassing vond plaats voor de mensen met lage inkomens. Voor deze groep werd een verplichte huurverlaging opgelegd door het ministerie. Het bestuur van HBO de Peel heeft ingestemd met de voorgestelde huuraanpassing.

CONTACT MET DE HUURDERS

Spreekuur

Het bestuur van HBO De Peel verzorgde ook in 2023 in haar kantoor in Deurne iedere donderdagmorgen van 10.00 tot 12.00 uur een open inloopspreekuur. De huurders die gebruik maakten van het spreekuur hadden soms een vraag die we direct konden beantwoorden. Meestal ging het om een klacht of een probleem dat de huurder zelf niet opgelost kreeg met Bergopwaarts. Gelukkig was het aantal klachten en problemen erg beperkt.

Meldingen van huurders

De formele procedure "Meldingen van huurders", die met Bergopwaarts in het verleden is afgesproken, is nog steeds van kracht. 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 het probleem aankaarten bij het vaste aanspreekpunt van Bergopwaarts. Aansluitend wordt het probleem opnieuw in behandeling genomen door Bergopwaarts. De goede relatie die we hebben met de verantwoordelijke medewerkers van Bergopwaarts zorgde voor een duidelijke uitleg aan de huurder of voor een rechtstreeks oplossing van het probleem.

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 op jaarvergadering en contact- en informatieavonden

In december 2023 heeft het bestuur een jaarvergadering gehouden. Helaas waren slechts enkele huurders aanwezig op deze avond die verder in een prettige sfeer verliep. Het bestuur was dankbaar voor de suggesties die door de huurders zijn aangedragen.

Het bestuur heeft ook in 2023 regelmatig overgelegd over manieren om nadrukkelijke in contact te komen met de achterban. Het opzetten van huurdersavonden in dorpen en wijken is in 2023 niet van de grond gekomen. De intentie om hieraan vorm te geven blijft evenwel recht overeind staan.

Huurders- c.q. Bewonerscommissies

In 2023 functioneert in Deurne slechts de Bewonerscommissie De Parel. Zij behartigt de belangen van en vertegenwoordigt de bewoners van het complex aan de Europastraat sinds oktober 2018. De commissie kan te allen tijde rekenen op hulp en ondersteuning van HBO De Peel.

Bewonerscommissie Noorderlicht in Helmond werd opgericht in 2014 en vertegenwoordigt de huurders in een complex van 70 appartementen aan het Nieuwveld te Helmond.

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 in 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 ook in 2023 twee edities uitgegeven en wel in juli en november.

De huurders van Bergopwaarts krijgen dit contact- en informatieblad thuisbezorgd. Exemplaren werden ook verzonden naar andere bij ons werk betrokkenen. Bergopwaarts zorgde voor toezending aan de huurders in Delft.

Uit de reacties van met name oudere huurders begrijpen wij dat het contact- en informatieblad "Huurders Informatie" door deze groep bijzonder wordt gewaardeerd.

Website

De website werd in 2023 door Tonny Verdonschot met regelmaat geactualiseerd met relevante informatie voor de huurders van Bergopwaarts. Regelmatig werd een link geplaatst naar belangrijke artikelen van de Woonbond. In de eerste maanden heeft Angelique Paula de taak overgenomen, maar na haar vertrek uit het bestuur heeft Tonny deze taak weer op

zich genomen. In november hebben we de webhosting en het websitebeheer overgedragen aan Comp-It-Aut in Helmond, een dagbesteding voor jongvolwassenen.

Privacy

In 2018 zijn de regelingen uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming van kracht geworden. Het secretariaat van HBO De Peel was al vanaf dat moment aangepast aan de daarin voorgeschreven regelingen. De regelingen zijn nog steeds van toepassing. HBO de Peel is een stichting en heeft daarom geen ledenbestand. Het is dus ook niet nodig om structureel gegevens van huurders bij te houden. Huurders die ons benaderen met verzoeken of klachten, krijgen de vraag voorgelegd of wij hun gegevens mogen opslaan. Alleen met hun toestemming bewaren wij de gegevens voor intern gebruik. De gegevens worden enige tijd na de afhandeling van de vraag of klacht door ons 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.

LIDMAATSCHAP VAN DE NEDERLANDSE WOONBOND

HBO De Peel en haar rechtsvoorgangers zijn wij al lang lid van de Nederlandse Woonbond. Het lidmaatschap betekent dat wij de landelijke organisatie ondersteunen in de belangenbehartiging van de Nederlandse huurders bij de landelijke, provinciale en regionale overheden. In samenwerking met Aedes, de koepel van woningcorporaties, weet de Woonbond een sterke vuist te maken bij de politiek in de Den Haag. Onze contacten met de Woonbond verlopen veelal via de medewerkers van de Woonbond Zuid. De accountmanager voor de regio Oost-Brabant en Limburg treedt op als contactpersoon.

De Woonbond biedt informatie en ondersteuning op diverse terreinen. Relevante informatie wordt verstrekt via de website, nieuwsbrieven, tijdschriften, (E-)boeken met thema-uitgaven, netwerkbijeenkomsten en provinciale vergaderingen. Ook kan de HBO, indien nodig, informatie inwinnen bij het servicepunt.

HUISVESTING EN KANTOORFACILITEITEN

Het kantoor van HBO De Peel is ruim van opzet en biedt het bestuur voldoende mogelijkheden om haar werkzaamheden te verrichten. Een aparte spreekkamer om met huurders vertrouwelijk in gesprek te gaan, ontbreekt helaas. In de praktijk is dit echter zelden een probleem.

Het kantoor is functioneel ingericht met goed meubilair en ook de aanwezige apparatuur voldoet aan onze eisen. De locatie is goed bereikbaar en er is voldoende parkeergelegenheid.

NASCHRIFT

Het bestuur van HBO De Peel stelde zich in 2023 op als een actieve vertegenwoordiger van de huurders van Bergopwaarts. Wij zijn de stem van de huurders en die werd gehoord door de corporatie, door de gemeenten en, via de Woonbond, ook in Den Haag. Een belangrijk speerpunt was ook in 2023 het streven naar betaalbare huren. We blijven ons daarom ook in de toekomst hard maken voor huurbevrozing of het beperking van huurstijging. Een ander

belangrijk punt voor HBO de Peel blijft de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor huurders en woningzoekenden met een kleine beurs. Ondanks mooie plannen uit De Haag en de Woondeal zijn wij niet gerust op snelle realisatie van veel nieuwe en passende woningen. Het zal de komende jaren nog steeds spannend blijven op de woningmarkt. Daar waar HBO de Peel daarop invloed kan hebben, blijven wij ons daarvoor hard maken.

Deurne, 2 februari 2024

Namens het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel,

G. Lenssen, voorzitter

C. Schalk, vicevoorzitter