



JAARVERSLAG 2024

**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 2025	5
Scholing / Opleiding / deskundigheidsbevordering bestuur	6
Vertegenwoordiging van de HBO	6
VERGADERINGEN EN OVERIGE OVERLEGSITUATIES	7
Bestuursvergaderingen	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
Sociaal Plan bij sloop en nieuwbouw	10
Nieuw Huurbeleid	10
Implementatie Wooniezie	11
Huuraanpassing per 1 juli 2024	11
CONTACT MET DE HUURDERS	11
Spreekuur	12
Meldingen van huurders	12
Contact met de huurders op jaarvergadering en contact- en informatieavonden	12
Huurders- en Bewonerscommissies	12
Contact- en informatieblad “Huurders Informatie“	12
Website	13
Privacy	13
LIDMAATSCHAP WOONBOND	13
HUISVESTING EN KANTOORFACILITEITEN	13
NASCHRIFT	14



HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE DE PEEL

JAARVERSLAG 2024

INLEIDING

Bestuur HBO De Peel

Het bestuur bestaat uit huurders van Bergopwaarts. HBO de Peel blijft zich hard maken voor huurders en woningzoekenden, zodat zij kunnen wonen in een prettige en veilige omgeving waar hun huis een fijn en betaalbaar **thuis** is.

De samenwerking met Bergopwaarts is in 2024 verder bestendigd in de diverse contacten met meerdere medewerkers van Bergopwaarts. Het is waardevol om elkaar sneller en beter te kunnen bereiken.

Tijdens het wekelijkse spreekuur, tijdens de jaarvergadering en tijdens vele informele contacten hebben wij diverse huurders mogen ontmoeten. Daarnaast hebben leden van het bestuur hun steentje bijgedragen tijdens diverse bijeenkomsten met externe partijen.

De huurders en woningzoekenden

HBO de Peel staat voor belangenbehartiging voor huurders en woningzoekenden. Dit stond ook in 2024 hoog in het vaandel. Het is ons streven om de verschillende belangen van huurders te behartigen. Dat is tweeledig.

Een belangrijk deel van de activiteiten bestond in 2024 uit het overleg met Bergopwaarts en de gemeenten Deurne, Asten en Helmond. Daar zijn uiteenlopende zaken aan de orde geweest. 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 relatief beperkt. Bij het beantwoorden van vragen en het oplossen van klachten bleek ook dit jaar weer dat de korte lijnen met medewerkers van Bergopwaarts waardevol zijn.

Een 100% tevredenheidsscore lukt ook ons niet, maar in verreweg de meeste gevallen konden we een oplossing bieden, de weg wijzen of contact leggen met een medewerker van Bergopwaarts.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Maandelijks hadden we 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 beleidszaken, renovatie of onderhoud).

Elk kwartaal overlegden we informeel met twee medewerkers over onderwerpen die te maken hebben met bouwtechnische zaken en leefbaarheid. Waardevol was ook dat we vragen of klachten van huurders direct aan de verantwoordelijke medewerkers konden voorleggen. Dat bevordert de snelheid waarmee huurders geholpen worden.

In 2024 was er bijzondere aandacht voor het sociaal plan voor bewoners van de woningen in de Trimpertstraat. De woningen worden in 2025 gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Bestuursleden hebben een bijdrage geleverd aan de voorwaarden voor een soepele verhuizing van alle bewoners naar een nieuwe woning.

Het bestuur voerde bestuurlijk overleg over beleidszaken met de directeur-bestuurder. Ook met de huurderscommissarissen hebben we meerdere keren overleg gevoerd over beleidszaken en over het werk van de HBO.

UITGANGSPUNTEN VAN BELEID

De uitgangspunten op basis waarvan we onze werkzaamheden uitvoeren liggen voor de hand en zijn niet veranderd in 2024. 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, via een 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.

Voor 2024 had het bestuur ervoor gekozen om geen nieuw beleidsplan op te stellen. Het beleidsplan voor 2023 is dit jaar voortgezet.

HET BESTUUR VAN HBO DE PEEL in 2024

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 (tot 1 oktober 2024)
J.H.M. (Hans) van Eijk	bestuurslid

Dagelijks bestuur en algemeen bestuur

Het dagelijks bestuur van HBO De Peel wordt gevormd door voorzitter Gert Lenssen en penningmeester Wim Goossens. De taak van secretaris wordt ad interim waargenomen door de voorzitter.

Corry Schalk vervult de functie van vicevoorzitter.

Hans van Eijk en Tonnie Verdonschot (tot 1 oktober 2024) maken als lid het bestuur compleet. Er blijft dringend behoefte aan extra bestuursleden. Het streven blijft om te komen tot een bestuur van minimaal zeven leden.

In het najaar van 2024 heeft in samenwerking met Bergopwaarts een wervingsactie plaatsgevonden. Daarop hebben enkele huurders om nadere informatie gevraagd. In 2025 zal de werving voortgezet worden.

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.

In mei 2024 is het spreekuur verplaatst van de donderdag naar de maandag. De vergaderingen van het dagelijks bestuur worden aangepast als huurders het spreekuur bezoeken.

De voorzitter zorgde voor de voorbereiding van de bestuursvergaderingen en leidde de vergaderingen van het dagelijks bestuur en van het algemeen bestuur. Ook vertegenwoordigde hij HBO de Peel, zoveel mogelijk samen met een ander bestuurslid, in diverse overlegsituaties met andere organisaties. 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 2024 is overgestapt op een digitale archivering van alle inkomende en uitgaande correspondentie en de huurderscontacten. Een externe functionaris ondersteunt het secretariaatswerk.

De website is in 2024 opgeschoond. De inhoud is teruggebracht naar de meest relevante informatie. Helaas voldoet de website daarmee niet langer aan de eisen van het bestuur voor uitgebreide informatievoorziening. Dat is spijtig. Toch is besloten om, vanuit efficiëntie van tijd en energie, de informatie op de website te beperken. De webhosting is uitbesteed aan een extern bureau.

Penningmeester Wim Goossens verzorgde in januari 2024 het opmaken van de begroting. Deze is aangeboden aan de directeur/bestuurder. Door de vergoeding van Bergopwaarts waren we ook dit jaar weer in staat om onze werkzaamheden te verrichten. Over het financiële boekjaar 2023 heeft de penningmeester een financieel verslag opgesteld. Het overzicht en onderliggende stukken zijn aangeboden aan de account voor de controle van de stukken en de verwerking van de gegevens in het financieel verslag. Er waren geen bijzonderheden bij deze afwikkeling. Het financieel jaarverslag is vastgesteld door het bestuur en aangeboden aan de directeur-bestuurder van Bergopwaarts.

Beleidsplan 2025

Het bestuur van HBO de Peel ziet dat er grote veranderingen plaatsvinden binnen de Volkshuisvesting. Daar willen we op inspelen. Bij het opstellen van de Prestatieafspraken voor de gemeenten Deurne, Asten en Helmond heeft de huurdersorganisatie een gelijkwaardige rol. Vraagstukken rondom wonen en zorg worden steeds actueler. In het bijzonder voor starters en ouder wordende senioren wordt het steeds moeilijker om passende woonruimte te vinden. Meer wijkgericht werken en verduurzaming blijven opdrachten voor de komende jaren. Huurdersparticipatie blijft voor het bestuur eveneens een belangrijk onderwerp. Het bestuur heeft ook in 2024 hierover regelmatig gesproken. De uitwerking van plannen vraagt nog extra aandacht.

Scholing / Opleiding / Deskundigheidsbevordering bestuur

Deskundigheid door scholing en opleiding van de bestuursleden blijft een belangrijke voorwaarde voor de uitvoering van het beleid van HBO De Peel. De bestuursleden namen ook in 2024 regelmatig deel aan cursussen, symposia en netwerkbijeenkomsten. De webinars en online colleges van de Woonbond zorgen voor actuele informatie. Via deze digitale weg kwam een scala aan onderwerpen voorbij, zoals woonlasten, huuraanpassing, wonen en zorg, woningmarkt, woonvisie, energiemaatregelen, wooncrisis, Prinsjesdag, duurzaamheid, renovatie, verhuurderheffing, VvE's, flexhuur etc... De uitzendingen maken het mogelijk om goed geïnformeerd te overleggen met Bergopwaarts, de gemeenten en andere instanties. De leden van het bestuur hebben verder deelgenomen aan studie- en netwerkbijeenkomsten van de Woonbond. 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 juli deel aan het landelijke symposium van de Woonbond.

Ook schriftelijke en digitale bronnen boden de bestuursleden waardevolle informatie over huurderszaken en over ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting. Brochures en publicaties van de Woonbond vormden het leeuwendeel van deze vakliteratuur. Elk bestuurslid ontving de kwartaaluitgave van Huurpeil en Huurwijzer. Wekelijks ontvingen we 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

De statuten van HBO De Peel schrijven voor 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 steeds vaker lastig om met een volledige afvaardiging aanwezig zijn bij bijeenkomsten. In goed overleg is besloten om voor enkele overlegsituaties de voorzitter of een ander bestuurslid als enig vertegenwoordiger af te vaardigen. Het betreffende bestuurslid bracht vervolgens verslag uit van het overleg of de activiteiten.

In 2024 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 plannen voor nieuwbouw, sociaal plan sloop en nieuwbouw, onderhoud, renovatie, leefbaarheid, huuraanpassing, informatie aan huurders, etc.
- Periodiek overleg met de huurderscommissarissen van de RvC.
- Aanwezigheid bij huurdersbijeenkomsten en buurtactiviteiten in Deurne.
- Periodiek (ambtelijk) overleg met ambtenaren van de gemeenten Deurne, Asten en Helmond.
- Periodiek (bestuurlijk) overleg met de wethouders van de gemeenten Deurne, Asten en Helmond.

- Maandelijks overleg met alle huurdersorganisaties in de gemeente Helmond.
- Deelname aan vergaderingen van de Dorpsraad en KBO Zeilberg.
- Deelname aan de werksessie Wonen, Welzijn en Zorg in de gemeente Deurne.
- Deelname aan de landelijke bijeenkomsten, studiedagen en netwerkbijeenkomsten van de Woonbond.
- Bijwonen van bijeenkomsten van Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) over de urgentieregeling en van de jaarvergadering van de Geschillencommissie.
- Aanwezigheid bij de feestelijke sleuteloverdracht van de appartementen in de Prins Bernardstraat in Asten en bij de start van de bouw van appartementen bij de Spinnery aan de Katoenstraat in Deurne.

VERGADERINGEN EN OVERIGE OVERLEGSITUATIES

Bestuursvergaderingen

Algemeen Bestuur

Alle bestuursleden ontvingen tijdig de agenda en de concepten van de belangrijke zaken waarover gesproken moest worden. Elk bestuurslid heeft daarmee de mogelijkheid om zich vooraf te verdiepen in de materie, zodat iedereen tijdens het overleg en de besluitvorming een waardevolle bijdrage kan leveren.

De frequentie van vergaderen is ook in 2024 gehandhaafd, omdat de veelheid aan onderwerpen en de intensiteit almaar toenemen. Op de eerste woensdag van de maand is er structureel overleg 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.

Dagelijks Bestuur

Wekelijks, op de maandagmorgen van 10.00 tot 12.00 uur, vond het vaste overleg plaats van het Dagelijks Bestuur. Nieuwe onderwerpen werden voorbereid en lopende zaken werden dan afgewerkt.

Bestuurlijk overleg met de Directeur-bestuurder van Bergopwaarts

In 2024 voerden we overleg met de heer Evert Remmerswaal over beleidszaken. Ook de begroting en het financieel perspectief voor de komende jaren kwam in de bespreking aan de orde. De open sfeer tijdens het overleg 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. Ook in 2024 verliepen de gesprekken bijzonder prettig. Het bestuur spreekt grote waardering uit voor deze samenwerking. De onderwerpen voor de agenda werden zowel door de HBO als door Bergopwaarts aangedragen.

Onder meer deze onderwerpen stonden op de agenda:

- Huurmaatregelen 2024.
- Wijziging van het woningtoewijzingsbeleid.
- Wijziging van het huurprijsbeleid.
- Wooniezie
- Actualisatie Prestatieafspraken gemeente Deurne en gemeente Asten samen met de beleidsontwikkelaars van Bergopwaarts en van deze gemeenten.
- Vragen en problemen van individuele huurders.
- Nieuwbouwplannen.
- Sociaal Plan sloop en nieuwbouw.
- Renovatie- en onderhoudsplannen.
- RGC; Regionale Geschillen Commissie.

[Overleg met overige medewerkers van Bergopwaarts](#)

Elk kwartaal voerden we overleg met één of meer medewerkers van Bergopwaarts. Dit overleg kent geen vaste agenda. Vaak betrof het informeel overleg waarin diverse onderwerpen ter sprake kwamen. In andere gevallen was het een vastomlijnd onderwerp waarbij afspraken werden gemaakt over huurdersbetrokkenheid bij renovatie en/of sloop en nieuwbouw. We spraken ook over nieuwbouwplannen, huurdersperikelen, onderhoud en leefbaarheid. In de loop van 2024 vond er aanmerkelijk vaker overleg plaats met meerdere medewerkers van Bergopwaarts. Deze ontwikkeling droeg bij aan wederzijds begrip en betrokkenheid bij elkaars activiteiten, waarbij de focus ligt op het belang van de huurders. Het bestuur van HBO De Peel is blij met dit constructieve overleg met de verschillende medewerkers van Bergopwaarts.

[Overleg met de Huurderscommissarissen uit de Raad van commissarissen van Bergopwaarts](#)

In 2024 is er meermaals overleg gevoerd met de huurderscommissarissen van de RvC. Uitgangspunt daarbij is het functioneren van de HBO als schakel tussen huurders en Bergopwaarts (in het bijzonder de verantwoordelijken voor bestuur en beleid). Vooral in de laatste maanden van 2024 was het contact intensiever nadat eerst de voorzitter van de RvC was teruggetreden en vervolgens de directeur/bestuurder meldde dat hij zijn functie per 01-02-2025 neerlegt. Het bestuur heeft haar grote zorgen uitgesproken over de ontwikkelingen op bestuurlijk niveau van Bergopwaarts.

Het bestuur is verheugd dat het managementteam en de overige personeelsleden van Bergopwaarts hun verantwoordelijkheid nemen, zich door deze situatie niet laten afleiden en zich vol blijven inzetten voor het belang van de huurders en de uitbouw van de organisatie.

[Overleg met de gemeenten Asten, Deurne en Helmond](#)

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

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

In 2024 is t.b.v. de Prestatieafspraken tussen de gemeenten Asten en Deurne, Woningbouwvereniging Bergopwaarts en huurdersorganisatie HBO De Peel een uitgebreid overzicht samengesteld waarin alle (deel)onderwerpen zijn opgenomen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de documenten van de Nationale Prestatieafspraken, de Regionale Woondeal, de Volkshuisvestelijke Prioriteiten en enkele andere regelingen. In de loop van 2024 zijn tijdens verschillende bijeenkomsten prioriteiten gesteld en onderwerpen verder uitgediept. De betrokken instanties hebben besloten dat voor 2025 geen nieuw set afspraken geformuleerd wordt. De verdere uitwerking komt in 2025 en de jaren daarna. HBO de Peel kijkt terug op een prettige samenwerking in een constructieve sfeer. Dit zetten we graag zo voort.

Asten

Het vormgeven van structureel overleg met de gemeente Asten was in 2023 ambitieus ingezet. De personele bezetting bij de gemeente liet niet toe dat er in 2024 afzonderlijk ambtelijk en bestuurlijke overleg plaatsvond.

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 2024 werd tweemaal overleg gevoerd met mevrouw M. Vrijnsen-De Corte, wethouder Volkshuisvesting te Deurne. Zij 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. Tijdens het prettige en constructieve overleg werd relevante informatie uitgewisseld en werden vragen beantwoord.

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

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. Het bestuur vindt dat de huurders van Bergopwaarts in Helmond recht hebben 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 2024 nog geen vervolg gekregen in een meer vaste vorm. Binnen het overleg is gewerkt aan de invulling van het onderdeel leefbaarheid in de prestatieafspraken. Ook op de andere onderdelen heeft SHH een inhoudelijke bijdrage geleverd tijdens de ambtelijke en bestuurlijke overleggen. In december 2024 zijn, na een intensieve

en constructieve samenwerking, de nieuwe prestatieafspraken door alle partijen ondertekend.

ADVISERING AAN BERGOPWAARTS

Algemeen

Voorafgaand aan het uitbrengen van een definitief advies vond er inhoudelijk overleg plaats met de manager Wonen. Tijdens dit overleg werden we goed geïnformeerd en konden we inhoudelijk de onderwerpen uitvoerig bespreken en standpunten wisselen. Het bestuur nam daarna tijdens een afzonderlijke vergadering haar besluit. Dit werd vervat in een advies aan de directeur/bestuurder van Bergopwaarts. Deze constructieve manier van werken wordt door het bestuur bijzonder gewaardeerd.

In 2024 hebben advies uitgebracht over vier aanvragen:

- Sociaal plan bij sloop en nieuwbouw
- Wijziging huurbeleid
- Implementatie Wooniezie
- Huuraanpassing per 1 juli 2024

Sociaal Plan bij sloop en nieuwbouw

De aanleiding voor het vaststellen van een nieuw plan was de voorgenomen sloop van seniorenwoningen in de Trimpertstraat in Deurne. Als basis diende het eerder opgestelde Sociaal Plan bij de sloop van de woningen aan het Christinaplantsoen in Deurne. De adviesaanvraag is door het bestuur uitvoerig besproken en er zijn enkele wijzigingen voorgesteld, die deels zijn overgenomen in het definitieve Sociaal Plan. Na de verhuizing van alle bewoners is het Sociaal Plan geëvalueerd. Op de onderdelen van Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) en vergoedingen voor huurders zullen in 2025 aanpassingen worden gedaan, waarna een definitief Sociaal Plan sloop en nieuwbouw vastgesteld wordt en in werking treedt.

Nieuw huurbeleid

Het bestuur van HBO De Peel ontving van Bergopwaarts het verzoek om advies over een nieuw huurbeleid. In het oude beleid was onder meer het aantal slaapkamers leidend voor het bepalen van de streefhuur voor een woning. Dit beleid vroeg nadrukkelijk om aanpassing. Het gevoerde beleid bood geen mogelijkheid tot differentiatie om als instrument te dienen in het streven naar evenwichtige wijken. Bovendien werd er geen rekening gehouden met de kwaliteit van een woning.

Bergopwaarts stelde voor om in het nieuwe systeem de bewoner centraal te stellen. Inkomens, leeftijd en huishoudensgrootte vormen uitgangspunten, waarbij rekening wordt gehouden met de in de Wet op de huurtoeslag en het Wetsvoorstel betaalbare huur gekoppelde grensbedragen.

Na uitvoerig overleg heeft het bestuur een positief advies uitgebracht aan de directeur/bestuurder van Bergopwaarts.

Implementatie Wooniezie

De overstap naar Wooniezie betekent dat Bergopwaarts stopt met het eigen inschrijvings- en lotingsysteem. HBO De Peel heeft de overstap jarenlang met argusogen bekeken. Het bestuur was geen voorstander van deelname. In de loop der jaren is het systeem doorontwikkeld en is er meer duidelijkheid over de werkwijze en de effecten voor huurders.

Anno 2024 was Bergopwaarts nog de enige woningcorporatie in de regio die niet deelnam aan Wooniezie. Met de regionale ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende samenwerkingsverbanden en afspraken achten we een overstap verantwoord.

Een belangrijk aandachtspunt voor het bestuur was de kansengelijkheid voor woningzoekenden en huurders die op zoek zijn naar een (andere) woning. De overstap naar een ander systeem betekent immers dat mensen op achterstand kunnen komen, waardoor hun zoektocht wordt bemoeilijkt. Hierover hebben we in samenspraak met Bergopwaarts goede afspraken gemaakt. Wij verwachten dat daarmee de belangen van de woningzoekenden goed geborgd worden.

Het bestuur van HBO De Peel heeft daarom ingestemd met de toetreding van Bergopwaarts tot Wooniezie. Huurders krijgen daardoor voortaan te maken met één portaal waarop het woningaanbod in een groot werkingsgebied inzichtelijk is.

In 2025 vindt de verdere uitwerking en de communicatie naar huurders en andere woningzoekenden plaats. Het bestuur van HBO De Peel wordt daar actief bij betrokken.

Huuraanpassing per 1 juli 2024

Dit thema is bijna 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.

Bovendien staat de corporatie voor grote investeringen in nieuwbouw, renovatie, verduurzaming en vergroting van de leefbaarheid in wijken en buurten. Huurders en woningzoekenden zijn gebaat bij uitbreiding van het woningaanbod, bij goede, veilige woningen en bij een prettige leefomgeving. Dat leidt ook financieel tot lastige keuzes.

Per 1 juli 2024 werden de huurders geconfronteerd met een zeer sterke huurverhoging (gemiddeld 5,3%). Het bestuur heeft nog steeds erg veel moeite met deze grote lastenverzwaring voor huurders. We hebben lang en diepgaand gesproken over het verzoek om advies dat wij van Bergopwaarts ontvingen. De afweging was bijzonder lastig.

Na het wisselen van standpunten heeft het bestuur uiteindelijk (met erg veel schroom) een positief advies uitgebracht over de voorgestelde huuraanpassing.

CONTACT MET DE HUURDERS

Spreekuur

Het bestuur van HBO De Peel verzorgde tot mei 2024 in haar kantoor in Deurne iedere donderdagmorgen van 10.00 tot 12.00 uur een open inloopspreekuur. Vanaf mei is dit spreekuur verplaatst naar de maandagochtend. Huurders kwamen met uiteenlopende vragen over onderhoud, reparaties, klachten, informatieverzoeken en algemene zaken. Een aantal vragen kon direct beantwoord worden. 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. Dan wordt het probleem opnieuw in behandeling genomen door Bergopwaarts. De goede relatie die we hebben met de verantwoordelijke medewerkers zorgde voor een duidelijke uitleg aan de huurder of voor een rechtstreekse 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 of bij de Huurcommissie. Wij bieden de huurder aan om hem/haar, zo nodig, bij te staan in het opstarten van een procedure. In 2024 waren er geen huurders die een dergelijk verzoek gedaan hebben.

Contact met huurders op jaarvergadering en contact- en informatieavonden

In december 2024 heeft het bestuur een jaarvergadering gehouden. Jammer genoeg 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. De zinvolle vragen zijn naar tevredenheid beantwoord.

Het bestuur heeft ook in 2024 regelmatig overgelegd over manieren om nadrukkelijker in contact te komen met de achterban. Het opzetten van huurdersavonden in dorpen en wijken is in 2024 niet van de grond gekomen. De intentie om hieraan vorm te geven blijft evenwel recht overeind staan.

Huurders- c.q. Bewonerscommissies

In 2024 zijn er geen contacten geweest met bewoners- en/of huurderscommissies.

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 2024 twee edities uitgegeven en wel in juni en november.

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

Uit de reacties van (veelal oudere) huurders begrijpen wij dat het contact- en informatieblad “Huurders Informatie” door wordt gewaardeerd.

Website

De website werd in 2024 aangepast. De inhoud is teruggebracht tot de meest relevante informatie. Actualisering gebeurt op ons verzoek door 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 WOONBOND

HBO De Peel en haar rechtsvoorgangers zijn al lang lid van de Woonbond. Het lidmaatschap betekent dat wij de landelijke organisatie ondersteunen in de belangenbehartiging van huurders bij de landelijke, provinciale en regionale overheden. De Woonbond probeert namens de huurders van Nederland een sterke vuist te maken bij de politiek in de Den Haag. De huidige minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bleek in het najaar minder ontvankelijk voor de standpunten van de Woonbond tijdens de onderhandelingen over sociale woningbouw en huuraanpassing per 1 juli 2025. Het bestuur van HBO De Peel ondersteunde het besluit van de Woonbond om uit de onderhandelingen voor de nieuwe prestatie Afspraken te stappen en niet deel te nemen aan de WoonTop in december 2024. 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 op thema, webinars, online colleges, netwerkbijeenkomsten, symposia en provinciale vergaderingen. Ook kan de HBO, indien nodig, informatie inwinnen of vragen om directe ondersteuning.

HUISVESTING EN KANTOORFACILITEITEN

Het kantoor van HBO De Peel is ruim van opzet en biedt het bestuur voldoende mogelijkheden om haar werkzaamheden te verrichten.

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 2024 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 2024 het streven naar betaalbare huren. We blijven ons ook in de toekomst hard maken voor huurbevrozing of het beperken van de 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 de snelle realisatie van veel nieuwe en passende woningen. Voorzichtig zien wij plannen ontstaan voor nieuwbouw. Het zal de komende jaren nog steeds spannend blijven op de woningmarkt.

HBO de Peel zal zich hard blijven maken voor huurders en woningzoekenden, zodat zij kunnen wonen in een prettige en veilige omgeving waar hun huis een fijn en betaalbaar **thuis** is.

Deurne, 6 februari 2025

Namens het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel,

G. Lenssen

Voorzitter/secretaris a.i.

C. Schalk

Vicevoorzitter