



JAARVERSLAG 2022

**HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE
DE PEEL**

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	1+2
INLEIDING	3
UITGANGSPUNTEN VAN BELEID	4
HET BESTUUR VAN HBO DE PEEL	4
Samenstelling van het bestuur.....	4
Dagelijks bestuur.....	4
Beleidsplan 2022.....	6
Scholing / Opleiding bestuur.....	6
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
Provinciale vergaderingen van de Nederlandse Woonbond.....	9
ADVISERINGEN AAN BERGOPWAARTS	9
Algemeen.....	9
Advies Huurmaatregelen 2021.....	9
CONTACT MET DE HUURDERS	10
Spreekuur.....	10
Meldingen van huurders.....	10
Contact met de huurders door contact- en informatieavonden.....	10
Huurders- en Bewonerscommissies.....	10
Contact- en informatieblad “Huurders Informatie“.....	11
Website.....	11
Privacy.....	11

AKTIVITEITEN VAN HET BESTUUR VAN DE HBO.....	12
LIDMAATSCHAP WOONBOND.....	12
HUISVESTING EN KANTOORFACILITEITEN.....	13
NASCHRIFT.....	13



HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE DE PEEL

JAARVERSLAG 2022

INLEIDING

Bestuur HBO De Peel

Het jaar 2022 is in vele opzichten een memorabel jaar geweest. Na enkele jaren in mineur door de coronabesmettingen en de daarmee samenhangende maatregelen werd de maatschappij vanaf januari 2022 weer opener. Vooral de communicatie in het bestuur onderling alsook met huurders, Bergopwaarts en de Woonbond hebben we weer kunnen voeren op de normale manier. Enkele besprekingen zijn nog wel gevoerd via Zoom of Teams, met name de provinciale vergaderingen van de Woonbond, maar over het algemeen ging het op de gebruikelijke manier.

Het vrij onverwachte overlijden van Conny Raasveldt heeft uiteindelijk geleid tot een tamelijk drastische wijziging in de samenstelling van het bestuur. Zie elders in dit verslag.

De huurders en woningzoekenden

Omdat wij als bestuur van HBO De Peel ook allen huurder zijn van Bergopwaarts, staan wij uit dien hoofde ook dichtbij de huurders, die we vertegenwoordigen. Klachten worden veelal eerst bij ons aangekaart en worden door ons te allen tijde serieus genomen en behandeld. Een 100% tevredenheidsscore lukt ons uiteraard ook niet, maar in verreweg de meeste gevallen konden we toch een oplossing bieden of de weg wijzen of contact leggen met een functionaris van Bergopwaarts.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Maandelijks hebben we een overleg met de manager wonen, Mark Kieft. Twee maal per jaar hebben we een gesprek met de directeur-bestuurder. Vraagt een situatie om een nadere toelichting van andere medewerkers van Bergopwaarts op hun specifieke gebied, dan doen we nooit tevergeefs een beroep op hen. Tenslotte hebben we twee maal per jaar overleg gehad met mevrouw Ogg en de heer Delsing, de (huurders)commissarissen in de Raad van Commissarissen van Bergopwaarts. Vanaf maart 2020 zijn nagenoeg alle vergaderingen gevoerd via een Teams verbinding (manager wonen en commissarissen) In 2022 hebben we de overleggen met Mark Kieft weer op ons kantoor gevoerd. Met de directeur-bestuurder, de heer Remmerswaal, hebben we ook een gesprek gevoerd op het kantoor van Bergopwaarts.

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 weer medekoploper in Nederland. Aedes heeft geen data over beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen en kwaliteit en kosten van ge

realiseerde nieuwbouw. Als we beschikbaarheid afzetten tegen de wachttijd voor huurders en woningzoekenden komen we op een periode van anderhalf tot twee jaar bij Bergopwaarts. Dit is vergeleken met de landelijke wachttijden en de wachttijden in de MRE regio erg kort.

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 2022. Ons streven is een organisatie te zijn die werkt overeenkomstig de volgende 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

G. (Gert) Lenssen	voorzitter
A. (Angelique) Paula	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 bestuur

Het dagelijks bestuur van HBO De Peel werd begin 2022 gevormd door voorzitter Conny Raasveldt, secretaris Tonny Verdonschot, penningmeester Wim Goossens en vicevoorzitter Hans van Eijk. Helaas heeft Conny door haar slopende ziekte in 2022 geen enkele vergadering meer kunnen bezoeken. Na en verblijf in een zorghotel in Helmond is ze op 25 februari overleden. Zie ook Huurdersinformatie van juli 2022. De taken Van Conny werden overgenomen door Hans van Eijk. Het dagelijks bestuur kwam net als voorgaande jaren elke maandagmorgen van 10.00 tot 12.00 uur bijeen op 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 tijdens deze bijeenkomsten in goed overleg 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](#)

[Vicevoorzitter/ad interim voorzitter Hans van Eijk](#)

[Voorzitter Gert Lenssen](#)

Hans nam de taken van Conny over voor zover die betrekking hadden op de lokale activiteiten Deurne en Asten. We hebben deelname aan het overleg in Helmond met de daar opererende corporaties beëindigd. Voor deze functie was Conny persoonlijk gevraagd, maar wij hebben die activiteit niet voortgezet. In de loop van het jaar trad Gert Lenssen toe tot het bestuur en eind 2022 heeft hij de interim functie van Hans overgenomen, die hij neerlegde vanwege zijn gezondheid. Gert heeft de deelname aan de overleggen in Helmond weer geactiveerd en neemt daar ook aan deel. HBO De Peel is lid van de Nederlandse Woonbond. Voorzitter Conny Raasveldt was jarenlang lid van de Verenigingsraad van de Woonbond, het hoogste besluitvormende orgaan van de bond. Zij vertegenwoordigde in deze raad de Provinciale Vergadering van de Woonbond Noord-Brabant. Na haar overlijden is vanuit HBO De Peel geen nieuwe kandidaat naar voren gekomen. De vacature staat nog open. Wij kunnen daar geen rechten aan ontleen, maar de Woonbond heeft continu te weinig kandidaten om die plaats in te vullen.

[Secretaris Tonny Verdonschot](#)

[Secretaris Angelique Paula](#)

Het secretariaat van HBO De Peel is in 2022 door Tonny voortgezet op de oude voet. Het is een geheel open systeem gebleven, 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.

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 verzorging van de uitgaande post. Opgemerkt wordt dat de concepten van de belangrijke zaken van tevoren 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 2022 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 loop van 2022 gaf Tonny aan, dat hij door zijn fysieke problemen steeds meer moeite had met het vervullen van de vele taken. Hij, en wij, waren dan ook bijzonder verheugd, dat Angelique aangaf eventueel de secretariaatstaken wel over te willen nemen. In de loop van 2022 heeft Tonny zijn werkzaamheden een voor een afgesto-

ten en neergelegd bij Angelique. Hij bleef echter formeel secretaris tot de definitieve overdracht plaatsvond. Zowel Tonny als Hans zijn wel bestuurslid gebleven.

Penningmeester Wim Goossens

Door de penningmeester wordt in januari 2023 de begroting voor dit jaar opgemaakt en ingediend bij de directie van Bergopwaarts.

Over het financiële boekjaar 2022 wordt door de penningmeester een financieel verslag opgesteld. Begin 2023 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 2023

Hans van Eijk heeft in december 2022 een concept Beleidsplan 2023 opgemaakt en voorgelegd aan de bestuursleden van HBO De Peel. Dit is door hen inmiddels goedgekeurd. Het beleidsplan werd ook 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 namen geregeld deel 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.

Door de coronacrisis werden nagenoeg alle bijeenkomsten van de Woonbond in Eindhoven en op andere locaties gecancelled met uitzondering van één bijeenkomst in Eindhoven. In plaats daarvan werd door de Woonbond een groot aantal webinars aangeboden over uiteenlopende onderwerpen. Dit destijds in gang gezette beleid t.a.v. scholing door het volgen van webinars is daarna voortgezet mede veroorzaakt door het sluiten van het kantoor in Best.

De onderwerpen die in de webinars ter sprake kwamen waren onder meer woonlasten, wonen en zorg, woningmarkt, woonvisie, energiemaatregelen, wooncrisis, Prinsjesdag, duurzaamheid, renovatie, coronacrisis, verhuurderheffing, VVE's, flexhuur etc. De nieuwe bestuursleden hebben ook allen een cursus van de Woonbond gevolgd over woningmarkt, huurdersvertegenwoordiging etc. speciaal bedoeld voor nieuwe bestuursleden.

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 2022 werd minimaal maandelijks een vergadering gehouden van het Algemeen Bestuur. Op deze vergaderingen waren meestal alle leden van ons bestuur aanwezig. De vergaderingen vonden vrijwel altijd plaats op de eerste woensdag van de maand en werden dan gevolgd door een overleg met Mark Kieft. In de loop van 2022 is een extra Algemene Bestuursvergadering toegevoegd midden in de maand. De overige vergaderingen werden apart ingelast.

Secretaris Tonny Verdonschot notuleerde deze vergaderingen en verzorgde snelle verzending daarvan naar de bestuursleden en de andere deelnemers aan de vergaderingen. Dit is eind 2022 overgenomen door Angelique Paula.

Dagelijks Bestuur vergaderingen

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 2022 werd één overleg gevoerd met directeur-bestuurder Evert Remmerswaal.

Overleg met de manager Wonen van Bergopwaarts

Met de heer Mark Kieft, manager Wonen bij Bergopwaarts, werd in 2022 nagenoeg maandelijks overleg gevoerd 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 2022 en 2023.
- Actualisatie Prestatieafspraken gemeente Deurne en gemeente Asten samen met de Beleidsontwikkelaars van deze gemeenten.
- Diverse huurdersperikelen van individuele huurders via "Melding huurders"..
- 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 werden in 2022 nog een aantal gesprekken gevoerd met één of meer medewerkers van Bergopwaarts o.a. met mevrouw Anja Artz, en de heer Jan Arts, Projectleiders Wonen. Met hen is eind 2022 de afspraak gemaakt om regelmatig een bijeenkomst te beleggen. Afgesproken is dit een maal per kwartaal te doen bij ons op kantoor op maandag voor de middag..

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. In 2022 werd twee maal met hen overleg gevoerd. In juni is op kantoor overleg gevoerd met beide commissarissen. In december was mevrouw Ogg vanwege ziekte verhinderd. In 2022 is ook de opvolgingsprocedure voor mevrouw Ogg gestart. Zij maakt in 2023 haar wettelijke termijn vol en treedt af. Voor de heer Delsing moet ook een opvolger worden gezocht, want hij deelde ons mede per 1 januari 2023 tussentijds af te treden.

Het is met beiden 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 2021 van HBO De Peel.

Het Beleidsplan 2022 van HBO De Peel.

Huurmaatregelen 2022-2023.

Actualisatie Prestatieafspraken tussen de gemeenten, 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 lotingsstelsel, beschikbare bouwlocaties, de wijze waarop het overleg over de huurmaatregelen verloopt etc. worden bij deze informatie-uitwisseling aan de orde gesteld.

Asten

De portefeuille Volkshuisvesting berust in Asten, sinds de laatste portefeuilledeling, bij wethouder de heer Bankers, beleidsmedewerker op dit terrein is mevrouw van de Wouw. Vanuit de gemeente Asten is de uitdrukkelijke wens uitgesproken om vanaf 2023 frequenter in gesprek te gaan. De afspraak om 4 keer per jaar overleg te voeren tussen Gemeente Asten, Bergopwaarts en HBO de Peel ervaren wij als bijzonder constructief. De voorzitter en de secretaris van HBO de Peel nemen deel aan dit overleg.

Deurne

In 2022 werd één maal overleg gevoerd met de heer Verhees, wethouder Volkshuisvesting te Deurne, en één maal met de heer Biemans, de nieuwe wethouder. Zij werden beide malen bijgestaan door de Beleidsadviseur Wonen van de gemeente Deurne mevrouw Karin Duimelinks-Jansen. Tijdens deze vergaderingen zijn (zoveel mogelijk) alle bestuursleden van HBO de Peel aanwezig. 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 ook nog 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 momenteel ruim 300 huurwoningen in bezit in de gemeente Helmond. Op het totale huurwoningenbestand van Helmond is dit een gering aantal. Tweemaal per jaar is overleg over de prestatieafspraken. De voorzitter en de secretaris van HBO de Peel zijn daarbij aanwezig. In 2022 hebben de huurdersbelangenorganisaties in Helmond via een intentieverklaring kenbaar gemaakt om meer gezamenlijk op te trekken in het overleg met gemeenten en corporaties. Afhankelijk van de agenda zal de voorzitter van HBO de Peel de vergaderingen van dit samenwerkingsverband bijwonen.

Provinciale vergaderingen van de Nederlandse Woonbond

Voor Oost-Brabant vonden deze plaats in het kantoor van de Woonbond Zuid te Best, maar dit kantoor is opgeheven. De laatste zijn weer opgezet via Zoom. Enkele bestuursleden namen vrij frequent deel aan deze vergaderingen. Het zijn ook vaak een soort netwerkbijeenkomsten. Sinds het wegvallen van Conny hebben wij geen vertegenwoordiger meer in de Provinciale Vergadering of de Verenigingsraad.

ADVISERING AAN BERGOPWAARTS

Algemeen

Alvorens wij definitief een advies uitbrengen aan de directie van Bergopwaarts, hebben we daarover nagenoeg altijd vooroverleg gehad met de manager Wonen en hebben daarin ons standpunt bepaald. De verwoording van dit overleg in een advies is dus meestal eigenlijk een formaliteit. Wij vinden dit een prettige manier van werken. In 2022 is onder meer advies uitgebracht ten aanzien van de Huurmaatregelen 2022 en geplande nieuwbouw projecten.

Huurmaatregelen per 1 juli 2022

De huurmaatregelen, die op 1 juli 2022 van kracht zouden zijn geworden, zijn tevoren uitgebreid besproken in onze Algemene Bestuursvergaderingen. Dit zijn altijd beladen onderwerpen geweest, waaraan, namens Bergopwaarts werd deelgenomen door de heer Kieft en een financieel deskundige. De huuraanpassing 2022 hebben we weten te beperken tot 0.5%.

CONTACT MET DE HUURDERS

Spreekuur

Het bestuur van HBO De Peel verzorgde ook in 2022 in haar kantoor in Deurne iedere donderdagmorgen van 10.00 tot 12.00 uur een open inloopspreekuur. Hiervan wordt mondjesmaat gebruik gemaakt. Ideeën om in 2023 ook in Asten weer een spreekuur houden en in Deurne een avondspreekuur te houden, moeten nog worden uitgewerkt.

Meldingen van huurders

In 2022 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

Het opzetten van huurdersavonden is in 2022 niet van de grond gekomen, maar de intentie is er om dit in 2023 daadwerkelijk weer op te starten. De draaiboeken liggen nog klaar.

Huurders- c.q. Bewonerscommissies

In 2022 functioneert in Deurne slechts de Bewonerscommissie De Parel. Zij behartigt 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 de 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.

Dit complex is gelegen naast het woonzorgcentrum De Eeuwsels van Savant Zorg, een gebouw dat ook door Bergopwaarts is gebouwd. Op verzoek van de commissie verleent ons bestuur, waar nodig, ondersteuning. De nabij gelegen en recent opgeleverde 115 appartementen zouden zich hierbij aan kunnen sluiten of een aparte bewonerscommissie kunnen vormen

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 2022 twee edities uitgegeven en wel in juli en december.

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

Website

Wat wij hierboven schreven over ons contact- en informatieblad Huurdersinformatie geldt in gelijke mate voor onze website. Voorop staat het belang van het verschaffen van informatie aan de huurders van Bergopwaarts. Daarom lieten wij zowel Huurdersinformatie als onze website www.hbodepeel.nl ook in 2022 weer graag naast elkaar bestaan.

Secretaris Tonny Verdonschot was en Angelique Paula is de administrator van de site en zij beheerden 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.

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 een aantal activiteiten en/of werkzaamheden die door één of meer bestuursleden van de HBO in het jaar 2022 werden ondernomen, uitgevoerd of waaraan werd deelgenomen:

Algemeen Bestuur vergaderingen van HBO De Peel met deelname van de manager Wonen van Bergopwaarts. Dit overleg had nagenoeg altijd plaats op de eerste woensdag van de maand.

Overleg met leden van de Raad van Commissarissen van Bergopwaarts, één maal in het voorjaar en één maal in het najaar.

Overleg met de directeur bestuurder van Bergopwaarts.

Overleg met wethouders Volkshuisvesting van Deurne en Asten. In 2022 is twee maal overleg gevoerd met de wethouders van Deurne de heer Verhees en de heer Biemans en mevrouw Duijmelinks van de gemeente Deurne. Met de gemeente Asten is overleg geweest met de heer Bankers en mevrouw van de Wouw.

Webinars werden gegeven door de Woonbond. Deze werden veelal gevolgd door enkele bestuursleden.

Provinciale vergaderingen van de Nederlandse Woonbond. Deze werden twee maal gegeven en gevolgd via Zoom. Ook werd via Zoom het Verenigingsplan besproken en regionaal overleg gevoerd. Eén maal is een regiosymposium van de Woonbond belegd in Best..

Overleg Helmond prestatieafspraken etc. is opgepakt door Gert Lenssen.

Regionale Geschillen Commissie. Hierin hebben wij geen zitting.

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 2021 bedroeg deze contributie ruim € 7000.

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. Deze manier van werken wordt nog steeds gehanteerd.

Onze contacten met de Nederlandse Woonbond verlopen veelal via de medewerkers van de Woonbond Zuid. Ze hebben geen kantoorruimte meer en zijn alleen telefonisch te bereiken. Ook kunnen we een afspraak maken bij ons op kantoor.

HUISVESTING EN KANTOORFACILITEITEN

De ruimte, waarin de HBO De Peel kantoor houdt, voldoet niet aan al onze wensen. Met name het ontbreken van een spreekkamer is niet altijd handig. De inrichting voldoet aan de normale eisen. Een punt van zorg blijft de isolatie, maar daar hebben wij geen invloed op. De in 2019 geïnstalleerde airco zorgt voor een aangename temperatuur binnen, maar veel energie verdwijnt door de gebrekkige isolatie. Het kantoor is verder 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. De huurbevrozing in 2021 en de beperkte huurverhoging van 2022 waren grote meevallers, maar wij blijven aandringen op een bevrozing 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 was de afschaffing van de vermaledijde verhuurdersheffing. Deze was weliswaar toegezegd en intussen ook daadwerkelijk afgeschaft, maar op Volkshuisvesting zit een soort “tovenaar van Ozz”, je weet nooit wat hij uit zijn hoge hoed tovert.

Deurne, januari 2023,
Namens het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel,

G. Lenssen, voorzitter
w.g.

A. Paula, secretaris
w.g.