



INHOUDSOPGAVE

- Pag. 1 Christinaplantsoen en Haspelweg
- Pag. 2 Inhoudsopgave en Colofon
- Pag. 3 Voorwoord
- Pag. 4 In memoriam Conny Raasveldt
- Pag. 5 Toeslagen
- Pag. 6 Warmtetransitie gemeente Deurne
- Pag. 7 Evert Remmerswaal
- Pag. 8 Nationale Woon- en Bouwagenda
- Pag. 9 Wist u dat.....
- Pag. 10 Gert Lenssen
- Pag. 11 Gemeenten en corporaties samen aan de gang
- Pag. 12 Bewonersraadpleging



Colofon

Huurders Belangen Organisatie De Peel
Jaargang 17, nr. 1, juli 2022

Huurders Informatie is het contact- en informatieblad dat door de Huurders Belangen Organisatie De Peel wordt uitgegeven voor de huurders van Bergopwaarts.
Redactie en verantwoording voor de inhoud berusten bij het bestuur van HBO De Peel.

Bestuur

Hans van Eijk	<i>voorzitter a.i.</i>
Tonny Verdonschot	<i>secretaris</i>
Wim Goossens	<i>penningmeester</i>
Corry Schalk	<i>bestuurslid</i>
Angelique Paula	<i>bestuurslid</i>
Gert Lenssen	<i>bestuurslid</i>

Kantoor

Stijn Streuvelsstraat 48a
5751 XZ Deurne

Tel.nr.: 0493-323200
E-mail: bestuur@hbodepeel.nl
Website: www.hbodepeel.nl
Spreekuur in kantoor: iedere donderdag van 10.00 tot 12.00 uur.

Oplage

5350 exemplaren

Drukwerk

Smits Drukwerkservice Deurne

Foto's: Nieuwbouw Haspelweg en Christinaplantsoen

**REPARATIEMELDINGEN
BERGOPWAARTS
0493-327300
Noodgeval
0493-327327**

**Spreekuur HBO
Deurne:
donderdag 10.00uur tot
12.00uur.
Maandag en donderdag
bereikbaar van
10.00 tot 12.00 uur
op nr. 0493-323200**



Voorwoord

Sinds de vorige uitgave van Huurdersinformatie in afgelopen december hebben we een tumultueuze tijd achter de rug. Het zware ziekbed van onze voorzitter Conny Raasveldt mondde uit in een operatie en een heftig ziekbed in een zorghotel in Helmond. Tot het laatst maakte zij zich druk om de HBO, waarvoor zij zich jarenlang intensief heeft ingezet. Zij heeft erg veel betekend voor Huurdersorganisatie De Peel, woningcorporatie Bergopwaarts en de Woonbond, de landelijke vertegenwoordiger van de huurdersorganisaties. Zij zette zich in voor de huurders op lokaal, regionaal, provinciaal en landelijk niveau. Zie elders in dit blad een aan haar gewijd In Memoriam.

De gebeurtenissen elders in Europa en de wereldwijde energiecrisis hebben geleid tot een exorbitante stijging van de energieprijzen. Dit heeft tot grote problemen voor velen geleid en zal in de loop van de komende tijd nog veel huurders in de problemen brengen. Heeft u nog een contract met de oude tarieven, dan adviseren wij u dringend om het verschil tussen het huidige en het toekomstige maandbedrag maandelijks op een aparte rekening te zetten, zodat u een buffer heeft om óf de verhogingen te kunnen betalen óf de eventuele nabetaling bij de jaarafrekening te kunnen voldoen. Vraag ook tijdig eventuele compensatiemaatregelen aan, waar u recht op hebt. Een bijkomende en gelukkige omstandigheid is, dat de huuraanpassing voor 2022, die door het ministerie was gesteld op een maximum van 2,3 %, door Bergopwaarts voor nagenoeg alle huurders is vastgesteld op 0,5 %.

Verder heeft Bergopwaarts een nieuwe directeur-bestuurder in de persoon van Evert Remmerswaal. Zie elders in dit blad. We wensen hem veel succes en vertrouwen op een vruchtbare samenwerking.

De nieuwbouw Christinaplantsoen en Haspelweg worden opgeleverd. Twee mooie projecten met een positieve uitstraling naar de omgeving toe. Zie ook de op de voorpagina. Wat de rest van het jaar zal brengen oogt zeer zorgelijk, kijk maar naar de stikstofcrisis, waarmee heel Nederland en niet alleen de agrarische sector geconfronteerd zal worden, de nog steeds voortdurende oorlog in Oekraïne, de steeds weer de kop opstekende covidbesmettingen, de nijpende tekorten aan gekwalificeerd personeel in veel sectoren. En dit is nog maar een greep uit de actuele stand van zaken.

Wij wensen u veel leesplezier, een prettige vakantie en blijf gezond!!



IN MEMORIAM CONNY RAASVELDT

Op 25 februari 2022 is onze voorzitter Conny Raasveldt (1955 - 2022) overleden.

Sinds oktober 2010 maakte Conny deel uit van het bestuur van Huurders Belangen Organisatie de Peel. In 2012 werd ze voorzitter. Uit hoofde van deze functie is ze ook altijd zeer actief geweest in de diverse geledingen van de Woonbond. Zo was ze kaderlid van de Provinciale Vergadering en lid van de Verenigingsraad (landelijk). Voordien is ze ook actief geweest in bestuursfuncties in huurdersorganisaties in Limburg.

Ze was een bevoegen bestuurder die zich met hart en ziel inzette voor de huurders binnen met name het werkgebied van Bergopwaarts. In Helmond nam ze altijd deel aan het lokale overleg tussen de woningcorporaties en de gemeente Helmond. Daarbij trad zij op namens alle corporaties die slechts een gering aantal woningen in Helmond bezitten. Dit behelsde met name de gesprekken over de prestatieafspraken. Daarnaast maakte ze deel uit van de selectiecommissie voor benoeming van de leden van de regionale Geschillencommissie.

Na een pijnlijk ziekbed is zij veel te jong overleden in Helmond.

RUST ZACHT CONNY



ENERGIE TOESLAG



TOESLAGEN

Ingewikkelde regels en vertrouwen

De Nationale Ombudsman constateerde al meerdere keren dat de regels in dit land veel te complex zijn. Veel mensen begrijpen de overheid niet meer. De overheid weet mensen niet te bereiken. Daar komt bij dat er gebrek is aan vertrouwen, o.a. door de toeslagenaffaire.

Voorals huurders in de sociale sector en ouderen zijn daarvan de dupe. De inflatie, de stijgende prijzen van energie en boodschappen zorgen ervoor dat veel mensen financieel in de knel komen.

Helaas maken nog te weinig mensen gebruik van de voorzieningen die in Nederland bestaan. Nog steeds zijn er veel mensen die de weg niet weten voor een aanvraag voor huurtoeslag, zorgtoeslag of bijzondere bijstand.

Energietoeslag

De regeling voor de energietoeslag van (ongeveer) 800 euro is voor velen te ingewikkeld. Mensen met een uitkering van de gemeente ontvangen deze toeslag (meestal) automatisch. Werkenden met een laag inkomen of mensen met een uitkering van andere instanties moeten zelf de aanvraag doen. De grens is 120% van het sociaal minimum. Het overzicht helpt u bepalen of u in aanmerking komt.

Hoeveel is 120% van het sociaal minimum?

U bent

Alleenstaand, 21 jaar tot pensioenleeftijd
Alleenstaande ouder, 21 jaar tot pensioenleeftijd
Gehuwd of samenwonend, 21 jaar tot pensioenleeftijd
Alleenstaand en gepensioneerd
Gehuwd of samenwonend en gepensioneerd

Netto maandinkomen (inclusief vakantietoeslag)

€ 1.310,05
€ 1.310,05
€ 1.871,50
€ 1.455,67
€ 1.971,05

Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopkracht/vraag-en-antwoord/hoe-vraag-ik-de-energietoeslag-aan-van-ongeveer-%E2%82%AC-800> / 27 juni 2022 Komt u in aanmerking? Hebt u nog geen energietoeslag ontvangen? Twijfelt u? Neem dan contact op met uw gemeente.

Belangrijk om te weten.

Energietoeslag heeft geen invloed op toeslagen of uitkering. Huurtoeslag, zorgtoeslag en kinderopvangtoeslag veranderen niet. Ook verandert de energietoeslag niets aan uw uitkering (bijv. WIA of Wajong).



PLANNEN GEMEENTE DEURNE

m.b.t. wijkgerichte aanpak WARMTETRANSITIE

Warmtetransitie neemt een belangrijke plaats in bij de ontwikkeling van het vervangen c.q. terugdringen van het gebruik van aardgas. De gemeente Deurne heeft een groot aantal plannen op stapel staan. Een samenvatting van enkele plannen volgt hieronder.

WARMTETRANSITIE in de GEMEENTE DEURNE

Wat gaat er de komende dertig jaar gebeuren om de huizen, winkels, kantoren e.d. (gebouwde omgeving) aardgasvrij te verwarmen? Zijn er alternatieven voor aardgas, welke?

Alternatieven:

Individuele oplossingen per woning of gebouw, straat of woonblok.

Warmtenet voor een complete buurt via ondergrondse leidingen.

Overstappen op b.v. groen gas of waterstof via de huidige gasleidingen, maar altijd in combinatie met hybridewarmtepompen om gas (groen)vraag minimaal te houden.

PLANNING

1. Aanpak verkenningbuurten tot 2030. Nader onderzoek of een haalbaar alternatief voor aardgas mogelijk is en het samen met de inwoners maken en andere lokale partijen van een maken van een zogenaamd “buurtuitvoeringsplan”. Dit moet betaalbaar, duurzaam en betrouwbaar & veilig zijn. Op welke gronden zijn deze buurten geselecteerd? O.a. percentage corporatiebezit, combinatie met ander werkzaamheden, initiatieven/interesse van vastgoedeigenaren, eenvoudige aanpak, collectieve systemen. De geselecteerde buurten zijn:
 - a. Buurt A: Zeilberg (424 woningen en 7 utiliteitsgebouwen). Een mogelijke oplossing kan gevonden worden in aansluiting op groen gas in combinatie met hybride warmtepompen, kleinschalige collectieve warmtepomp of het WKO systeem (WarmteKoudeOpslag).
 - b. Buurt B: Centrum, Heiakker & Koolhof (3711 woningen en 358 utiliteitsgebouwen). Mogelijke oplossing Warmtenet, waarbij diverse bronnen interessant kunnen zijn: zonnewarmte, aardwarmte, warmte uit oppervlaktewater, warmte uit compostering en restwarmte
 - c. Buurt C: Houtenhoek (854 woningen en 81 utiliteitsgebouwen). Hier zou een buurtwarmtepomp of een collectieve WKO uitkomst kunnen bieden, waarbij de schaalgrootte nog moet worden onderzocht.
2. Aanpak woningen gemeentebreed vanaf 2021. Ondersteuning door de gemeente van inwoners die willen verduurzamen en isoleren.
3. Aanpak bedrijventerreinen utiliteitsbouw en maatschappelijk vastgoed. De gemeente zelf zet ook stappen. Uitvoering vanaf 2021.
4. Kansen voor inzetten van groen gas. Omdat de gemeente hiervoor veel mogelijkheden heeft, wordt de haalbaarheid onderzocht tussen nu en 2025.
5. Doorontwikkelen transitieve warmte. Om de vijf jaar een evaluatie. 2025.

Wat moeten we nog uitzoeken:

Welke warmtebronnen zijn beschikbaar en zijn geschikt voor een warmtenet in een bepaald gebied?

Zijn deze warmtebronnen goed in te passen in de ruimte?

Is een warmtenet een goed alternatief voor aardgas voor de gebruikers (inwoners en bedrijven)?

En is het warmtenet een goed alternatief vergeleken met het inzetten van individuele warmtepompen in betreffend gebied?

Zie voor verdere informatie ook: www.deurne.nl/duurzaamdeurne.



Even voorstellen:

Evert Remmerswaal, de nieuwe directeur-bestuurder van Bergopwaarts

Per 1 mei jongstleden is Evert Remmerswaal de nieuwe directeur-bestuurder van Bergopwaarts. Evert werkt al lange tijd in de volkshuisvesting. Zo was hij directeur-bestuurder bij Bouwvereniging Onze Woning en tot 1 mei werkzaam als adjunct-directeur Vastgoed bij Habion. Met zijn jarenlange strategische en operationele ervaring gaat hij richting geven aan de koers van Bergopwaarts. Als ook aan de uitvoering van de grote bouw- en duurzaamheidsopgave voor de komende jaren.

Evert kwam op de koffie bij de HBO om kennis te maken. Een goede gelegenheid voor ons om hem wat vragen te stellen!

Per 1 mei ben je begonnen, hoe zijn de eerste ervaringen? Ik heb het ervaren als een zeer warm welkom. Gelukkig startte ik na de lockdowns van de afgelopen 2 jaar. Daardoor kon ik veel op kantoor zijn. Ik heb de organisatie tot nu toe leren kennen als een leuke club, hardwerkende collega's met hart voor onze huurders. Wat mij opviel is de goede samenwerking met de gemeentes waar we werkzaam zijn en de goede contacten met de HBO.

Wat maakte dat je voor Bergopwaarts/Deurne koos? Ik koos voor Bergopwaarts omdat er in deze regio veel te doen is op het gebied van wonen. En dat we met Bergopwaarts een échte rol van betekenis daarin kunnen spelen.

Deurne, een dorp in Brabant: wat is je verbinding daarmee? Ik ben geen geboren Brabander maar ik woon al wel meer dan 20 jaar in deze mooie provincie. Ik wil hier nooit meer weg! Mijn huis staat in Den Bosch waar ik met mijn partner Annewieke woon. Samen hebben we 4 zonen (23, 21, 19 en 17 jaar oud).

Wat zijn de eerste speerpunten waar je mee aan de slag gaat? We zijn volop aan de slag met het ontwikkelen van een nieuw Ondernemingsplan voor 2023 - 2026. Hierin komen onze speerpunten en doelen voor de komende jaren te staan. Dat geeft een stip op de horizon voor de langere termijn. Dat is nu nog niet duidelijk genoeg. Daarnaast hangt het ondernemingsplan nauw samen met onze portefeuillestrategie: wat voor woningen, hoe en waar gaan we de komende jaren bouwen?

Waar zijn we vanen waar zijn we niet van? Dat goed inzichtelijk krijgen helpt ons de juiste keuzes te maken voor de korte en langere termijn. Deze keuzes maken we nadat we ook onze belangrijkste belanghouders hebben geraadpleegd. De HBO is zo'n partner.

Hoe zie je de samenwerking met de HBO? Als woningbouwvereniging kunnen en willen we het niet alleen doen. Goede samenwerkingen zijn essentieel en de HBO is daarbij een zeer belangrijke partner, zoals ik hierboven al heb genoemd. Zij komen immers op voor de huurders en weten als geen ander hoe het is om huurder te zijn van Bergopwaarts en wat van belang is voor onze huurders.



NATIONALE WOON- EN BOUWAGENDA

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening heeft een zestal speerpunten vastgesteld, die meegenomen moeten worden in de planning van het woonbeleid:

1. woningbouw
2. een thuis voor iedereen
3. betaalbaar wonen
4. verduurzaming gebouwde omgeving
5. leefbaarheid en veiligheid
6. wonen en ouderen

WONINGBOUW

De snelheid van bouwen verhogen en zo 900000 te bereiken in 2030 en vervolgens 100000 per jaar. Voor corporaties betekent dit 250000 sociale huurwoningen en 50000 middenhuur woningen.

EEN THUIS VOOR IEDEREEN

Dit wil men bereiken door voldoende betaalbare en passende woningen te bouwen, waardoor wonen, zorg, welzijn en werk gecombineerd kunnen worden. De corporaties blijven aandacht houden voor bepaalde kwetsbare groepen door onder meer tijdelijke woningen en geclusterde woonvormen te bouwen.

BETAALBAAR WONEN

Er moet aandacht zijn voor betaalbaarheid van de nieuwe woningen door een minimaal percentage te laten vallen onder sociale huur.

VERDUURZAMING GEBOUWDE OMGEVING

Dit is een verplichting die aan corporaties wordt opgelegd na het afschaffen van de verhuurderheffing denk met name aan energiebesparing.

LEEFBAARHEID EN VEILIGHEID

Een goed en betaalbaar huis alleen is niet voldoende.

WONEN EN OUDEREN

Bevorderen van doorstroming en bouw van levensbestendige woningen.



WIST U DAT.....

Vanaf 1 juli op elke verdieping van een huis een rookmelder aanwezig moet zijn, geplaatst door de corporatie?

Gert Lenssen op 1 juni ons nieuwe bestuurslid is geworden (zie pagina 10).

Evert Remmerswaal vanaf 1 mei de nieuwe directeur-bestuurder van Bergopwaarts is (zie pagina 7).

De woningen aan het Christinaplantsoen en Haspelweg nagenoeg gereed zijn (zie foto's). Een aantal bewoners ook al zijn intrek heeft genomen?

In 2019-2020, 52500 minder sociale huurwoningen zijn gebouwd met huren tot € 442,46 (kwaliteitskortingsgrens d.w.z. 100% huurtoeslag) en € 663,35 (lage aftoppingsgrens)?

Op 30-6-2022 zijn de landelijke prestatieafspraken zijn getekend tussen de Woonbond (de huurders), Aedes (de corporaties), VNG (de Nederlandse gemeenten) en het Ministerie van Binnenlands zaken? Hierin staan onder andere afspraken over huurverlaging, de jaarlijkse huuraanpassing (lager dan de gemiddelde loonstijging) en het gratis isoleren van corporatiewoningen. Als tegenprestatie wordt de verhuurderheffing afgeschaft.

De gemeente Deurne uitgebreid het 1300 jarig bestaan heeft gevierd?

Het bestuur momenteel uit zes personen bestaat, maar dat we goede kandidaten van jonge leeftijd nog steeds kunnen gebruiken?

De geschillencommissie in onze regio optreedt op voor 10 regionale corporaties?

Tegen Bergopwaarts in 2021 GEEN geschillen zijn ingebracht?

Van de overige 9 geschillen met andere corporaties 8 geschillen ongegrond zijn verklaard en 1 maal de huurder in het gelijk is gesteld?

Dat Bergopwaarts bouwplannen heeft in de Sint Jozefparochie, Asten-Heusden en Liessel?

Gert Lenssen

Inmiddels drie jaar geleden zijn mijn vrouw en ik (weer) in Deurne komen wonen. Onze twee kinderen hebben hun eigen plek al langer geleden gevonden en onze twee kleinkinderen staan op de drempel van een nieuwe fase in hun leven. Hoewel onze geboortegrond nooit ver weg was, bleef het gevoel dat de lokale troubadours verwoorden met hun “heimwee naar Deurze in de Pil” altijd bestaan. Wij prijzen ons gelukkig met een mooie benedenwoning dicht bij het centrum.

Mijn werkzame leven (in verschillende vormen van onderwijs en zakelijke dienstverlening) werd vooral gekenmerkt door ondersteuning en opleiding van jongeren en volwassenen. Na het bereiken van de pensioenleeftijd werd het tijd om elders mijn steentje bij te dragen. Corona betekende aanvankelijk een drempel, maar sinds kort heb ik mij aangesloten bij HBO De Peel. De nieuwe regelgeving vanuit Den Haag maakt het nodig om in gesprek te blijven met onze verhuurder, de lokale overheid en andere organisaties voor nieuwe betaalbare huizen en verbetering van bestaande woningen. Samen met de andere bestuursleden wil ik een bijdrage leveren om de belangen van alle huurders van Bergopwaarts zo goed mogelijk te behartigen.





Gemeenten en Corporaties samen aan de bak

Er wordt gepleit voor een nieuw partnerschap tussen gemeenten en corporaties. De noodzaak hiertoe wordt mede ingegeven door het opheffen van de vermaledijde (ver)huurdersheffing in 2023. De bijna € 2 miljard die voorheen jaarlijks naar de schatkist stroomden, moeten nu worden ingezet door de corporaties voor nieuwbouw en verduurzaming. Een verhoging van het nieuwbouwwolume tot 25000 woningen (was 14000) per jaar is afgesproken in het nieuwe beleidsplan. De Actieagenda Wonen van Aedes en 34 andere organisaties op het gebied van wonen, bouwen, zorg en welzijn is door het nieuwe kabinet vrijwel naadloos overgenomen in de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierin staan vier afspraken centraal:

- een miljoen toekomstbestendige woningen in 10 jaar
- een betaalbaar huis voor iedereen
- samen aan vitale en leefbare wijken werken
- versnellen van verduurzaming van de huidige woningvoorraad

Om tot realisatie van de plannen te komen is een nauwe samenwerking tussen gemeente (wethouder} en corporatie nodig. De huidige woonvisie is een herinterpretatie van de visie die werd gehanteerd in het verleden. De huidige termen voor nieuwbouw en verduurzaming heetten in die jaren herstructurering en groot onderhoud. Er was een gemeenschappelijk belang om te bouwen voor verpleegster, leraar en politieagent. Dat gezamenlijk gevoel moet weer terugkomen nu de verhuurderheffing wordt beëindigd. Er moet overal 30% sociale huur worden gerealiseerd. Tussen 2017 en 2020 is dit percentage blijven steken op 16 procent. Dat is inclusief de bouw door commerciële partijen, die relatief kleine woningen aanbieden en in enkele stappen de huur op een zodanige hoogte brengen dat ze weer in de geliberaliseerde sector belanden. Sociale huur moet bereikbaar zijn voor de doelgroep waarvoor deze bedoeld is met een begrensde huur en voor langere termijn. Het is daarom bittere noodzaak, dat er een nauwere samenwerking wordt gerealiseerd tussen de gemeenten en de corporaties. Als zij de krachten bundelen en bijvoorbeeld in samenwerking met marktpartijen, zorginstellingen en bouwbedrijven als team een bepaald gebied aanpakken dan kan iedere partij daar zijn voordeel mee doen.



Resultaten Bewonersraadpleging middels een enquête door HBO De Peel i.s.m. Woonbond

Dit onderzoek onder de huurders ging over betaalbaarheid, verhuismogelijkheden, energie(besparing) en de dienstverlening van Bergopwaarts. De enquête is verspreid in december 2021 samen met de Huurdersinformatie. Je kon de enquête invullen en terugsturen in een antwoorderveloppe of invullen via een link op onze website of via een QR-code. Ruim 400 huurders hebben hier gehoor aan gegeven. Wat heeft dit opgeleverd?

De opvallendste resultaten:

1. Het merendeel van de bewoners is tussen 51 - 74 jaar. Bijna de helft is alleenstaand en één op de tien heeft thuiswonende kinderen.
2. Iets meer dan 25% vindt de huur t.o.v. het inkomen te hoog. Één op de tien maakt zich zorgen over het betalen van de huur.
3. Één op de zes is op zoek naar een woning, waarvan de meesten al langer dan een jaar. Verreweg de meesten zoeken een woning in de regio Asten/Deurne.
4. In het algemeen zijn de bewoners tevreden over de kwaliteit van de woning, maar minder tevreden zijn ze over energiezuinigheid en isolatie. Door de stijgende energiekosten willen ze graag goede isolatie en zonnepanelen.
5. Drie kwart heeft wel eens een klacht gedeponereerd bij Bergopwaarts en slechts 1 op de 5 was niet tevreden over de afhandeling.

Let wel deze gegevens/antwoorden dateren van eind vorig jaar en begin 2022.

De laatste exorbitante prijsstijgingen van gas en de stijging van kosten van levensonderhoud zijn niet mee gewogen.

De complete uitslag van de enquête kun je terugvinden op site van HBO De Peel.