



INHOUDSOPGAVE

Pag. 1	Voorblad
Pag. 2	Inhoudsopgave en Colofon
Pag. 3	Voorwoord
Pag. 4	Eenmalige huurverlaging
Pag. 5	Streefhuur
Pag. 6	Wisseling van de wacht raad van commissarissen
Pag. 7	Even voorstellen
Pag. 8-9	Langer thuis wonen als je ouder wordt
Pag. 10-11	Terugblik eerste half jaar 2023
Pag. 12	Wist u dat??

**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**

Colofon

Huurders Belangen Organisatie De Peel
Jaargang 18, nr. 1, juni 2023

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
Gert Lenssen *voorzitter*
Vacature *secretaris*
Wim Goossens *penningmeester*
Corry Schalk *vicevoorzitter*
Hans van Eijk *bestuurslid*
Tonny Verdonschot *bestuurslid*

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
5300 exemplaren

Drukwerk
Smits Drukwerkservice Deurne

Voorwoord

Een minister met goede bedoelingen en veel plannen die enorme druk op de ketel zet. Bij zijn aantreden kende 'hurricane' Hugo de Jonge maar één thema: Bouwen, bouwen, bouwen. Na een lange periode van afbraakpolitiek staat in Den Haag de volkshuisvesting weer op de agenda. Grootse plannen zijn gepresenteerd. De provincies moeten flink aan de bak om te zorgen dat er veel woningen gebouwd worden. Nationale prestatieafspraken zijn gemaakt met woningcorporaties. Provinciale plannen zijn uitgewerkt in regionale Woondeals. Zo ook in onze regio. Wethouders, ambtenaren en woningcorporaties hebben afgesproken hoeveel sociale huurwoningen er de komende jaren moeten bijkomen.

Je zou denken: goed nieuws voor woningzoekenden. Starters dromen van een eerste huis of appartement. Gezinnen hopen op een grotere woning. Ouderen willen comfortabel en prettig wonen in hun bekende buurt met voorzieningen binnen handbereik. Mensen met een beperking verlangen naar een passende woning. Iedereen wil dat huurkosten binnen de perken blijven.

Blijft het bij dromen en verlangen? Het lijkt er soms wel op. Uiterlijk in 2030 een totaal van 900.000 woningen klaar hebben? Nauwelijks iemand die er nog in gelooft.

Geen wonder met al die complexe problemen. Broeikasgassen, stikstof, bedreigde diersoorten, slechte lucht- en waterkwaliteit; allemaal remmen ze de voortgang. Dan zijn er nog het gebrek aan betaalbare bouwgrond, bouwmaterialen en personeel.

Handen tekort in de zorg. Ouderen moeten steeds meer zelf de regie nemen. Wonen en zorg worden steeds meer een eigen verantwoordelijkheid. Mensen steeds meer nadenken over hoe het moet als je straks ouder wordt en misschien meer hulpbehoevend bent.

In een samenleving waarin eigenbelang de boventoon voert, blijven mensen behoefte houden aan contact. Gelukkig zijn er ontwikkelingen die hoop geven. Op verschillend gebied ontstaan er kleine projecten die aan de wieg staan van een leefbaardere wereld. Ook hier geldt dat het realiseren van grote dromen begint met klein handelen: in uw straat, buurt of wijk. Het begint bij de mensen die het initiatief durven nemen. Geachte lezer, aan U dus.

Het bestuur van HBO de Peel wenst u een fijne vakantieperiode met rust en ruimte en mogelijk een momentje van overpeinzing over de toekomst van uw woonomgeving.



Eenmalige huurverlaging 2023

Alle huurders van woningcorporaties met een laag inkomen hebben in 2023 recht op een eenmalige huurverlaging. Voor wie geldt de huurverlaging?

De voorwaarden:

je huurt een sociale huurwoning
je kale huur is hoger dan € 575,03 per maand
je hebt een laag inkomen
je huurt een zelfstandige woning of een woonwagen (geen kamers)
je bent op 1 maart 2023 ingeschreven én je woont in de woning waarvan de huur moet worden verlaagd

Wat was een laag inkomen in 2021?

Je woont alleen en ontvangt geen AOW:	jaarinkomen tot € 23.250
Je woont alleen en ontvangt AOW:	jaarinkomen tot € 24.600
Je woont met 2 of meer personen (geen AOW):	jaarinkomen tot € 30.270
Je woont met 2 personen (minstens 1 met AOW):	jaarinkomen tot € 32.730

Let op: heb je inwonende kinderen die jonger zijn dan 27 jaar?
Hun inkomen telt niet mee.

Hoe is dit uitgevoerd?

De Belastingdienst heeft aan Bergopwaarts doorgegeven welke mensen in 2021 een laag inkomen hadden. Bergopwaarts heeft voor deze huurders de huren verlaagd. Iedereen die in aanmerking komt, heeft daarover een brief ontvangen.

Is het nu voor iedereen geregeld?

Nee.
Voor sommige mensen is de situatie sinds 2021 veranderd.
Het inkomen kan achteruit zijn gegaan.
Bijvoorbeeld omdat ze gescheiden zijn, met pensioen zijn gegaan, arbeidsongeschikt zijn geworden, minder zijn gaan werken, of omdat hun partner is overleden, of dat kinderen (ouder dan 27) uit huis zijn gegaan.

Had je in 2021 een laag inkomen?
Dan is de huurverlaging door Bergopwaarts bijna altijd geregeld.

Had je in 2021 een hoger inkomen en 2023 een laag inkomen?
Dan kun je zelf vragen om huurverlaging. Je hebt recht op huurverlaging zodra je kunt aantonen dat je huishouden al minstens zes maanden een laag inkomen heeft.

Huur je een woonwagen en had je in 2021 een laag inkomen, dan moet je zelf de huurverlaging vragen. De Belastingdienst heeft over woonwagenbewoners geen gegevens die ze aan Bergopwaarts kan sturen.

Huurverlaging aanvragen kan tot en met 30 december 2024. De huurverlaging gaat pas in nadat je verzoek is goedgekeurd. Wacht dus niet te lang.

Let wel op: als je huurverlaging krijgt, zal ook de huurtoeslag lager worden.
De woningcorporatie moet de huurverlaging van alle huurders melden bij de Belastingdienst.
Het is verstandig om bij de Belastingdienst te controleren of dit correct is verwerkt.
Daarvoor moet u inloggen op 'Mijn Toeslagen'.
Voorkom dat u later weer (een deel van) de toeslag moet terugbetalen.

Streefhuur.



Een toelichting.

Woningwaarderingstelsel; ook wel puntenstelsel genoemd.

Alle sociale huurwoningen worden beoordeeld via het woningwaarderingstelsel. Dit is een puntenstelsel, waarbij alle voorzieningen in de woning een bepaald aantal punten krijgt. Het stelsel is vastgesteld door het ministerie van Volkshuisvesting.

Het aantal punten wordt bepaald als een nieuwe woning wordt opgeleverd. Een bestaande woning kan opnieuw beoordeeld worden. Dit kan na een renovatie of een verduurzaming. Als de woning is verbeterd door isolatie of zonnepanelen krijgt de woning meer punten.

Het aantal punten voor een woning bepaalt de hoogte van de huurprijs die een corporatie aan een huurder mag vragen. Dit is voor elk type woning dus anders. Een gezinswoning met drie slaapkamers en een tuin heeft uiteraard meer punten dan een klein appartement met één slaapkamer.

Streefhuur

Het aantal punten van de woning bepaalt dus de maximale huurprijs. De bovengrens voor sociale huurwoningen is € 808,06 (vanaf 1 januari 2023). De woningcorporaties weten dat die maximale huurprijs voor hun huurders bijna altijd te hoog is. Zij willen de woningen betaalbaar houden en voorkomen dat de bewoner de huur niet kan betalen.

Daarom bepalen de woningcorporaties de streefhuur. De streefhuur is het bedrag dat de woningcorporatie redelijk vindt voor een bepaalde woning. De woningcorporatie kan zelf de streefhuur bepalen. Daar zijn geen landelijke regels voor.

De streefhuur is meestal een bepaald percentage van de maximale huur. In de grote steden is dit vaak 70%. Dat wordt dan de huurprijs die de bewoner moet betalen. In onze regio hanteren de meeste woningcorporaties een lager percentage.

Bergopwaarts hanteert een gemiddelde van 63%. Dat is heel netjes.

Blijft de streefhuur altijd even hoog?

De streefhuur is niet iets dat wordt vastgesteld en daarna nooit meer verandert. De streefhuur verandert mee, omdat alle kosten (materialen, energie, personeel, enz.) ook stijgen. Omdat de kosten stijgen, gaan ook de maximale huurbedragen omhoog. Het is dus logisch dat de streefhuur meestijgt.

Aan de streefhuur kan een huurder geen rechten ontleen. Het is louter een richtbedrag dat de woningcorporatie hanteert om een passende huur te vragen voor een woning. Veel huurders betalen nu nog een huur die lager is dan de streefhuur. Dat komt door huurcontracten uit het verleden. Die kunnen niet zomaar aangepast worden.

Jaarlijks bepaalt het ministerie hoeveel de huren maximaal mogen stijgen. Voorheen was de verhoging van de huren gekoppeld aan de inflatie (de gemiddelde stijging van de kosten voor ons allemaal). In 2023 is dit veranderd. Nu wordt de hoogte van de huuraanpassing gekoppeld aan de gemiddelde stijging van de cao-lonen. In 2022 was dit gemiddeld 3,1%. De minister heeft bepaald dat daar 0,5% vanaf moet. Dus de gemiddelde huurstijging mag niet meer dan 2,6% zijn. In sommige gevallen kan de woningcorporatie daar een beetje van af wijken. Voor huurders met een smalle beurs moet de woningcorporatie de huren verplicht verlagen tot € 575,03. Lees hierover het speciale artikel over huurverlaging.

Wisseling van de wacht bij de Raad van Commissarissen (RvC)

De Raad van Commissarissen vervult een belangrijke functie bij woningcorporaties. Zij houdt toezicht op het reilen en zeilen van de organisatie. Zij benoemen de directeur en controleren of er goed beleid wordt gevoerd en of dit in de praktijk ook goed wordt uitgevoerd. Dat is niet alleen in het belang van de organisatie, maar zeker ook voor de huurders.

Een solide woningcorporatie met een gezonde financiële basis zorgt dat er goed gezorgd wordt voor de woningen en voor de bewoners. De woningen zijn het bezit van de woningcorporatie. Het is daarom belangrijk dat de woningen goed worden onderhouden, gerenoveerd en verduurzaamd. Daarnaast moeten er meer woningen bijkomen. Het aantal mensen dat op zoek is naar een woning groeit de komende jaren enorm. Al deze mensen willen ook nog wonen in een prettige leefomgeving. Bij Bergopwaarts ziet de Raad van Commissarissen er op toe dat dit allemaal op een goede manier gebeurt.

De RvC van Bergopwaarts heeft vijf leden. Elke commissaris wordt benoemd voor vier jaar en kan eenmaal herbenoemd worden. Iedere commissaris heeft ook een eigen aandachtsgebied. Bij de benoeming van de commissaris wordt gekeken naar de deskundigheid, de kennis en de ervaring die zij hebben op hun terrein. Zo kan de RvC op alle fronten goed toezicht houden op het beleid van Bergopwaarts.

Twee van de vijf commissarissen hebben de verantwoordelijkheid om ook de belangen van de huurders te vertegenwoordigen. Daarom spreken we van huurderscommissarissen. Zij worden benoemd op voordracht van het bestuur van HBO de Peel. Minstens twee keer per jaar is er overleg tussen de huurderscommissarissen en het bestuur van HBO de Peel. Zo kunnen we informatie uitwisselen over zaken die voor de huurders van Bergopwaarts nu en in de toekomst belangrijk zijn.

Begin dit jaar hebben we afscheid genomen van twee commissarissen. Per 1 januari heeft de heer Edwin Delsing besloten om vervroegd te stoppen omdat hij andere toekomstplannen wilde maken. Mevrouw Noortje Ogg nam afscheid in april. Haar tweede termijn zat er op. Het bestuur van HBO de Peel kijkt terug op acht jaar van prettige samenwerking.

Begin dit jaar is de sollicitatieprocedure voor het werven van twee nieuwe huurderscommissarissen gestart. In de eerste procedure werd de heer Giel Janssens als beste kandidaat beoordeeld. In de tweede procedure kwam mevrouw Fieke van Deutekom als meest geschikte kandidaat uit de bus. Zij stellen zich op de volgende pagina aan de huurders voor.



Even voorstellen.....

Graag gaan wij in op de uitnodiging van het bestuur om ons aan u voor te stellen. Zoals u op de vorige pagina heeft kunnen lezen zijn wij op voordracht van het bestuur van HBO de Peel benoemd als lid van de raad van commissarissen. Allereerst bedanken wij het bestuur voor het door hen in ons gestelde vertrouwen.

Wij zijn benoemd voor een periode van vier jaar en kunnen daarna opnieuw voor een periode van vier jaar worden herbenoemd.

Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich op het belang van Bergopwaarts, het maatschappelijk belang en het belang van de betrokken belanghebbenden. De RvC behoort de verschillende belangen evenwichtig tegen elkaar af te wegen. Als huurderscommissaris mag u van ons verwachten dat wij bij de afweging van de verschillende belangen in het bijzonder óók kijken naar de belangen van de huurders.

Bergopwaarts heeft onlangs haar Ondernemingsplan 2023 - 2027 vastgesteld met de titel: "Samen voor evenwichtige en duurzame wijken" met als aandachtsgebieden o.a.: leefbaarheid, duurzaamheid en wijkgericht werken. Onderwerpen waarbij de huurders rechtstreeks betrokken zijn en we er samen voor moeten zorgen dat de belangen van de huurders goed in het vizier blijven en meegenomen worden in de besluitvorming.



Over Fieke persoonlijk: Ik woon in Eindhoven en ben getrouwd met Jes. Samen hebben we drie kinderen en inmiddels ook 2 kleinkinderen. Ik werk in de omgeving van Nijmegen en ben daar bestuurder van zorgorganisatie Kalorama. Dit is een zorgorganisatie binnen de ouderenzorg maar ook wonen daar mensen met doof blindheid.

Over Giel persoonlijk: Ik ben gehuwd met Ellen en wij hebben drie uitwonende kinderen. Wij wonen in Den Bosch waar ik ook werk als advocaat en mediator. Verder zit ik o.a. in een cliëntenraad van een zorgorganisatie en ben ik buurtbemiddelaar.

Wij zien uit naar een fijne samenwerking met HBO de Peel.

Hartelijke groet,

Fieke van Deutekom en Giel Janssens

Langer thuis wonen als je ouder wordt

Bejaardenhuizen behoren tot het verleden

Voorheen woonden veel ouderen hun laatste jaren met plezier in een verzorgingshuis. In deze regio sprak men van bejaardenhuis. Er was passende verzorging en aandacht voor elkaar. Vaak werden er activiteiten georganiseerd om de ouderen fit te houden of om met elkaar plezier te maken. Niet overal was het voor iedereen optimaal. De meeste mensen hadden er de mogelijkheid om op een prettige manier anderen te ontmoeten. Voor velen was er een prettige, verzorgde oude dag. Helaas, de bejaardenhuizen bestaan niet meer.

De dubbele vergrijzing

Het aantal ouderen gaat de komende jaren verder toenemen. De grootste deel van de geboortegolf van na de Tweede Oorlog is met pensioen. Er komt nog een flinke groep bij. In verhouding tot vijftig jaar geleden zijn de meeste pensionado's nog volop actief. Veel van hen zijn nog fit. Ze ondernemen van alles om nog jarenlang met plezier van hun pensioen te genieten. Dat is goed nieuws. Ook de medische wetenschap zorgt dat mensen langer actief kunnen blijven. Vaak worden ze veel ouder dan hun eigen ouders. Het aantal 80-plussers gaat de komende jaren hard stijgen. Er komen dus steeds meer ouderen die ook ouder worden. Daarom spreken we van een dubbele vergrijzing. De keerzijde is wel dat steeds meer ouderen zorg nodig hebben. Daar ontstaat een groot probleem. In de gezondheidszorg wordt het steeds lastiger om op tijd voor iedereen klaar te staan. Personeelstekorten worden steeds groter en de kosten blijven stijgen.

Overheidsbeleid: langer thuis wonen.

De overheid heeft ingezet op langer thuis wonen. Veel ouderen willen dat wel, maar dan in een huis dat voldoet aan hun wensen en behoeften. Comfort en gebruiksgemak zijn daarbij belangrijk. Uiteraard willen zij wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen. Voorzieningen in de buurt (zoals winkels, huisarts, apotheek) zijn noodzakelijk. De meesten hebben behoefte om anderen te ontmoeten en om te bewegen in de eigen omgeving. Het gaat er dus om dat ouderen kunnen wonen in een huis waar ze nog veel zelf kunnen. Bij voorkeur staat die woning in een omgeving waar ze contact kunnen houden met familieleden, buurtgenoten of mantelzorgers.

De norm van de overheid wordt:

“zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan”.

Dat gaat niet vanzelf en is niet in korte tijd geregeld.

We nemen een kijkje in de toekomst.

Zelf als het kan

Het doel is dat ouderen zo lang mogelijk zelfredzaam blijven. Ook als de gebreken van de ouderdom zich aandienen. De ondersteuning van de eigen omgeving is daarbij belangrijk. Veel (toekomstige) ouderen willen ook graag in hun eigen omgeving blijven wonen.

De overheid wil ouderen stimuleren en activeren om zelf verantwoordelijkheid te nemen. Als dat kan is dat prima. Mensen willen immers graag zelf de touwtjes in handen houden. Zij willen hun sociale contacten onderhouden, de mensen in hun buurt blijven ontmoeten of meedoen aan activiteiten. Zelf zorgen voor een goede gezondheid en welzijn is erg belangrijk.

Daarvoor moeten er voldoende geschikte woningen zijn. Juist in een leefomgeving waar ouderen zich thuis voelen. Dat wordt een grote opgave. Er is nog heel veel onduidelijk. Niet elke oudere heeft dezelfde wensen. Hoe moeten die seniorenwoningen er uit zien? Waar moeten ze gebouwd worden? Moeten bestaande gebouwen juist aangepast worden?

Er wordt ingezet op verschillende woonvormen.

Nultredenwoningen (huizen of appartementen) zijn voor veel ouderen een uitkomst. Niet meer traplopen en alles gelijkvloers maakt het gemakkelijker om langer zelfstandig te wonen. Zeker als die woning in de buurt van voorzieningen staat. Bij voorkeur in de buurt van bekenden en familieleden.

Steeds meer wordt er gedacht aan geclusterde woonvormen. Voorbeelden zijn hofjeswoningen (knarrenhofjes), serviceflats of seniorenflats. De meeste beschikken over een ontmoetingsruimte waar mensen met elkaar in contact blijven. Samen actief blijven en elkaar ondersteunen zijn daarbij belangrijk. Uiteraard vragen deze woningen ook de noodzakelijke voorzieningen, zoals nultreden en passend wooncomfort.

Een deel van de geclusterde woonvormen krijgt de functie van zorggerichte woningen. Deze woningen hebben extra voorzieningen. Dit maakt ze geschikt voor mensen met een beperking of voor mensen die meer zorg nodig hebben. De Extra voorzieningen in deze verpleegzorgplekken helpen mensen nog zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

De politiek en de woningcorporaties moeten dus goed nadenken over het maken en uitvoeren van plannen. Dat is complex. Vooral in deze tijd. Betaalbare bouwgrond is schaars. Bouwmaterialen worden steeds duurder en personeel voor bouwprojecten is steeds moeilijker te vinden.

Maar ook de (toekomstige) ouderen hebben zelf een opdracht. Het wordt steeds belangrijker om op tijd na te gaan denken over de woning waarin je wilt wonen en over de plek waar je wilt wonen. Denk aan: eigen buurt of wijk, dichtbij voorzieningen, gelijkvloers, groot of kleiner appartement, benedenwoning, wel of geen tuin.

De huidige wooncrisis maakt het steeds lastiger. Mensen kunnen wel willen, maar zijn er ook de mogelijkheden? Dit is eigenlijk een extra reden om op tijd te gaan nadenken over de eigen (toekomstige) wensen.

Thuis als het kan

Dit wordt een enorme uitdaging voor instanties zoals gemeenten, woningcorporaties, wijk- en thuiszorg, sociale wijkteams en vrijwilligers. In alle gemeenten wordt door alle partijen hard nagedacht om dit voor elkaar te krijgen. Voorlopig is er nog veel werk te verzetten.

Ouderen willen wonen op een plek waar zij zich thuis voelen. De meesten wonen graag in de buurt van hun sociale netwerk. Als dat niet meer helemaal zelfstandig kan, moeten zij kunnen rekenen op ondersteuning. Zorg moet dichtbij zijn als het nodig is. Sommige mensen worden erg kwetsbaar of hebben complexe zorg nodig. In dat geval moet een verpleeghuis in de directe omgeving voor passende opvang zorgen.

Niet alleen het type woning en de woonplek zijn belangrijk. Ook de leefomgeving moet ouderen de gelegenheid bieden om zelfstandig te blijven wonen. Denk daarbij aan de groene omgeving, voldoende goede wandelpaden en fietspaden om gemakkelijk bij de voorzieningen te komen. Parkjes, ontmoetingsplekken en buurttuinen dragen bij aan de sociale cohesie. Zij verkleinen de kans dat mensen eenzaam worden.

De ambitie van de politiek is groot genoeg. De praktijk is lastiger. Veel ouderen hebben nog niet duidelijk wat hun wensen zijn. Dan komt de vraag of er snel genoeg voldoende passende woonvormen beschikbaar zijn. Extra lastig wordt het of er voldoende ondersteuning en goede zorg geleverd kan worden. De puzzel is ingewikkeld en niemand heeft nog echte antwoorden.

Digitaal als het kan

De zorg zal op een andere manier gaan werken. Technische hulpmiddelen gaan helpen om mensen langer zelfstandig te laten wonen. Voorbeelden voor in het huishouden zijn bekend. Maar ook voor veiligheid, bewegen en vrijetijdsbesteding komen er steeds meer passende hulpmiddelen. Digitale technologieën kunnen zorgen voor een snelle ondersteuning. Steeds meer ouderen kunnen overweg met internet om informatie te verzamelen waardoor ze mondiger worden en zelfstandig keuzes kunnen maken. App-groepen helpen mensen om anderen te bereiken of om een gesprek op afstand te voeren. Steeds meer (huis)artsen maken gebruik van beeldbellen. Het is dan niet steeds nodig dat de patiënt naar de praktijk komt. Dat scheelt een hoop gedoe als je zelf niet steeds naar het ziekenhuis of de praktijk hoeft. De ontwikkelingen gaan razendsnel. Veel kan bijdragen aan een gezond en actief leven en waar het nodig is ook voor de zorg.

Het zal voor veel ouderen niet gemakkelijk zijn om te wennen aan die nieuwe ontwikkelingen. Toch is het goed als (toekomstige) ouderen ook zelf de ontwikkelingen volgen om straks hun wensen nog beter te kunnen invullen.

Verhuizen, dat is nogal wat!

Als dan de wensen duidelijk zijn, zal vaak blijken dat de huidige woning eigenlijk niet meer zo geschikt is. Veel ouderen zijn gehecht aan het huis waar ze al zoveel jaren wonen. Hun bekenden wonen in de buurt. Ze kennen de eigen leefomgeving. Ze weten precies de weg naar de voorzieningen. Het voelt vertrouwd en dat laat je niet makkelijk achter. De vraag is ook of er voldoende aanbod is. Als dat er is, blijft er de vraag of je het naar je zin zult krijgen in een nieuwe woning of woonomgeving.

Verhuizen brengt ook een hoop gedoe. Er moet van alles geregeld worden. Als je kleiner gaat wonen, moet je meestal afscheid nemen van dierbare spullen. Oude spullen moeten opgeruimd worden. Herinneringen komen boven en dat maakt mensen emotioneel. Het is niet even spullen oppakken en overbrengen.

Vergeet ook de kosten niet. Een andere woning moet ingericht worden. Vloerbedekking kan niet mee en raambekleding past maar zelden in een ander huis. Vaak moeten er verhuizers ingehuurd worden. Zorgen zijn er ook over de huur, de servicekosten en energielasten van de nieuwe woning.

Vaak ook weten mensen niet welke mogelijkheden er zijn. Ze kennen het aanbod niet. Woningcorporaties kunnen mensen hier flink bij helpen door goede voorlichting en een aanbod om te ontzorgen (bijvoorbeeld met verhuishulp).

Woonprobleem oplossen

Een oudere die verhuist helpt vaak mee aan het oplossen van een deel van de woonproblemen. Iemand die een gezinswoning verlaat, maakt deze vrij voor een gezin met kinderen. Deze komen vaak uit een kleinere woning, waar dan weer een alleenstaande jongere (starter) een woonplek kan vinden. Dit doorstromen biedt dus woonkansen voor meer mensen.

Ons advies aan (toekomstige) ouderen is simpel, maar belangrijk. Denk op tijd na over je wensen voor de manier waarop je wilt wonen en over de omgeving waarin je wilt wonen. Het aanbod aan woningen zal de komende jaren schaars blijven. Dus houd goed in de gaten welke ontwikkelingen er zijn. Wacht niet te lang. Wacht vooral niet totdat je hulpbehoevend wordt en je niet meer in je eigen woning kunt blijven.

Kortom: Houd zo lang mogelijk zelf de regie over je eigen leven.

Oproep

Het bestuur van HBO de Peel is benieuwd naar ervaringen van mensen die de stap gezet hebben om te verhuizen naar een (kleinere) nultredenwoning. We stellen het op prijs als zij hun verhaal met ons willen delen.

Stuur uw reactie naar bestuur@hbodepeel.nl. Wij zien uw bericht met belangstelling tegemoet.

Heeft u vragen over dit onderwerp? Schroom niet ons te mailen of te bellen.

Terugblik op het eerste halfjaar van 2023

HBO de Peel heeft een druk halfjaar achter de rug

Huurdersondersteuning.

Tijdens het spreekuur hebben wij huurders ontmoet met vragen over problemen in hun woonsituatie. We spreken met hen over de mogelijkheden om hen te helpen om het probleem de wereld uit te krijgen. Soms was er sprake van onduidelijke communicatie. Ook waren mensen niet tevreden over de snelheid waarmee Bergopwaarts antwoord gaf op hun vraag. Een enkele keer kregen wij te maken met een vraag waar meer actie voor nodig was. We hebben ons hard gemaakt om deze punten bij Bergopwaarts op de agenda te krijgen.

Wij kregen ook telefonische vragen en een enkeling stuurde ons een e-mail met een vraag. Soms konden wij ze rechtstreeks beantwoorden. Voor andere vragen hebben we de vraagsteller doorverwezen of hebben wij ze zelf voorgelegd aan medewerkers van Bergopwaarts.

Gelukkig was het aantal probleemgevallen erg klein. Dat zegt iets over de manier waarop Bergopwaarts omgaat met huurdersproblemen. Zaken die wij hebben aangekaart bij Bergopwaarts zijn door de verantwoordelijke medewerker snel opgepakt. Niet altijd kon de wens van de huurder gehonoreerd worden. Niet alles is immers mogelijk.

Het bestuur van HBO de Peel ervaart dat de verstandhouding met de medewerkers van Bergopwaarts goed is. Wij vertrouwen er daarom op dat de prettige en constructieve samenwerking in de komende jaren nog verder kan groeien.

Sollicitatieprocedure voor twee nieuwe huurderscommissarissen.

In de zoektocht naar twee nieuwe leden van de Raad van Commissarissen (zie ook ander artikel in deze Huudersinformatie) zijn drie leden van het bestuur betrokken geweest bij het selectieproces. Dat begon met het opstellen van een profielschets. Daarna moesten de reacties gelezen worden. De volgende stap was een keuze voor mogelijke geschikte kandidaten, waarmee gesprekken gevoerd zijn. Deze procedure heeft zich nog een keer herhaald, omdat er bij een aantal kandidaten uit de eerste ronde een onvoldoende match was. Uiteindelijk hebben alle inspanningen ertoe geleid dat er twee zeer geschikte commissarissen zijn toegetreden tot de RvC.

Advies over Sociaal Plan Renovatie en Groot Onderhoud

Bergopwaarts heeft een nieuw sociaal plan opgesteld. Hierin staat beschreven welke stappen er gezet moeten worden als er woningen gerenoveerd worden of als er groot onderhoud uitgevoerd moet worden. Dit plan is aan het bestuur van HBO de Peel voorgelegd voor advies. Dat wil zeggen dat wij opmerkingen kunnen maken en aanvullingen kunnen doen.

Het bestuur heeft de plannen van Bergopwaarts grondig bestudeerd. Wij hebben het plan goedgekeurd, maar wel gevraagd om enkele aanpassingen. Daarbij hebben wij uiteraard het belang van de huurders laten wegen. Daar staan we immers voor.

Bergopwaarts heeft ons toegezegd dat bijna alle aanpassingen worden doorgevoerd in de definitieve versie van het sociaal plan.

Huuraanpassing per 1 juli 2023

Jaarlijks ontvangt het bestuur van HBO de Peel van Bergopwaarts de plannen voor de huuraanpassing. In 2021 hebben wij in het gesprek met Bergopwaarts de huuraanpassing tot 0,5% beperkt kunnen houden. In 2022 was er de landelijke maatregel dat er geen huurverhoging mocht plaatsvinden. Voor 2023 heeft het ministerie van Volkshuisvesting regels opgesteld, die ervoor moeten zorgen dat de huren niet teveel stijgen. Betaalbare huren zijn voor het bestuur van HBO de Peel een belangrijk punt.

Het voorstel voor huuraanpassing dat Bergopwaarts heeft gedaan, past goed bij de gemiddelde landelijke wijze van huuraanpassing.

Wij hebben daarop een positief advies uitgebracht op dit voorstel.

Toekomstvisie, Bedrijfsplan en Portefeuillestrategie van Bergopwaarts

Bergopwaarts heeft een visie opgesteld voor de komende jaren. Tijdens twee bijeenkomsten met de directeur/bestuurder hebben we hierover gesproken en konden wij onze inbreng hebben. Tijdens de maandelijkse vergaderingen met de Manager Wonen hebben we nadere toelichting gekregen op de plannen. Binnenkort zal Bergopwaarts deze plannen openbaar maken.

Renovatie en verduurzaming

De projectleider Onderhoud was tweemaal te gast tijdens onze vergaderingen. Daar kregen wij een inzicht in de plannen van Bergopwaarts voor het aanpakken van woningen die in aanmerking komen voor renovatie en verduurzaming. Onze vragen en opmerkingen worden meegenomen in de uitwerking van de plannen en in de communicatie met de huurders.

Servicekosten voor appartementencomplexen

Het bestuur van HBO de Peel kreeg verschillende verontrustende signalen over de stijging van de servicekosten. Wij hebben hierover met de Manager Wonen en de betrokken wooncoach gesproken. Wij kregen een duidelijke uitleg over de reden van de stijging en over de stappen die gezet. Onder meer over de aanpak om meer inzicht te krijgen in het verbruik in de verschillende wooncomplexen. Het bestuur blijft de ontwikkelingen volgen en blijft nieuwsgierig naar uitkomsten van de onderzoeken. Uiteraard hopen wij dat dit voor de huurders kan leiden tot een verlaging van de servicekosten.

Op bezoek bij de wethouder Wonen in Deurne en in Asten

Elk jaar vindt er tweemaal een gesprek plaats over de ontwikkelingen over de woningbouw in Deurne. Daarbij heeft de sociale woningbouw onze bijzondere aandacht. Op de agenda staan dan de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Woondeal, waarin is vastgelegd hoeveel woningen er in elke gemeente gebouwd moeten worden.

Dit keer bleek weer hoe weerbarstig de woningmarkt is. Veel staat op stapel of is in de fase waarin plannen uitgewerkt moeten worden. Allerlei ontwikkelingen zorgen voor vertraging. Denk daarbij aan: beschikbare grondposities, grondprijzen, stikstof, bestemmingsplannen die gewijzigd moeten worden, behandeling van bezwaar- en beroepschriften, woningprijzen, stijgende kosten voor materiaal en personeelsgebrek.

De gemeente Asten heeft nu een wethouder die het belangrijk vindt dat er regelmatig overleg is tussen Bergopwaarts, HBO de Peel en de medewerkers van de afdeling Wonen en de bestuurder van de gemeente. Dit is een sterke verbetering ten opzicht van vorige jaren. Wij verlenen graag onze bijdrage aan goed woonbeleid in de gemeente Asten. Zo waren wij ook aanwezig bij de informatieavond die de gemeente Asten onlangs organiseerde als voorbereiding op hun de nieuwe Woonvisie. Samenwerking van Huurdersbelangenverenigingen in Helmond

Bergopwaarts bezit een kleiner aantal woningen (ca. 350) in Helmond. Dat betekent niet, dat het bestuur van HBO de Peel zich daar afzijdig houdt van de ontwikkelingen binnen de sociale woningbouw. In december 2022 is er een nieuwe start gemaakt om de huurdersbelangenorganisaties intensiever te laten samenwerken. Dit initiatief ondersteunen wij. Maandelijks leveren wij onze bijdrage in het overleg. De gezamenlijke huurdersorganisaties hebben het thema Leefbaarheid tot hun inzet gemaakt bij de prestatieafspraken voor de komende jaren. Tijdens het overleg met de medewerker Wonen en de wethouder zijn wij ook aanwezig.

Afscheid van de secretaris

In maart hebben wij afscheid genomen van de secretaris. De voorzitter vervult voorlopig ook de functie van secretaris. Andere bestuursleden nemen de taken voor hun rekening.

Zoektocht naar nieuwe bestuursleden

Het bestuur van HBO de Peel is nog steeds op zoek naar uitbreiding. Wij zoeken mensen die belangstelling hebben voor Volkshuisvesting, in het bijzonder voor sociale huur.

Bij voorkeur zoeken wij huurders van Bergopwaarts in de gemeente Asten en de gemeente Deurne. Iemand die belangstelling heeft voor de functie van secretaris is extra welkom.

Graag gaan wij in gesprek met mensen die meer willen weten over het (vrijwilligers)werk van HBO de Peel.



Wist u dat

- HBO de Peel actief is om de belangen van alle huurders te behartigen,
- HBO de Peel nog steeds op zoek is naar mensen die kunnen helpen om de belangen van de huurders van Bergopwaarts zo goed mogelijk te vertegenwoordigen,
- we daarbij speciaal op zoek zijn naar huurders uit de gemeente Asten,
- ook huurders uit de gemeente Deurne van harte welkom zijn,
- huurders met vragen nog steeds op donderdag tussen 10 uur en 12 uur tijdens ons spreek uur terecht kunnen op ons kantoor aan de Stijn Streuvelslaan in Deurne,
- huurders daar vrijblijvend kunnen binnenlopen met hun vragen,
- huurders ons ook per e-mail kunnen bereiken: bestuur@hbodepeel.nl,
- het bestuur van HBO de Peel niet alle problemen kan oplossen, maar dat wij wel ons best doen om huurders te helpen,
- het bestuur van HBO de Peel graag meer met huurders in contact wil komen,
- wij van plan zijn om in het najaar de eerste bijeenkomsten te organiseren in dorpen en wijken,
- alle huurders daarvoor al bij voorbaat van harte zijn uitgenodigd,
- wij graag van huurders horen welke onderwerpen zij belangrijk vinden, zodat we daar nog meer aandacht aan kunnen geven,