



JAARVERSLAG 2025

**HUURDESBELANGEN
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	5
Beleidsplan 2025	5
Scholing / Opleiding / Deskundigheidsbevordering bestuur	5
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 Strategie en Wonen van Bergopwaarts	7
Overleg met overige medewerkers van Bergopwaarts	7
Overleg met de “Huurderscommissarissen” van Bergopwaarts	8
Overleg met de gemeente Asten, Deurne en Helmond	8
ADVISERING AAN BERGOPWAARTS	9
Sociaal Plan bij sloop en nieuwbouw	9
Gewijzigd Reglement Regionale Geschillencommissie	9
Huuraanpassing per 1 juli 2025	9
CONTACT MET DE HUURDERS	10
Spreekuur	10
Meldingen van huurders	10
Contact met de huurders op jaarvergadering en contact- en informatieavonden	10
Huurders- en Bewonerscommissies	11
Contact- en informatieblad “Huurders Informatie“	11
Website	11
Privacy	11
LIDMAATSCHAP WOONBOND	11
HUISVESTING EN KANTOORFACILITEITEN	12
NASCHRIFT	12



HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE DE PEEL

JAARVERSLAG 2025

INLEIDING

Veel van wat u leest in dit jaarverslag komt overeen met ons verslag van 2024. Gelukkig maar, want bijna alle contacten, activiteiten en samenwerkingen zijn voortgezet op de manier die jaren geleden is ingezet. Het is prettig om te ervaren dat veel van onze inzet en inbreng wordt gewaardeerd. Niet alles is gegaan zoals we gehoopt en verwacht hadden. We kijken daarop terug met in ieder geval de overtuiging dat we steeds hebben gewerkt vanuit de intentie om het goede te doen voor onze achterban; de huurders van Bergopwaarts.

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 2025 verder bestendigd in de diverse contacten met meerdere medewerkers van Bergopwaarts, met de directie en de Raad van Commissarissen. Het blijkt waardevol om elkaar sneller en beter te kunnen bereiken. Huurders hebben daar baat bij.

Tijdens het wekelijkse spreekuur, de jaarvergadering, de huurdersbijeenkomsten 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.

Begin 2025 werd het bestuur versterkt met de komst van een bestuurslid uit Asten. We zijn blij dat ook vanuit die gemeente nu weer een vertegenwoordiger in ons bestuur zit.

De huurders en woningzoekenden

HBO de Peel staat voor belangenbehartiging voor huurders en woningzoekenden. Dit stond ook in 2025 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 2025 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 rechtstreeks contact leggen met een medewerker van Bergopwaarts, waardoor een passende oplossing tot stand kwam.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Maandelijks voerden we overleg met de manager Strategie en 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 2025 was er bijzondere aandacht voor het Sociaal Plan voor bewoners van de woningen in Zeilberg-Oost en Het Hofke in Liessel. Op deze locaties maakt Bergopwaarts plannen om nieuwbouw te ontwikkelen.

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.

Begin 2025 namen we afscheid van directeur-bestuurder Evert Remmerswaal. Als tijdelijk opvolger werd Hans Vedder verwelkomd. Hij kreeg de taak om als interim-directeur/bestuurder de voortgang bij Bergopwaarts te bewaken in afwachting van een definitieve invulling van de ontstane vacature.

In december namen twee bestuursleden als adviseur deel aan de selectieprocedure voor de nieuwe directeur-bestuurder, waarvan we hopen dat hij voor een langere periode de leiding over de organisatie gaat vormgeven. Medio 2026 verwachten we de aanstelling van de nieuwe functionaris.

UITGANGSPUNTEN VAN BELEID

De uitgangspunten op basis waarvan we onze werkzaamheden uitvoeren liggen voor de hand en zijn niet veranderd in 2025. Het meerjarenbeleidsplan hanteren we nog steeds met als uitgangspunt 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.

HET BESTUUR VAN HBO DE PEEL in 2025

Samenstelling van het bestuur

G. Lenssen	voorzitter en secretaris a.i.
vacature	secretaris
W. Goossens	penningmeester
C. Schalk	vicevoorzitter
J. van Eijk	bestuurslid
J. Crooijmans	bestuurslid

Het bestuur streeft naar een bezetting met minimaal zeven personen. De werving van nieuwe bestuursleden blijft aandacht vergen. Daarbij is diversiteit binnen het bestuur extra aandachtspunt.

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 Hans Crooijmans maken als lid het bestuur compleet.

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

De voorzitter 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, het behandelen van meldingen van huurders, het opmaken van de concepten voor adviezen en de verzorging van de inkomende en uitgaande post en de archivering. We hebben gekozen voor een digitale archivering van alle inkomende en uitgaande correspondentie en de huurderscontacten. Een externe functionaris ondersteunt het secretariaatswerk.

De inhoud van de website is eerder al teruggebracht naar de meest relevante informatie. Wij hebben hiertoe besloten uit oogpunt van efficiëntie van tijd en energie. De webhosting is uitbesteed aan een extern bureau.

Penningmeester Wim Goossens verzorgde, zoals elk jaar, 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 2024 heeft de penningmeester in januari 2025 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 2025-2028

Het bestuur van HBO de Peel ziet dat er grote veranderingen plaatsvinden binnen de Volkshuisvesting. Daar willen we blijvend 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 2025 hierover regelmatig gesproken. De uitwerking van plannen vraagt nog extra aandacht. Landelijke wetgeving en regionale en lokale planvorming hebben grote invloed op de ontwikkeling binnen de (sociale) woningbouw. Het bestuur wil deze ontwikkelingen blijven volgen en inspelen op nieuwe en veranderende situaties.

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 2025 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 december deel aan het 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 kwartaaluitgaven van Huurpeil en Huurwijzer. Wekelijks ontvingen we digitale 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 kleine bezetting van het bestuur maakt het steeds vaker lastig om met een volledige afvaardiging aanwezig te 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 2025 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 Strategie en 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.
- Overleg met de voltallige Raad van Commissarissen.
- We spraken met de Ledenraad van Bergopwaarts.
- 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.
- Periodiek overleg met de huurdersorganisaties in de gemeente Helmond.
- Deelname aan vergaderingen van de Dorpsraad en KBO Zeilberg.
- Deelname aan de bijeenkomsten en studiedagen van de Woonbond.
- Bijwonen van bijeenkomsten van Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) over urgentieregeling.
- Bijwonen van de jaarvergadering van de Geschillencommissie.
- Aanwezigheid bij de feestelijke sleuteloverdracht van de appartementen in de Spinnerij in de Katoenstraat in Deurne en bij de start van de bouw van appartementen en woningen in Asten, Asten-Heusden, Liessel en Deurne. Een bijzondere start vond plaats in de fabriek van Home Factory in Breda, waar de nieuwe appartementen voor Loverbosch III op een industriële manier gebouwd worden.

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 kan zich zodoende vooraf verdiepen in de materie, om tijdens het overleg en de besluitvorming een waardevolle bijdrage te leveren.

De frequentie van vergaderen is in 2025 gehandhaafd, omdat de veelheid aan onderwerpen en de intensiteit hoog blijven. Op de eerste woensdag van de maand was er structureel overleg met de manager Strategie en Wonen, waarbij afhankelijk van het onderwerp een collega van Bergopwaarts aanwezig was. Op de derde woensdag van de maand 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 2025 voerden we overleg met de heer Hans Vedder over beleidszaken. Ook de begroting en het financieel perspectief kwamen aan de orde. De open sfeer tijdens het overleg werd door het bestuur bijzonder gewaardeerd.

Overleg met de manager Strategie en Wonen van Bergopwaarts

Maandelijks overlegde het voltallige bestuur met de manager Strategie en Wonen van Bergopwaarts. Dit overleg vond meestal plaats in ons kantoor. Ook in 2025 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 2025.
- Implementatie 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 2025 vond er aanmerkelijk vaker overleg plaats met meerdere medewerkers van Bergopwaarts. Vooral over de plannen in Zeilberg en de St. Jozefparochie is regelmatig overleg gevoerd. Door frequenter en inhoudelijk met elkaar te overleggen ontstaat nog meer wederzijds begrip en

betrokkenheid van beide kanten. De focus ligt daarbij altijd 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 BOW

In 2025 is er meermaals overleg gevoerd met de huurderscommissarissen van de RvC. Nieuw was het overleg met de voltallige RvC. Daarbij is de afspraak gemaakt dat in de komende jaren minstens tweemaal per jaar de beide geledingen elkaar (voltallig) spreken. Uitgangspunt daarbij is het functioneren van de HBO als schakel tussen huurders en Bergopwaarts (in het bijzonder de verantwoordelijken voor bestuur en beleid).

Vooraf in de laatste maanden van 2025 was het contact intensiever. Het voltallige bestuur leverde een bijdrage aan de profielschets voor de nieuwe directeur-bestuurder. Een afvaardiging van het bestuur nam deel aan de selectiegesprekken voor het benoemen van een nieuwe functionaris. Het bestuur werd ook op de hoogte gehouden van de werving van een nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen.

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 2024 van HBO De Peel.

In 2025 is voortgeborduurd op het overzicht dat in 2024 voor de prestatieafspraken in Asten en Deurne is samengesteld. De eerder gemaakte afspraken lopen tot 2027. Daardoor was er meer ruimte en tijd om een verbeterde en meer concrete opzet samen te stellen. HBO de Peel kijkt terug op een prettige samenwerking in een constructieve sfeer. Dit zetten we graag zo voort. Vanuit HBO De Peel waren twee afgevaardigden betrokken bij het samenstellen van de prestatieafspraken. De prestatieafspraken 2026 in Helmond zijn gevoerd door de Samenwerkende Helmondse Huurdersorganisaties. De voorzitter neemt namens HBO De Peel deel aan dit overleg.

Asten

Het vormgeven van structureel overleg met de gemeente Asten was ook in 2025 punt van aandacht. De personele bezetting bij de gemeente is in de loop van 2025 anders ingericht, waardoor het overleg meer vorm krijgt. De afspraak is gemaakt dat de prestatieafspraken voor Asten voortaan afzonderlijk van Deurne gevoerd worden. Elke gemeente heeft immers haar eigen prioriteiten en bijzonderheden. Aan het overleg namen ook deel de afvaardiging van woningcorporatie woCom in Someren en de huurdersorganisatie Stichting Woonbelang, die de Astense huurders van woCom vertegenwoordigt. De gesprekken verliepen in een open en constructieve sfeer.

Deurne

In 2025 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 alle bestuursleden van HBO de Peel aanwezig. De onderwerpen voor de agenda werden door beide partijen aangedragen. 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.

De afspraak is gemaakt dat de prestatieafspraken voor Deurne voortaan afzonderlijk van Asten gevoerd worden. Elke gemeente heeft immers haar eigen prioriteiten en bijzonderheden. De gesprekken verliepen in een open en constructieve sfeer.

Helmond

Bergopwaarts bezit slechts een klein deel van alle huurwoningen in Helmond. 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 Helmondse Huurdersorganisaties (SHH). De nadruk binnen dit overlegorgaan lag op de prestatieafspraken van 2026 voor de gemeente Helmond. De intentieverklaring om meerjarig en intensiever samen te werken heeft in 2025 nog geen vervolg gekregen.

Ook heeft SHH een inhoudelijke bijdrage geleverd tijdens de ambtelijke en bestuurlijke overleggen. In december 2025 zijn 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 Strategie en 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 2025 hebben we positief advies uitgebracht over drie aanvragen:

- Sociaal Plan bij sloop en nieuwbouw
- Gewijzigd Reglement Regionale Geschillencommissie
- Huuraanpassing per 1 juli 2025

Sociaal Plan bij sloop en nieuwbouw

Na de evaluatie van het Sociaal Plan voor de bewoners van de woningen in de Trimpertstraat zijn er gesprekken met Bergopwaarts gestart om tot een algemeen geldend Sociaal Plan bij sloop en nieuwbouw te komen. De basis van het plangerichte Sociaal Plan Trimpertstraat is in het nieuwe Sociaal Plan teruggekomen. Het sluit ook aan bij regels die nationaal worden geadviseerd. Op de onderdelen vergoeding voor bewoners en ZAV is het plan meer specifiek gemaakt. Daarmee is er duidelijkheid en voorkomen we mogelijke geschilpunten tussen bewoner en Bergopwaarts.

Gewijzigd Reglement Regionale Geschillencommissie

Bergopwaarts is deelnemer aan de Regionale Geschillencommissie, waaraan de meeste woningcorporaties in Zuidoost-Brabant deelnemen. In 2025 is het reglement op enkele onderdelen gewijzigd. Het belangrijkste punt was de samenstelling van de commissie, de zittingstermijn en de wijze waarop nieuwe leden voor de commissie worden geworven. De huurdersorganisaties worden voortaan beter betrokken.

Huuraanpassing per 1 juli 2025

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 erbij gebaat dat Bergopwaarts een financieel solide organisatie blijft.

Bovendien staat de corporatie voor grote investeringen in nieuwbouw, onderhoud, 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 2025 heeft de overheid bepaald dat de huren gemiddeld maximaal 4,5 % mochten stijgen. Binnen de regels van de overheid bestaat de mogelijkheid om de huurverhoging niet voor iedereen gelijk te laten zijn. Een optie is daarbij om voor huurders met een (voor sociale huurwoningen verhoudingsgewijs) hoog inkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Dat betekent dat deze huurders een huurverhoging (afhankelijk van hun gezinsinkomen) van € 50,00 of € 100,00 kregen. Daarmee werd gezorgd dat de huur voor de meeste huurders minder verhoogd hoefde te worden (3,8% in plaats van 4,5%). Het bestuur van HBO De Peel heeft ingestemd met deze wijze van huuraanpassing. Het komt in deze dure tijden de huurders met een smalle beurs enigszins tegemoet nu ze toch al geconfronteerd worden met hoge lasten. Bovendien was er in 2024 al een bijzonder grote huurverhoging. Een kleinere huurverhoging was dus meer dan welkom. Daarnaast vindt het bestuur het billijk dat de sterkste schouders hun bijdrage leveren aan de positie van de sociale huur binnen de volkshuisvesting.

CONTACT MET DE HUURDERS

Spreekuur

Het bestuur van HBO De Peel verzorgde in haar kantoor in Deurne iedere maandagmorgen van 10.00 tot 12.00 uur een open inloopsprek uur. Steeds vaker komen de vraag via e-mail en veel minder via persoonlijk bezoek. Ook telefonisch weten huurders ons te vinden. Huurders kwamen met uiteenlopende vragen over onderhoud, reparaties, klachten, informatieverzoeken en algemene zaken. Veel vragen konden direct beantwoord worden. Andere werden na tussenkomst van de HBO correct opgelost. 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 2025 waren er geen huurders die bij ons een dergelijk verzoek gedaan hebben.

Contact met huurders op jaarvergadering en contact- en informatieavonden

De jaarvergadering voor 2025 vindt plaats op 5 februari 2026. We hebben besloten om telkens de jaarvergadering aan het begin van het volgende kalenderjaar te plannen. Dat betekent dat we kunnen reflecteren op het volledige jaar.

Het bestuur heeft ook in 2025 regelmatig overgelegd over manieren om nadrukkelijker in contact te komen met de achterban. In maart 2025 hebben we een avond georganiseerd voor huurders in Helenaveen. Ondanks een kleine opkomst hebben we een zinvolle bijeenkomst gehad. Het opzetten van huurdersavonden in dorpen en wijken blijkt lastig. De intentie om hieraan vorm te geven blijft evenwel recht overeind staan.

In 2025 spraken we met de huurders van Het Hofke in Liessel over het Sociaal Plan Sloop en Nieuwbouw. We lichtten toe welke vervolgstappen in het proces belangrijk zijn.

In 2025 hebben we tijdens verschillende bijeenkomsten de huurders ontvangen van woningen in Zeilberg-Oost en van een buurt uit de St. Jozefparochie. Zij krijgen over niet al te lange tijd te maken met (de voorbereidingen van) bouwactiviteiten in hun directe woonomgeving. Deze werkzaamheden raken ook aan hun woonsituatie.

Huurders- en Bewonerscommissies

In 2025 is in Zeilberg-Oost een bewonerscommissie opgericht. HBO De Peel heeft gesprekken gevoerd met het voorlopige bestuur. Verder zijn er geen contacten geweest met bewoners- en/of huurderscommissies.

Overige complexen

In de woonservicezones in de St. Jozefparochie in Deurne en in Liessel en het appartementencomplex aan het Burg. Ruttenplein te Asten zijn contactpersonen actief. Zij 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 2025 twee edities uitgegeven en wel in juni en december.

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 hen 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 voorgescreven 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.

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 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 ook in 2025 op als een actieve vertegenwoordiger van de huurders van Bergopwaarts. Wij bleven de stem van de huurders en die werd gehoord door de corporatie, door de gemeenten en, via de Woonbond, ook in Den Haag.

Een ander belangrijk punt voor HBO de Peel blijft de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor huurders en woningzoekenden met een kleine beurs. Er zijn dit jaar de eerste woningen opgeleverd. Dat is bemoedigend. In 2025 zijn meer bouwprojecten gestart en voor het volgende jaar en daarna staan er verschillende plannen op stapel.

Het zal de komende jaren toch spannend blijven op de woningmarkt. Het in traag tempo groeiende woningaanbod zal de nog sterker groeiende vraag voorlopig niet kunnen beantwoorden. We maken ons dus blijvend zorgen over de woningzoekenden die voor hun woonplek afhankelijk zijn van de sociale huur binnen de Volkshuisvesting.

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.

Deurne, 30 maart 2026

Namens het bestuur van Huurders Belangen Organisatie De Peel,

G. Lenssen
Voorzitter/secretaris a.i.

C. Schalk
Vicevoorzitter