



Bewonersraad 'De Pan' Stichting woCom Someren

Secretariaat:
Dhr. R. Koevoets
Heuvel 35
6027 PN Soerendonk

JAARVERGADERING BEWONERSRAAD 'DE PAN'

DD 10 MEI 2023

Aanwezig: Ca. 25 huurders uit verschillende dorpen ; bestuursleden 'De Pan' ; de woCom consultants Wonen & Buurtbeheer Birgit Colen en Ellen Vereijken; Susan Dassen woCom; Chaja Moerman van de Woonbond en de Raad van Commissaris Michel Foppen.

Afgemeld: Geen afmeldingen.

OPENING EN WELKOMSWOORD

De voorzitter, dhr. Jo Noten heet iedereen om 19.30 uur in 'De Borg' te Budel van harte welkom en opent de vergadering. De inhoud van de jaarvergadering is dit jaar iets gewijzigd, vragen kunt u ná de presentatie stellen, noteer ze alvast, pen en papier ligt voor u. U kunt uw vragen dan voorleggen aan onze gasten: mevr. Birgit Colen, Ellen Vereijken, Susan Dassen, Chaja Moerman en dhr. Michel Foppen.

HUISHOUDELIJKE MEDEDELINGEN

- * Per 1 augustus 2023 legt mevr. Mirjam Kräwinkel haar functie als bestuurder woCom na 7,5 jaar neer, ze betreft een nieuwe functie: bestuurder van de Stichting ORO. Ze koos voor deze functie omdat ze affiniteit met de zorg heeft.
 - * Mevr. Corine Remmers is de nieuwe manager Wonen bij woCom.
- Wij wensen beiden veel succes in hun nieuwe functie.

BESTUURSLEDEN

Sinds de laatste fysieke jaarvergadering van 18 mei 2022 zijn er enkele wijzigingen in het Bestuur.

- Asten/ Someren: dhr. Christ Jacobs heeft te kennen gegeven op korte termijn te willen stoppen als bestuurslid. Als nieuw bestuurslid verwelkomen we dhr. Ton van Rut. Er staan nog drie vacatures open.
- Cranendonck: dhr. Ben Brugman, Ramon Koevoets, Jo Noten en Fredy Raemakers.
- Heeze-Leende: dhr. Peter te Boekhorst, en twee nieuwe bestuursleden: dhr. Jos van Tilborg en Yonas Okbay die we eveneens welkom heten. Hier staat nog één vacature open.

U ziet dat er nog vacatures openstaan dus aanvulling van dames en / of heren is heel erg gewenst. Gezien de huidige invulling (allemaal heren) zouden we graag dames in het bestuur willen zien omdat zij vaak een andere kijk op zaken hebben dan mannen. Daarnaast zijn we ook dringend op zoek naar een notulist (e).

Aftredend en herkiesbaar bestuurslid: Fredy Raemakers (Cranendonck). Er zijn geen tegenkandidaten dus Fredy blijft zitting nemen in het bestuur.

WAT DOEN WIJ

- Wij zijn een vrijwilligersorganisatie met, indien voltallig, twaalf bestuursleden. Ieder kerkdorp (Asten/ Someren, Cranendonck en Heeze-Leende, totaal ca. 4000 woningen) heeft vier bestuursleden.
 - Wij vertegenwoordigen de belangen van huurders in diverse overleggen met woCom en de gemeenten. Dit doen we onder andere in de volgende vergaderingen/ afstemmingen:
 - De Verbindende Schakel: een platform waar wij als huurdersorganisaties met woCom afstemmen en waar we onze mening naar voren kunnen brengen.
 - Platform: de drie huurdersorganisaties beraden zich om tot één gezamenlijk standpunt te komen.
 - Lokaal Krachtig: met consultants woCom.
 - Dagelijks Bestuur: één keer per maand is er overleg of, indien nodig, komt er een adhoc afstemming.
 - Bewonersraad: een maandelijks overleg met bestuursleden 'De Pan'.
 - Bewonerscommissies en Wijkraden/ Wijktafels/ Wijkschouwen die we kunnen zien als 'werkgroepen'.
 - Wij bepalen samen met de twee andere huurdersorganisaties: 'woCom Helmond' (ca. 2000 woningen) en woningcorporatie Laarbeek (ca. 2250 woningen) mede het beleid bij woCom en gemeenten.
 - Tijdens vergaderingen met gemeenten proberen we prestatieafspraken tot stand te brengen, zodanig dat alle partijen (gemeente, woCom en de bewonersraad) er mee in kunnen stemmen. We bespreken met elkaar wat er gebouwd kan en gaat worden maar ook energieprojecten etc. komen aan bod.
 - Daarnaast zijn er diverse werkgroepen zoals de energiewerkgroep.
- Bij dit alles krijgen we als bewonersraden de nodig ondersteuning van de Woonbond.

2022

Wij hebben in dat jaar nog veel online gedaan. Tijdens de jaarvergadering van 18 mei 2022 in Someren hebben we u informatie gegeven over de jaren 2021 en 2022.

TERUGBLIK OP HET JAAR 2022

Enquête 'De Pan'. Bewonersraad 'De Pan' heeft in samenwerking met de Woonbond en met goedkeuring van woCom een enquête gehouden die in september 2022 was afgerond. Er waren ca. 4000 formulieren uitgezet. De bestuursleden hebben de 1151 antwoorden, meestal als papieren versie ingeleverd, gedigitaliseerd. De exacte uitkomst van de enquête staat op onze website. Enkele punten:

- > Het valt tegenwoordig niet mee om aan een woning te komen, dit zie je terug aan het aantal aanmeldingen op een te huur gezette woning op Wooniezie.
Opmerking: de mensen snappen niet dat ze zich op tijd in moeten schrijven, ook al heb je al diverse malen uitgelegd hoe belangrijk dat is.
- > 'De Pan' stond er van te kijken dat de brandveiligheid, ondanks de aangebrachte brandmelders, zo slecht scoorde.
- > Er is een digitale mogelijkheid maar een groot aantal huurders bellen voor een reparatieverzoek naar woCom. Veel huurders vinden het te lang duren voordat een reparatie wordt uitgevoerd. Dit heeft onder andere ook met het personeelstekort bij de onderhoudsfirmas te maken. Heeft u een reparatie aan glas of riolering dan gaat het sneller als u naar de onderhoudsfirmas belt.
- > 37 mensen hadden aangegeven misschien bestuurslid te willen worden. Daar was een avond voor georganiseerd die niet druk bezocht werd, veel aanmelders hadden inmiddels andere taken/vrijwilligerswerk en haakten af.

De Pan bedankt de huurders, woCom medewerkers en de Woonbond voor hun medewerking aan de enquête.

Gebiedsvisie Heeze: naast Budel-Schoot en Lierop is in Heeze, samen met de inwoners, 'De Pan' en de gemeente een gebiedsvisie opgesteld. Bij het opstellen van een gebiedsvisie kijken we (zowel huurders alsook kopers) welke woningen er staan en wat er nodig is om daar verandering in te brengen zodat de bewoners aangenaam kunnen blijven wonen. Een gebiedsvisie komt tot stand door invulling van de vragen: wat zijn de sterke en de zwakke punten van onze gemeente, hoe kunnen we deze verbeteren en welke kansen maar ook bedreigingen zijn er.

Renovatie fase 2 wijk 'De Nieuwe Hoeven' in Heeze: de renovatie fase 1 is volgens de toen geldende regels van start gegaan. Voor het 2e gedeelte zijn de woningen 'gescand', wat de huurder zelf aan isolatie heeft aangebracht is gemeten. Die huurder krijgt dan bv. een lagere huurverhoging dan de buurman die niets aan de woning heeft gedaan. Volgens de landelijke afspraken hoeft een huurder nu op dit moment als hij een isolatie bij woCom aanvraagt geen huurverhoging te betalen voor deze voorziening.

Nieuwbouw:

- Nieuwbouw in Budel: in de Nieuwstraat zijn 5 nultreden- en 10 bovenwoningen gebouwd en opgeleverd. Bij dit complex hebben huurders uit Cranendonck die een woning achterlieten voorrang gekregen voor de 5 nultreden woningen. De woningen zijn eind 2021/ begin 2022 door de bewoners betrokken en zijn naar ieders tevredenheid.
- Nieuwbouw in Leende: op de locatie Marijkeplein zijn 6 woningen gebouwd. Verdeling is volgens een speciale regeling uitgevoerd. (2 woningen toegewezen aan huurders die een grote woning achterlieten).
- Nieuwbouw in Someren: op de locatie 'De Groote Hoeve' zijn 16 energie neutrale woningen gebouwd en opgeleverd.
- Nieuwbouw in Someren: op de terreinen Paulusschool en Pauluskerk zijn in samenwerking met Stichting Kempenhaeghe en ORO een kleinschalig woonvoorziening met daarbij enkele levensloop bestendige huurwoningen gebouwd en opgeleverd.

Doorstroming woCom huurders: over de nieuwe doorstromingsregeling is in verschillende gemeenschapshuizen de nodige uitleg gegeven. Op de door woCom uitgebrachte kaart ziet u de onderverdeling: 1/3 naar doorstromer huurder uit eigen gemeente – 1/3 naar inwoner uit gemeente en 1/3 voor iedereen mogelijk.

Afspraken met 4 gemeenten => de zogenoemde 'Prestatieafspraken'. Hoe komen ze tot stand? Welnu, woCom maakt een streefportefeuille (wat ze de komende jaren willen bouwen, wat de kosten daarvoor mogen zijn, etc. naar gelang het budget). De gemeente maakt een woonvisie, op die woonvisie brengt woCom een bod uit met als doel zoveel mogelijk woningen te kunnen bouwen.

Als eerste komt er een 'Ambtelijk Overleg' (met ambtenaar gemeente, manager woCom en 'De Pan') als voorbereiding op het 'Bestuurlijk Overleg' (met burgemeester, bestuurder woCom, wethouder en 'De Pan'). Tijdens het 'Bestuurlijk Overleg' bespreken de gemeente, woCom en 'De Pan' het betreffende bod, maken afspraken en houden in de toekomst datgene wat is afgesproken in het oog.

Huuraanpassing: we praten niet meer over huurverhoging maar over huuraanpassing.

Vanaf 2017 proberen de Bewonersraden de huuraanpassing zo laag mogelijk te houden. In 2021 was de landelijke huuraanpassing 0% voor sociale huur. Ook voor 2022 hadden we het voor elkaar gekregen dat de huuraanpassing 2% was (mocht 2,3% - 2,7% zijn).

Voor woningen met energielabel E, F en G was de huurverhoging 0%. Deze woningen zijn het slechts geïsoleerd dus de energiekosten zijn hoog.

De woCom bestuurder geeft aan de inkomsten uit huren te willen gebruiken voor woningisolatie aan E F en G woningen zodat daar de woonlasten naar beneden gaan.

Energie: De Energiewerkgroep kijkt samen met woCom naar de ontwikkelingen en mogelijkheden op het gebied van zonnepanelen, warmtepompen etc.. Dit is in 2022 al toegepast in woningen in Someren en Budel. Ook in 2023 loopt het project zonnepanelen door. Daarnaast heeft 'De Pan' het voor elkaar gekregen dat vanaf 2022 een dak vervanging maar 5 jaar is in plaats van de eerdere vastgestelde 10 jaar. Dit betekent dat u zonnepanelen kunt aanvragen. Voor 2022 kwamen zoveel aanvragen dat vanaf oktober de aanvragen overgeheveld zijn naar 2023, het budget voor de zonnepanelen 2022 was verbruikt.

NIEUWE REGELS INGAANDE IN 2023

Nieuwbouw woCom woningen 2023 uitlopend naar 2024.

- Nieuwbouw Boschackers Budel => 6 gelijkvloerse woningen, omdat de eerdere gebouwde woningen De Beuk en De Berk geen lift heeft wordt bij deze 6 woningen een lift geplaatst waar ook de andere woningen middels een loopbrug gebruik van kunnen maken.
- Project Budel-Schoot => 4 gelijkvloerse woningen.
- Project Lambertusstraat Budel => 24 sloopwoningen waar 28 woningen voor terugkomen. De huidige en omliggende bewoners zijn geïnformeerd.

Afspraak Raad van Commissarissen (RvC), 'De Pan' en woCom

WoCom wil de communicatie en het contact met huurders verbeteren. Een eerste aanzet daartoe is gemaakt. Zo is de Wijkschouw in Budel-Schoot en Someren hervat. Ook zijn 300 trouwe huurders (50 jaar of meer gehuurd) op 5 april 2023 uitgenodigd voor een leuke middag in Someren. Het was een zeer geslaagde middag waar zaken uit zijn gekomen waar woCom iets mee kan.

De Woonbond heeft van de RvC en woCom de opdracht gekregen te onderzoeken hoe we huurders meer kunnen betrekken bij hun buurt, bewonerscommissies en dergelijke.

Afspraak 'De Pan' en woCom: Nieuwe ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen of Veranderingen)

Huurders zijn door onder andere Bij Buurten op de hoogte gebracht. Zaken zelf aanbrengen of veranderen dien je vooraf bij woCom aan te vragen die bekijkt of je toestemming krijgt of niet. Soms zegt woCom dat de aanpassing mag blijven zitten als je gaat verhuizen, soms niet. De regels en het betreffende formulier staan op de website van woCom.

Afspraak 'De Pan' en woCom: Nieuwe vereenvoudigde algemene huurvoorwaarden

WoCom heeft een aantal spelregels voor het huren van een woning opgesteld. Deze spelregels zijn door woCom, de Woonbond en de drie Huurdersraden gemoderniseerd en afgesproken.

De nieuwe huurvoorwaarden gelden voor nieuwe huurders, voor de oude huurders blijft de door hen ondertekende huurvoorwaarden van toepassing.

Afspraak 'De Pan' en woCom: Vraag gestuurd binnen onderhoud

Als u toe bent aan een nieuwe keuken, badkamer of toilet dan gelden ook hier spelregels:

- keukens inclusief tegelwerk ; badkamers/ toiletten => vervanging na 30 jaar;
- keukenblok => vervanging na 15 jaar;
- heeft woCom haar budget bereikt dan wordt uw aanvraag doorgeschoven;
- u ontvangt geen ongemakkenvergoeding omdat u het zelf aanvraagt.

Komt u in aanmerking dan wordt de wijziging ingepland en uitgevoerd door lokale onderhoudsfirma's.

Renovatie en sloop van woningen:

Vanwege verwarring over de inhoud zijn er twee boekjes uitgebracht: één boekje voor het nieuw sociaal plan voor renovatie en één boekje voor sloop van woningen.

VERDERE DOELSTELLINGEN 2023

Bewonersraad 'De Pan' is actief op tal van zaken:

- ✓ Voorstellen over bouwlocaties.
- ✓ Nieuwe wetgeving onder de aandacht brengen waaronder 30% sociale huurwoningen betreft.
- ✓ Aanwerven nieuwe bestuursleden.
- ✓ Wijkscouw Maarheeze De Dissel.
- ✓ Uitwerken plan om samen met woCom contact met huurders te verbeteren.
- ✓ Uitbreiden kennis bestuursleden door middel van scholing bij de Woonbond.
- ✓ Deelname aan energietransitie werkgroep Cranendonck (voorzitter en penningmeester 'De Pan').

AANDACHTSPUNTEN

Bewonersparticipatie: Website en nieuwsbrief: Bewonersparticipatie belangrijk? Zeker weten!

De website en nieuwsbrief geven ons de mogelijkheid om huurders te informeren en te betrekken bij besluitvorming. Inschrijven voor de nieuwsbrief kan via de website: <http://www.bewonersraad-depan.nl>

Huurdersportaal: Mijn woCom

Na uw aanmelding kunt u alles digitaal bekijken, regelen en indien nodig aanpassen. Voordeel van digitaal is dat alles geregistreerd staat.

Openingstijden woCom:

Vrije inloop in de morgen. Na telefonische afspraak in de namiddag. Indien gewenst (voor ouderen) kan er een afspraak thuis plaatsvinden. Het kantoor in Budel is in de Borgh gestationeerd. Digitaal kunt u woCom 24 uur per dag bereiken.

VRAGEN / OPMERKINGEN

Zoals in het begin van de vergadering is gezegd is de inhoud dit jaar iets gewijzigd. U kunt uw vraag/vragen aan onze gasten stellen/ voorleggen. Indien mogelijk zullen zij uw vraag beantwoorden of de vraag meenemen en er verder mee aan de slag gaan. De dames en de heer stellen zichzelf even voor:

- Dhr. Michel Foppen: de RvC bestaat uit 5 personen met ieder hun eigen expertise/ vakgebied. De RvC gaat ook op zoek naar een nieuwe opvolger voor de bestuurder van woCom.
- Chaja Moerman: Woonbond behartigd de belangen van de huurders, legt contacten met leden, geeft uitleg over o.a. de wet- en regelgeving, en geeft ondersteuning aan huurdersorganisaties/ verenigingen.
- Birgit Colen: consulent Wonen & Buurtbeheer met aandachtsgebied Cranendonck.
- Ellen Vereijken: consulent Wonen & Buurtbeheer met aandachtsgebied Heeze-Leende.
- Susan Dassen: aandachtsgebied is het proces Wonen & Buurten, verder ondersteunt ze collega's. WoCom wil de samenwerking/ communicatie met de huurders intensiveren en proberen om het voor de huurders allemaal beter te laten lopen. Dus loopt u ergens tegenaan dan horen we dat graag.

De bovengenoemde gasten hebben uw vragen in ontvangst genomen en gaan er verder mee aan de slag. Zodra er een antwoord is zullen ze de "vrager" benaderen.

SLUITING

De voorzitter dankt iedereen voor zijn/ haar aanwezigheid, interesse en inbreng. Speciaal woord van dank voor onze gasten dat ze de tijd hebben genomen om hier aanwezig te zijn.

Verder wenst de voorzitter om 20.45 uur iedereen een behouden thuiskomst en sluit de vergadering.