



HUURDERBELANGENVERENIGING BRES JAARVERSLAG 2022

Er is in onze vereniging weer heel wat gebeurd en gedaan in 2022, wat Corona betreft gelukkig in steeds betere omstandigheden dan in 2021, langzaam weer terug naar 'normaal'. Hierbij presenteer ik u het jaarverslag over 2022.

1 Het bestuur

1.1 Bestuursleden

In januari heeft mevrouw Angélique Vonk zich bij ons aangemeld als kandidaat-bestuurslid voor het penningmeesterschap. Baer Geerlings, die deze functie al vanaf 2018 met volle overgave heeft vervuld, heeft zijn taken aan haar overgedragen.

De heer Wim de Groot heeft zich het hele jaar nog volledig ingezet voor de HBV. We wisten van zijn oneerlijke strijd, maar zijn overlijden op 31 december 2022 kwam toch nog onverwacht en hard aan.

1.2 Bestuurs-ondersteuning

Omdat de taken van de bestuursleden, met name door de vele administratieve bijkomstigheden, steeds zwaarder gingen wegen, is de HBV eind 2021 tot het besluit gekomen over te gaan op het inhuren van een bestuurs-ondersteuner. Vanaf 10 januari werkt mw. Nicole van der Laak in dienst van de Woonbond gemiddeld 16 uur per week als bestuurs-ondersteuner voor het bestuur van onze vereniging.

Dat is ons zo goed bevallen dat wij het contract hierover met de Woonbond voor 2023 hebben verlengd.

1.3 Bereikbaarheid

Met de komst van de bestuurs-ondersteuner is de bereikbaarheid van HBV BRES enorm verbeterd. Vaste bereikbaarheidstijden waren de dinsdag-, woensdag- en donderdagmiddag, zowel voor telefonisch als persoonlijk contact. Het algemene telefoonnummer kon ingesproken worden en daarom was de HBV altijd bereikbaar.

Daarnaast hebben we gezorgd voor twee extra telefoonnummers voor beide klachtencoördinatoren, waarop we altijd te bereiken zijn bij klachten. Op de gebruikelijke uren op dinsdag, zowel in Echt als in Swalmen waren de heren Schmitz en Cuijpers ook voor een persoonlijk gesprek beschikbaar.

1.4 Het LASSO-administratiesysteem

Het leden- en administratiesysteem LASSO functioneert nu naar behoren. Om ook de documentatie van de klachtenafhandeling in het systeem te verwerken hebben de klachtencoördinatoren hiervoor een korte cursus gevolgd van drie middagen. Wanneer nodig wordt ook de penningmeester bijgeschoold in de nieuwe ontwikkelingen rondom het LASSO-systeem.

Om het beste uit dit administratiesysteem te halen heeft het bestuur uiteindelijk besloten om 2 wekelijks een paar uur samen te oefenen en elkaar hierin bij te spijkeren.

Dit LASSO administratie systeem maakt het ook voor onze leden mogelijk om hun eigen gegevens en eventuele correspondentie in te zien via <https://mijn-bres.lasso-ho.nl> of via het aanklikken van de link op onze nieuwe website www.hbvbres.nl.

1.5 Interne vergaderingen / bijeenkomsten

In 2022 zijn in totaal 11 bestuursvergaderingen gehouden. Ook buiten de bestuursvergaderingen zijn via de mail en onderling telefonisch contact zaken doorgesproken en verder afgewerkt.

De Algemene Ledenvergadering heeft op 21 juni 2022 plaatsgevonden in Roermond, met aansluitend een presentatie over 'Veiligheid in de wijk' door twee wijkagenten. Ondanks de onverwacht kleine opkomst was het toch een zeer geslaagde bijeenkomst.

Dhr. Geerlings heeft zijn functie als penningmeester neergelegd, maar gaat wel door als bestuurslid. Samen met Mw. Van der Laak verzorgt hij de thema-avonden en de ALV en blijft hij verantwoordelijk voor het bijhouden van onze website www.hbvbres.nl.

Mw. Angélique Vonk is officieel aangenomen en benoemd als bestuurslid en penningmeester.

2 Activiteiten

2.1 Thema-avonden

In maart en april 2022 zijn er in Reuver, Roermond en Echt weer thema-avonden gehouden, aangevuld met een kleine loterij. Deze keer waren de thema's:

Uitleg over de nieuwe koers van Nester en het huurbeleid door Harrie Oosterlee, informatie over het verloop van het verduurzamingsproject van Nester door de voorzitter en vergroening in de wijk en leefbaarheid door medewerkers op dit gebied bij de betreffende gemeenten.

2.2 Symposium WoonLasten Wakers

Op 24 juni hebben de WoonLasten Wakers een symposium georganiseerd over de Nationale Prestatieafspraken, voor alle betrokkenen in Midden-Limburg. Met name de rol van de Provincie hierin werd verduidelijkt en wat de gevolgen daarvan zijn op regionaal en gemeentelijk niveau.

2.3 Nestival 1 juli

Met een kraam vol informatie over de HBV en de Woonbond was HBV BRES aanwezig bij het Nestival, dat Nester voor haar huurders had georganiseerd ter ere van het 2-jarig bestaan van Nester.

2.4 Burendag 24 september

Burendag was dit jaar niet zo groots opgezet als in 2021, maar ook wij hebben ons aangesloten bij kleine buurtactiviteiten rondom dit thema.

2.5 Kennismaking met de buurtteams

In augustus en oktober zijn er de eerste contacten geweest met de medewerkers van de buurtteams in Swalmen, Reuver en twee in Echt. We werden geïnformeerd over hun rol van het leefbaar houden van de wijk en rondgeleid door de wijken, waar ze niet alleen ogen en oren, maar ook aanspreekpunt zijn voor de bewoners.

2.6 Excursie Huis van Morgen

In oktober heeft het bestuur een excursie gehad naar het Huis van Morgen in Panningen. We zijn hierbij zó enthousiast geraakt over de mogelijkheden die er zijn om met gebruik van kleine aanpassingen langer in je woning te kunnen blijven wonen, dat later is besloten om hiermee een thema-avond voor 2022 te vullen.

2.7 Rondleiding bezit Nester

Op verzoek van de bestuursleden van de HBV heeft er in oktober een uitgebreide en zeer indrukwekkende rondleiding plaatsgevonden langs de diverse wijken en met name de nieuwbouwprojecten van Nester, zowel in Echt, als Roermond en Reuver.

2.8 Kennismaking medewerkers Leefbaarheid van Nester

In november was een eerste kennismaking met de medewerkers Leefbaarheid van de drie kernen van het bezit van Nester. Net als de eerdere kennismakingen met de buurtteams werd ook deze door zowel de medewerkers als de bestuursleden van de HBV als zeer waardevol ervaren.....

3 Contributie-inning

De contributie van het lidmaatschap van HBV BRES bedroeg ook over 2022 vijf euro per kalenderjaar. Dit jaar is de contributie in maart geïnd. Tijdens de Algemene ledenvergadering van oktober 2021 is besloten dat de contributie per 2023 € 7,50 per jaar zal gaan bedragen.

4. Communicatie naar buiten

4.1 Website

De website www.hbvbres.nl is gemakkelijk in het gebruik en wordt zoveel mogelijk bijgehouden met nieuws en wetenswaardigheden. De meeste inschrijvingen gebeuren nu via deze website, en ook huurders met klachten weten ons hier goed te vinden. Via het doorklikken op de links komt u snel waar u wilt zijn en communicatie is via de betreffende formulieren erg eenvoudig.

4.2 Op de BRES

Vier keer per jaar ontvangen alle leden ons ledenblad 'OP DE BRES', samen met 'de Huurwijzer', een uitgave van de Woonbond.

4.3 Extern

Met de beste bedoelingen en op eigen initiatief heeft de bestuurs-ondersteuner meegewerkt aan een artikel in het Huurdersblad van Nester, waarbij ze haar enthousiasme voor het vrijwilligerswerk bij de huurdersorganisatie heeft proberen over te brengen. Het hele bestuur was blij verrast, maar toch is besloten om ons te onthouden van communicatie naar de huurders via Nesters Huurdersblad. Daarvoor hebben we voldoende eigen middelen.

4.4 Oproepen

Via het ledenblad Op de BRES en LASSO-communicatie zijn de leden van HBV BRES opmerkzaam gemaakt over onder meer de volgende onderwerpen:

- Enquête.

Via de laatste uitgave van Op de BRES in 2021 hebben we een enquête gehouden onder alle leden om inzicht te krijgen in hoe ons werk gewaardeerd wordt en of daar verandering in nodig is.

Het lidmaatschap wordt erg gewaardeerd. Wij, als bestuur zullen echter meer duidelijkheid moeten geven over ons LASSO-administratie-systeem en meer aandacht aan het promoten van onze nieuwe website, om zo de betrokkenheid van onze leden meer te meer stimuleren.

- Actie: Wij weigeren de huurverhoging.

Bestuurslid Wim de Groot heeft zich hier voornamelijk voor ingezet.

Hierbij werden huurders opgeroepen mee te werken aan het (tijdelijk) niet betalen van het huurverhogingsbedrag, om aandacht te vestigen op de schrikbarende groeiende huren.

- Oproep: schrijf u in als woningzoekende bij 'Thuis in Limburg'.

- Leden-enquête via het LASSO-systeem:

Naar aanleiding van de geringe opkomst bij de Ledenvergadering is er een kort onderzoek geweest naar het waarom ervan.

- Oproep: Vraag energietoeslag aan bij uw gemeente.

- Oproep: Vraag zonnepanelen aan.

- Oproep: Vrijwilligers gezocht.

5 Scholing en cursussen

Om bij te blijven in alle ontwikkelingen die gaande zijn is laat het bestuur zich informeren via de media en via het steeds groeiende aanbod aan cursussen dat onder andere door de Woonbond wordt aangeboden. Door het steeds meer online kunnen volgen van zogenaamde webinars, wordt het volgen van deze cursussen voor het bestuur wel gemakkelijker. Veelal kun deze webinars ook achteraf worden bekeken, waardoor we niet meer zo afhankelijk zijn van tijd en/of plaats.

6 Klachtenafhandeling

Jan Cuijpers deed in heel 2022 de klachtenafhandeling in Reuver en Bruno Schmitz deed dit in Swalmen.

De klachten uit Echt e.o. werden voornamelijk waargenomen door Jan Cuijpers en waar nodig door Bruno Schmitz of Wim de Groot.

Naast de veel voorkomende problemen over tocht, vocht, schimmel en ventilatie was er in 2022 een opmerkelijke groei aan overlast-klachten als geluid, slecht onderhouden tuintjes of hondenpoep. Dit blijkt een algemeen fenomeen dat bij alle huurdersorganisaties speelt en waarin de HBV weinig in te brengen heeft. Ook Nester is hierin maar een kleine partner. Politie, zorginstellingen en gemeenten hebben in het oplossen hiervan een grotere rol.

Over het algemeen worden meeste klachten uiteindelijk naar tevredenheid afgehandeld.

Andere klachten gingen onder meer over:

- overlast, met een grote leefbaarheids-beperking voor de diverse omwonenden. Uiteindelijk is verwezen naar de Huurcommissie, met een positief resultaat.
- het moeten betalen voor servicekosten voor een huismeester
- het niet kunnen opzeggen van de huur voor een parkeerplek voor de auto
- problemen bij het uitlopen van renovatiewerkzaamheden
- verkeerd gelabelde woningen, wat betreft energie en de daarbij ontorechte huurverhoging
- vreemde prijsverschillen in de betaling van het gebruik van zonnepanelen
- ongedierte onder het dak

Klachtenafhandeling blijft een vast agendapunt bij de bestuursvergaderingen.

7 Overleg HBV BRES en Nester

In 2022 heeft er 3 keer een overleg plaatsgevonden tussen HBV BRES en de directie van Nester.

Er is onder meer gesproken over

- het verloop van het verduurzamingsproject, dat in 2019 is gestart en waarschijnlijk loopt tot 2028.
- het hitteplan, waarbij voor huurders met warmteproblemen naar structurele oplossingen wordt gezocht.
- de begroting 2023 (van Nester en van de HBV),
- de prestatieafspraken,
- communicatie, met name daar waar huurders tekort wordt gedaan door falende of stagnerende communicatie tussen Nester, de aannemers en de onderaannemers.
- de verlenging van de ambtstermijn van de huurderscommissarissen van de Raad van Toezicht.

Tijdens de vele zogenaamde 'operationele overleggen', die zo nodig 2x per maand plaatsvonden, zijn onder meer diverse klachten besproken, waarvan het merendeel is afgehandeld en zijn we nader geïnformeerd over de diverse beleidsstukken waarover bij de HBV advies is gevraagd.

Verder kwam het thema 'huismeesters' aan bod, een 'erfenis' vanuit Domus, die bij WoonGoed niet speelde en waarover bij Nester nieuwe afspraken moeten worden gemaakt.

Gerelateerd aan de 'operationele overleggen' blijven we met de direct verantwoordelijken in gesprek over het verduurzamings-project.

Ook zijn we tegen het eind van het jaar overgegaan op het maandelijks vastleggen van een overleg over de bij de huurdersvereniging binnengekomen klachten, zodat deze sneller en efficiënter worden afgehandeld.

8 Advisering op beleid van Nester

8.1 HUURWIJZIGING 2022

Met de nodige onderbouwing heeft de HBV 1.8% huurverhoging geadviseerd, daar waar Nester 2,3% voorstelde. Na een discussie over het tóch willen doorvoeren van de 2,3%, maar dan met de belofte een extra investering te doen. Het voorstel van de HBV was deze extra investering te gebruiken om financiële nood door de energiecrisis op te vangen. Omdat er voor huurders in energie-armoede al de nodige bijstand geregeld is en een extra fonds daarvoor geen extra bijdrage levert aan de oplossing van het probleem, is het uiteindelijk tóch 2,3% geworden, mét de belofte voor de extra investeringen van € 500.000,- voor zonnepanelen én een huurverhoging van 0% voor huurders van een woning met E, F of G energielabel.

8.2 KOERSPLAN Nester (Portefeuille-strategie) 2022-2032

De HBV heeft, na discussie over enkele punten, haar goedkeuring gegeven aan het Koersplan, zoals Nester dit heeft gepresenteerd.

Discussiepunten waren onder meer het inzetten van een twee-hurenbeleid

Er is een groeiend aantal mensen met een midden-inkomen, die teveel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig voor een liberale huurwoning of om een woning te kopen. Om deze mensen te bedienen (ook een landelijke opdracht vanuit het Rijk) gaat Nester voor een deel van haar bezit een twee-hurenbeleid inzetten, waarbij, afhankelijk van het inkomen van de kandidaat-huurder, een hogere of lagere huur wordt betaald.

Verder hadden we onze vraagtekens bij het gebruik van (mechanische ventilatie-) installaties om het binnenklimaat te verbeteren. Zonder gedragsverandering bij de huurder kan dit leiden tot onaangename en ongezonde situaties.

Tenslotte vonden wij de verduurzamingsaanpak erg vooruitstrevend en zetten we onze vraagtekens bij de haalbaarheid ervan.

8.3 HET REGLEMENT SLOOP, RENOVATIE EN GROOT ONDERHOUD

Na discussie over enkele punten, waar de HBV haar vraagtekens bij had is er goedkeuring gegeven aan dit beleid. De discussiepunten gingen over het alleen in de ochtend per telefoon bereikbaar zijn van Nester, het in voorkomende gevallen en bij permanent verblijf, het toekennen van medehuurderschap aan volwassen kinderen bij overlijden van de ouders, en een betere omschrijving van ongemakkenvergoeding bij renovatie.

8.4 HET TUINBELEID

Het tuinbeleid is een goede aanvulling op de regelgeving, wat betreft het leefbaar (kunnen) houden van de wijk. De HBV heeft hieraan dan ook haar goedkeuring gegeven. Enig aandachtspunt is de controle op de naleving ervan.

8.5 MEERJARIG HUURBELEID

Hierover zijn al diverse overleggen geweest, maar de uiteindelijke adviesaanvraag zal ergens 2023 worden.

9 Raad van Toezicht

In 2022 is er 2x een overleg geweest met de huurders-commissarissen mw. Joos Jacobs en dhr. Leon Poels, waarbij wederzijds relevantie informatie werd doorgespeeld en besproken.

Omdat hun zittingstermijn medio december zou aflopen ging een 3^e bijeenkomst over de herbenoeming van beiden als huurderscommissaris in de Raad van Toezicht. Om een goede voortzetting te garanderen zijn hierbij twijfelpunten eerst terdege besproken en zijn er concrete afspraken gemaakt voor de komende 4 jaar.

10 Prestatieafspraken

Per regio en per gemeente worden er jaarlijks prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersverenigingen als gelijkwaardige gesprekspartners. De hoofdthema's in de prestatieafspraken zijn betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid.

Nester heeft haar bezit in de gemeenten Beesel, Roermond, Echt-Susteren en Leudal. Met deze gemeenten sluit de HBV dan ook aan bij het maken van de prestatieafspraken.

Per gemeente worden voor de Prestatieafspraken normaal 6-10 vergaderingen vastgelegd, buiten de ondertekening ervan, begin december. In 2022 zijn dit er beduidend minder geweest vanwege een uitbreiding in de regelgeving omtrent de Prestatie Afspraken.

Eind juni werd er een overeenkomst getekend inzake de landelijke afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in de corporatiesector tot en met 2030 tussen ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Aedes (de overkoepelende organisatie voor woningcorporaties), de Woonbond (de overkoepelende organisatie voor huurders en huurdersorganisaties) en de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten). Deze afspraken hebben een grote invloed op de sociale volkshuisvesting in de regio's en de gemeenten en de provincies spelen daar een belangrijke rol in.

Dit betekent dat de nationale opgaves moesten worden doorvertaald naar provinciale opgaves, daarna naar de regionale woonafspraken of woondaels en uiteindelijk naar de gemeenten, die dan samen met de corporaties en huurdersorganisaties voor de lokale prestatieafspraken konden gaan.

Dit alles bracht met zich mee dat er zeker in het begin veel onduidelijkheid was over het proces van deze afspraken. Naarmate de tijd vorderde ontstond ook de druk om snel tot een afronding te komen, omdat de ondertekeningdatum van voor 15 december, die door het Rijk is vastgesteld, niet is gewijzigd.

HBV BRES liet zich bij de onderhandelingen voor de Prestatie Afspraken ondersteunen en begeleiden door de Woonlasten Wakers en de Woonbond.

11 De Woonlasten Wakers

De Gezamenlijke HBV's van Midden-Limburg hebben zich verenigd in 'De Woonlasten Wakers'. Hierdoor kunnen taken worden verdeeld, zeker wat betreft de onderhandelingen tijdens de prestatie afspraken. Zoals al vaker gezegd: samen staan we sterker en we kunnen gebruik maken van elkaars expertise. Ook HBV BRES heeft zich bij de WoonLasten Wakers aangesloten en is hierin vertegenwoordigd.

In 2022 hebben de Woonlasten Wakers 8x een gezamenlijk overleg gehad en zijn er de nodige afspraken geweest met de diverse gemeentes en corporaties.

Gerelateerd aan de Prestatie Afspraken voor 2023 hebben de WLW in oktober een brief doen uitgaan naar de bestuurders van de Midden-Limburgse corporaties met een afschrift ervan naar de betreffende College's van B&W en de gemeenteraden. Hierin uitten zij hun onvrede over het niet toegestuurd krijgen van gevraagde stukken, het buiten spel zetten en het negeren van de inbreng van de huurdersverenigingen bij de prestatie- afspraken en het niet volgen van de regels van de Woningwet. Uiteindelijk zijn er hierover, naar ieders tevredenheid, goede afspraken gemaakt.

12 De Woonbond

HBV BRES is via haar lidmaatschap van de Woonbond Vereniging verzekerd van informatie over alles wat gaande is op het gebied van huren. Hierdoor krijgen we niet alleen toegang tot veel informatie omtrent het huurdersgebeuren, ook is er een groot scholingsaanbod en kunnen we gebruik maken van de nodige begeleiding.

Daarbovenop maken we dankbaar gebruik van het via 'Woonbond aan huis' inhuren van een bestuurs-ondersteuner. Via dhr. Jos Aal, projectleider innovatieteam van de Woonbond, hebben we de nodige begeleiding bij en van deze ondersteuning gehad in 2022.

Buiten de Provinciale vergaderingen van de Woonbond, die elk kwartaal plaatsvinden, organiseerde de Woonbond ook zogenaamde netwerkbijeenkomsten. Hierbij werd een thema nader uitgediept en konden de diverse huurdersorganisaties, betrokken bij de Woonbond, met elkaar in contact komen. In 2022 heeft de HBV deze vergaderingen en bijeenkomsten zoveel mogelijk bijgewoond. Ook heeft de HBV zich op de hoogte gehouden van alle informatie die hieruit voortvloeide.

13 Samenstelling van het bestuur per 31 december 2022

Corrie Saam	voorzitter / secretaris
Angélique Vonk	penningmeester
Jos Haasen	2 ^e penningmeester / beleidsmedewerker
Baer Geerlings	coördinator website en activiteiten
Bruno Schmitz	klachtencoördinator Swalmen / Echt
Jan Cuijpers	klachtencoördinator Reuver / Echt
Wim de Groot (Overleden)	beleidsmedewerker
Nicole van der Laak	bestuurs-ondersteuner

Swalmen, maart 2023
Corrie Saam, voorzitter en secretaris