



HUURDERBELANGENVERENIGING BRES JAARVERSLAG 2024

Hierbij presenteren wij u het jaarverslag over 2024.

1 Het bestuur

1.1 Bestuursleden

Al vanaf januari 2024 heeft de heer Hub Zeijen als kandidaat bestuurder bij de HBV meegelopen. In eerste instantie heeft hij zich zoveel mogelijk op de hoogte laten brengen van het reilen en zeilen wat de HBV betreft en overal geproefd. In augustus sloot ook mevrouw Jeanet Jansen van Rosendaal zich als kandidaat bestuurder bij ons aan.

Mevrouw Angélique Vonk heeft zich vanwege werk en studie moeten terugtrekken uit het bestuur van de HBV. Haar taken als penningmeester heeft ze per 1 september overgedragen aan de heer Zeijen, die dit voorlopig op zich neemt, tot zich een geschiktere kandidaat aanbiedt.

1.2 Bestuurs-ondersteuning

Mevrouw Yvonne Metsemakers is vanaf 1 januari 2024 voor 20 uur per week via de Woonbond in vaste dienst van de HBV. Buiten de gebruikelijke administratieve taken heeft zij in 2024 veel werk besteed aan het opschonen van het ledenbestand, meegelopen met het opschonen van het archief en bestuursleden hierbij aangestuurd en tenslotte heeft zij het voor elkaar gekregen dat ons kantoor in Swalmen een gedegen opknappbeurt heeft gehad.

1.3 Bereikbaarheid

Door de aanwezigheid van bestuursondersteuner Yvonne is de HBV in principe altijd telefonisch bereikbaar, zij het via de voice-mail en met een terugbelbelofte, die altijd nagekomen wordt. Ook is zij van maandag t/m vrijdag (bijna) elke ochtend aanwezig op ons kantoor in Swalmen en aanspreekpunt voor ieder die daar behoefte aan heeft.

Onze klachtencoördinatoren de heer Schmitz en mevrouw Winkelmolen waren het hele jaar door op de gebruikelijke uren op de dinsdag, zowel in Echt als in Swalmen ook voor een persoonlijk gesprek beschikbaar.

De extra telefoonnummers voor beide klachtencoördinatoren blijken een goede investering te zijn waar dankbaar gebruik van wordt gemaakt.

1.4 Herkenbaarheid

Om tijdens activiteiten meer zichtbaar te zijn als HBV BRES zijn er in 2024 enkele vlaggen aangeschaft met het logo van de HBV en een set poloshirts en badges met logo voor de bestuursleden.

Ten behoeve van de werving van nieuwe leden zijn er notitieblokjes met pen besteld, wederom voorzien ons het logo.

Voor de bestuursondersteuner en de twee klachtencoördinatoren zijn een aantal visitekaartjes gemaakt om uit te delen, waar en wanneer nodig.

Verder is het kantoor in Swalmen op aansturing van onze bestuurs-ondersteuner en met een goede verfbeurt, door Nester weer helemaal opgeknapt.

1.5 Interne vergaderingen / bijeenkomsten

In 2024 zijn in totaal 10 bestuursvergaderingen gehouden, waarvan een verdeeld over twee avonden.

Door de afronding en overdracht van de financiën en het opschonen van het ledenbestand is er ook door de bestuursleden veel aandacht besteed aan administratieve taken.

Ook buiten de bestuursvergaderingen zijn via de mail en onderling telefonisch contact zaken doorgesproken en verder afgewerkt.

1.6 Specifieke onderwerpen, waar het bestuur mee van doen had:

- de verfbeurt van het kantoor gaf een goede reden tot het opschonen van het archief
- de begroting van Nester en daar aan gerelateerd, de huurverhoging
- de aankomende wijziging van het Toewijzingsbeleid
- het Huishoudelijk Reglement en de verwerking van de AVG-wet hierin
- de afronding van de financiële controle over 2023
- het herschrijven van de Samenwerkingsovereenkomst tussen HBV BRES en Nester
- het opschonen van het ledenbestand
- het ontwerpen van een nieuwe folder van HBV BRES
- het begeleiden van huurders met een klacht
- de Prestatie afspraken tussen Nester, de gemeenten en de HBV's

1.7 Algemene Ledenvergadering

De Algemene Ledenvergadering heeft op 4 juni 2024 in Swalmen plaatsgevonden, waar de HBV ook kantoor houdt.

De aanwezige leden (22) zijn akkoord gegaan met de bestuurswijziging, waarbij dhr. Hub Zeijen is benoemd als bestuurslid, mw. Corrie Saam en dhr. Jos Haasen zijn herbenoemd. Mw. Angélique Vonk heeft te kennen gegeven dat zij vanwege werk en studie per 1 september 2024 moest stoppen als bestuurslid en penningmeester van de HBV.

Omdat de financiële controle nog niet volledig was afgerond en ook de twee leden van de financiële controlecommissie niet aanwezig konden zijn, heeft de verantwoording ervan onder agendapunt 7 niet tijdens de vergadering plaats kunnen vinden.

Van de bevindingen nadien volgt hier een kort verslag:

(Agendapunt 7) Verslag financiële controlecommissie en déchargeverlening penningmeester en bestuur.

Tijdens een eerste controle op 27 mei 2024 werden twee opmerkingen geplaatst.

Het kasgeld bleek nog steeds aanwezig, ondanks de afspraken dit te stoppen.

Het bestuur is hiervoor op de vingers getikt en stopt per direct.

Verder was er een in eerst instantie niet te verklaren bedrag dat door het bestuur moest worden uitgezocht.

Betalingen onderweg crediteuren (€ 3436,-) bleek om een betaling te gaan, die door een fout verkeerd was geboekt als 'nog te betalen'. Dit is gecorrigeerd.

Door vakantie en penningmeesterwisseling heeft een en ander wat vertraging opgelopen, maar op 27 september 2024 heeft de controlecommissie de financiën over 2024 akkoord bevonden en dé charge verleend aan penningmeester en bestuur.

Ter vergadering kon niet worden beslist wie de leden voor de financiële controlecommissie over 2024 in 2025 zouden zijn. Later heeft de heer Geerlings zijn toestemming gegeven voor een 2^e keer en mevrouw Pannenbecker neemt het stokje over van de heer Bougie, die volgens de statuten na twee keer stopt.

Aansluitend aan de vergadering volgde er een discussieronde aan de hand van 4 stellingen.

Het was een zeer geslaagde bijeenkomst.

1.8 Het LASSO-administratiesysteem

Het leden- en administratiesysteem LASSO heeft in de loop van de tijd diverse aanpassingen en verbeteringen ondergaan. Vanaf januari 2023 wordt het basis LASSO abonnement vanuit de Woonbond gefaciliteerd. Ook is er een online leerprogramma ontwikkeld, waarbij alle mogelijke toepassingen van het LASSO systeem aan de orde komen. Tenslotte zijn er nu wekelijks online contactmomenten voor de bestuursleden, voor het krijgen van uitleg en het stellen van vragen over het LASSO-systeem.

Het 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 website www.hbvbres.nl.

1.9 Laptops

Alle laptops zijn door toen nog kandidaat-bestuurslid Hub Zeijen voorbereid op Windows 11.

2 Activiteiten

2.1 Nieuwjaarsborrels.

Om het nieuwe jaar in te luiden hebben we ook in 2024 voor onze leden weer Nieuwjaarsborrels georganiseerd en wel op 15 januari in Echt en op 22 januari in Swalmen. Het waren gezellige avonden, maar mede door de geringe belangstelling hiervoor is besloten om deze traditie niet meer voort te zetten vanaf 2025..

2.2 Rondgang Nester

In navolging op een eerdere rondleiding eind 2022, heeft het bestuur op 26 maart met enkele medewerkers van Nesters een rondrit gemaakt langs delen van het bezit van Nester. Deze keer was er nieuwbouw te bezichtigen, kregen we een rondleiding in een van de complexen en werd een regelmatig voorkomend probleem onder de aandacht gebracht.

2.3 Thema-bijeenkomsten

Op 9, 16 en 24 april heeft de HBV weer haar thema-bijeenkomsten gehouden in Beesel, Echt-Susteren en Roermond. In Beesel heeft de bijeenkomst in de middag plaatsgevonden. En de opkomst was geweldig! Alle drie de keren was dhr. Erik Manders, woonconsulent van de Woonbond de 1^e spreker met een presentatie over de rechten van huurders.

Per gemeente was de 2^e spreker de sociaal boekhouder van de betreffende gemeente om informatie te geven over wat de gemeente zoal te bieden heeft in het helpen van mensen.

In Beesel was dat mw. Bianca Krispijn-Adams, in Echt mw. Monique van Rijt en in Roermond dhr. Han Cuijpers.

De thema-bijeenkomsten leverden de HBV 14 nieuwe aanmeldingen op.

2.4 Bewonersbijeenkomsten

Het bestuur van de HBV is in 2024 diverse keren ter ondersteuning betrokken bij bewonersbijeenkomsten waarbij bewoners door Nester geïnformeerd werden over zaken die bij hun buurt of complex spelen.

2.5 Nestival

Met een vrolijk versierde kraam met informatie was de HBV ook dit jaar weer present op het Nestival, dat Nester op 28 juni voor haar huurders had georganiseerd. Buiten de zonnige dag en gezellige sfeer leverde dit de HBV enkele nieuwe leden op én een nieuwe bestuurs-kandidaat.

2.6 Huis van Morgen

Op verzoek van mw. Angélique Vonk, die er eerder niet bij kon zijn, is er op 5 oktober weer een bezoek gebracht aan het Huis van Morgen in Panningen, waar de nieuwste snufjes en ideeën tentoongesteld worden om het de mens gemakkelijker te maken in huis, ook als je je beperkingen gaat krijgen.

Helaas moest mw. Vonk zich ook hiervoor door omstandigheden afmelden.

2.7 Burendag eind september

Vanwege tekort aan mankracht, de uitgebreidheid van Nesters woningbezit en het teleurstellend aantal contacten hierin heeft het bestuur besloten om voorlopig geen activiteiten te ontplooiën op burendag.

2.8 Nieuwbouwweek Nester

In de week van 28 t/m 31 oktober heeft Nester een week georganiseerd met diverse informatieve activiteiten rond het thema Nieuwbouw:

- Taxateurssessie
- Projectbezoek Beatrixstraat Echt
- Bezoek aan de Barli fabriek voor flexbouw
- Lunchbijeenkomst over nieuwbouw
- Architectensessie

Verdeeld over het bestuur is de HBV bij alle activiteiten aanwezig geweest.

3. Communicatie naar buiten

3.1 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.

3.2 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 Scholing en cursussen

Om bij te blijven in alle ontwikkelingen die gaande zijn 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.

5 Klachtenafhandeling

Mw. Evi Winkelmolen verzorgt de begeleiding bij klachten in Beesel, Reuver en Echt e.o.
Dhr. Bruno Schmitz heeft zijn werkgebied in Roermond, Swalmen en Leudal.

Dit is het overzicht van de klachten die in 2024 zijn behandeld en naar tevredenheid van de huurder zijn afgehandeld.

Overzicht Klachtenbehandeling in 2024 en naar tevredenheid huurder afgehandeld:	Totaal
Burenoverlast	4
Huurverhoging	2
Ongedierte	3
Ventilatie en vocht	8
Vocht en schimmel	9
Servicekosten	9
Energie Label	2
Verwarming / CV Ketel	8
Geluidsoverlast	5
Waterschade	11
Lekkage	1
Reparatie / Achterstallige Onderhoud	13
Zonnepanelen	2
Advies / Info gegeven	20+
Verduurzaming	7
Huisbezoeken	38+
Klachtenoverleg Nester	12
EPV vergoeding (energie)	Veel klachten? Zie notulen 26/8 en 3/9
Telefoongesprekken	113+

Klachtenbehandeling blijft een vast agendapunt bij de bestuursvergaderingen.

6 Overleg HBV BRES en Nester

In 2024 heeft er 6 keer een overleg plaatsgevonden tussen HBV BRES en de directie van Nester.
Er is onder meer gesproken over

- de mogelijkheid om de bestuurs-ondersteuner rechtstreeks of via Nester aan te stellen
- 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 2025 (van Nester en van de HBV)

- de prestatieafspraken
- het delen van informatie over ook voor de HBV belangrijke onderwerpen als nieuwbouwwontwikkelingen, werkwijzen vanuit Nester of toekomstplannen
- de telefonische bereikbaarheid van Nester. Hiervoor heeft de bestuursondersteuner een ochtend meege- lopen met de telefonisten van Nester en haar bevindingen gedeeld met Nester en de HBV
- communicatie en duurzaamheid zijn vaste agendapunten
- een eerlijkere vergoeding voor zonnepanelen en een afspraak over de afschrijvingstermijn
- beleidszaken

Het bestuur van de HBV wordt geïnformeerd over de resultaten van de luisterpanels bij Nester, waarbij huurders via een extern bureau gevraagd wordt naar hun ervaringen rondom bepaalde huur-thema's.

De contactmomenten met Nester over de bij de huurdersvereniging binnengekomen klachten, zodat deze sneller en efficiënter worden afgehandeld verliepen oorspronkelijk erg moeizaam, maar zijn in de loop van het jaar maandelijks afspraken geworden, die naar tevredenheid verlopen.

Voor de Operationele Overleggen zijn er maandelijks reserveringen gemaakt, waarbij, afhankelijk van de agendapunten verantwoordelijken vanuit Nester en de HBV aansloten.

Gerelateerd aan de Operationele Overleggen blijven we met de direct verantwoordelijken in gesprek over het verduurzamings-project en nieuwbouwwontwikkelingen.

7 Advisering op beleid van Nester

7.1 Huurbeleid 2024

Het jaarlijkse huurbeleid is een complexe en rare rekenkundige exercitie. De Overheid heeft voor 2024 een maximale huurverhoging van 5,8% vastgesteld. Aedes en de Woonbond hebben daar 0,5% vanaf onderhandeld, dus 5,3% en Nester is op 5,1% gaan zitten.

De HBV heeft hierin negatief geadviseerd. Vanuit de HBV begrijpen we, dat het wellicht niet anders kan, maar we missen toch weer de gedegen onderbouwing van het waarom en willen hiermee een signaal afgeven dat een huurverhoging als deze niet moet kunnen.

7.2 Woon / zorgvisie 'De wijk centraal'

Een goed doordacht en ambitieus voornemen waar de HBV achter staat en waarvoor akkoord is gegeven.

7.3 Sloopbeleid Spoorlaan Noord

Omdat dit een groot project is met veel impact voor de betreffende huurders, is de HBV al in een vroeg stadium betrokken bij dit voornemen. Met de nodige garanties voor ondersteuning en hulp is de HBV akkoord kunnen gaan met dit beleid.

7.4 Toewijzingsbeleid

Het advies over dit zeer uitgebreide beleid, waarin ook een hernieuwd woonwagengebeleid is opgenomen zal in januari 2025 worden uitgebracht.

8 Maatschappelijke Visitatiecommissie Nester

In maart 2024 heeft de 4-jaarlijkse Visitatie plaatsgevonden, waarbij ook de HBV haar mening heeft kunnen uiten over haar ervaringen met Nester. Dit gebeurde door middel van een uitgebreide online enquête via Teams en een gezamenlijke bijeenkomst van belanghebbenden in Echt.

De eindbeoordeling is: 'goed'. Uitgebreidere informatie hierover is terug te vinden op de website van Nester.

9 Raad van Toezicht (RvC)

In 2024 heeft er 2 keer een overleg plaatsgevonden tussen HBV BRES en de huurderscommissarissen van de Raad van Toezicht en 1 keer met de voltallige Raad.

Bepreekpunten bij de RvC komen overeen met die van de bestuursoverleggen tussen Nester en de HBV. Verder houden de HBV en de RvC elkaar op de hoogte van wat er speelt.

De HBV heeft verder kennis mogen maken met en haar mening kunnen geven over de beoogde aanstelling van kandidaat RvC-bestuurslid mw. Sandra Bremmers en hiervoor haar goedkeuring gegeven. Mw. Bremmers is per 1 juli 2024 aangesteld.

10 Prestatieafspraken

Per regio en per gemeente worden er jaarlijks prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersverenigingen als gelijkwaardige gesprekspartners. Terugkerende thema's in de prestatieafspraken zijn betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid en wonen met zorg. 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.

Door de grote woningnood en de komst van de vele asielzoekers, statushouders en arbeidsmigranten zijn er in 2022 buiten de regionale en gemeentelijke prestatie-afspraken vanuit de overheid ook afspraken vastgelegd op landelijk en provinciaal gebied. Dit maakt de onderhandelingen erg complex.

Per gemeente worden voor de Prestatieafspraken zo'n 6-10 vergaderingen vastgelegd, buiten de ondertekening ervan, begin december. In 2024 zijn buiten de afspraken voor 2025 ook meer-jaren-afspraken vastgelegd. Dit resulteert in concretere afspraken, die beter nagekomen kunnen worden en betere resultaten boeken.

De afspraken die worden gemaakt zijn afhankelijk van de behoefte in de betreffende gemeenten en de (on-) mogelijkheden vanuit de corporaties.

In het 1^e kwartaal van 2024 werden de afspraken voor 2023 geëvalueerd en afgerond.

De afspraken voor 2024 werden constant gemonitord.

En er werden nieuwe afspraken gemaakt voor 2025.

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 gezegd: samen staan we sterker en we kunnen gebruik maken van elkaars expertises. Ook HBV BRES heeft zich bij de WoonLasten Wakers aangesloten en is hierin vertegenwoordigd.

Ook in 2024 hebben de Woonlasten Wakers 8x een gezamenlijk overleg gehad en zijn er de nodige afspraken geweest met de diverse gemeentes en corporaties.

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. Verder wordt de scholing en het gebruik van ons leden- en administratiesysteem LASSO nu door de Woonbond gefaciliteerd.

We maken ook dankbaar gebruik van het via 'Woonbond aan huis' inhuren van een bestuurs-ondersteuner. Via dhr. Jos Aal, projectleider innovatieteam van de Woonbond, hebben we in 2024 de nodige begeleiding gehad bij deze ondersteuning.

Ook worden er themadagen georganiseerd voor ondersteuners en bestuurders van HBV's om hun samenwerking te verdiepen.

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 2024 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 Aantal leden in 2024

Op 1 januari 2024 telde onze vereniging 701 leden.

Daar zijn in 2024 76 nieuwe aanmeldingen bijgekomen.

Door de opschoning van ons ledenbestand, afmelding, verhuizing, overlijden of het structureel niet betalen van de contributie zijn er 87 leden uitgeschreven, met als eindresultaat dat op 31 december 2024 het ledenaantal van HBV BRES op 690 stond.

14 Samenstelling van het bestuur per 31 december 2024

Corrie Saam	voorzitter / secretaris
Hub Zeijen	penningmeester
Jos Haasen	beleidsmedewerker
Bruno Schmitz	klachtencoördinator Roermond en Leudal
Evi Winkelmolen	klachtencoördinator Echt en Beesel
Jeanet Jansen van Rosendaal	kandidaat bestuurder
Yvonne Metsemakers	bestuurs-ondersteuner

Swalmen, januari 2025

Corrie Saam, voorzitter en secretaris