HUURDERSBELANGENVERENIGING BRES
JAARVERSLAG 2025

Hierbij presenteren wij u het jaarverslag over 2025.

1 Het bestuur

1.1 Bestuursleden

Al aan het begin van het jaar was de heer Hub Zeijen afwezig vanwege ernstige gezondheidsredenen en later heeft hij hierdoor zelfs zijn bestuurslidmaatschap moeten stopzetten. Gezien zijn bezigheden en functie als penningmeester had dit grote gevolgen voor de rest van het bestuur.
De heer Bruno Schmitz heeft, net vóór de Algemene Ledenvergadering in mei, afscheid van ons genomen vanwege een geplande emigratie. En ook deze alles-doener hebben we node gemist.
Mevrouw Jeanet Jansen van Rosendaal heeft zich om gezondheidsredenen lang ziek moeten melden. Zij heeft gelukkig, ook gezien de omstandigheden, vanaf juni de touwtjes weer voorzichtig opgepakt en doet sindsdien weer volledig mee in het bestuur.
Verder heeft de heer Charl Corbeij zich in april aangemeld als bestuurs-kandidaat en is hij sindsdien werkzaam in het bestuur.
Tenslotte heeft mw. Evi Winkelmolen om gezondheidsredenen haar bestuurslidmaatschap per 1 januari 2026 opgezegd en hebben we aan het eind van het jaar ook van haar afscheid moeten nemen.

1.2 Bestuurs-ondersteuning

Ook mevrouw Yvonne Metsemakers is, wederom door ziekte, al in februari bij ons moeten stoppen. Door de omstandigheden is pas in oktober een nieuwe opvolgster voor haar gekomen die niet via de Woonbond, maar via een uitzendbureau bij de HBV in dienst is.

1.3 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van HBV BRES in 2025 was minder gemakkelijk als voorheen, maar….
met speciale dank aan mevrouw Winkelmolen die na het vertrek van de heer Schmitz ook zijn klachtenbehandeling heeft overgenomen en het hele jaar door beschikbaar was op de gebruikelijke uren op de dinsdag, zowel in Echt als in Swalmen. Ook op afspraak en ook voor een persoonlijk gesprek.

1.4 Interne vergaderingen / bijeenkomsten

Door de omstandigheden zijn er 21 bestuursvergaderingen gehouden in 2025. Daarnaast waren er nog veel extra overlegmomenten met bestuursleden, de Woonbond, Nester, de huurderscommissarissen, Bureau Stelten, Companen en Randstad.

1.5 Algemene Ledenvergadering

De Algemene Ledenvergadering heeft op 20 mei 2025 in Swalmen plaatsgevonden, waar de HBV ook kantoor houdt.

Gezien er van beide kanten behoefte was aan een inwerk en gewenningsperiode, werd de aanwezige leden gevraagd om op voorhand al akkoord te gaan met het in de nabije toekomst aanstellen van dhr. Corbeij als bestuurslid, mocht dit zich voordoen. Hiermee zouden de bestuursleden worden ontlast van het hiervoor speciaal moeten oproepen van een extra ledenvergadering.
Hiermee werd ingestemd, met als gevolg dat de aanstelling van de heer Corbeij per 13 oktober 2026 heeft plaatsgevonden.
Op voorhand is per die datum ook mevrouw Jansen van Rosendaal hierin meegenomen.

Omdat er in 2024 twee penningmeesters zijn geweest is besloten om de financiën door een erkend financieel adviseur te laten controleren. De resultaten hiervan zijn op 25 november 2026 goedgekeurd door de financiële controlecommissie en zij hebben décharge verleend aan penningmeesters en bestuur.
De dames Christien Pannenbecker en Mieke Gruijters zijn benoemd voor de financiële controle over 2025.

Verder kwamen er de nodige mededelingen en vragen ter tafel en werd de avond afgesloten met een presentatie door de huurderscommissarissen Joos Jacobs en Leon Poels over 'het huurderscommissaris zijn'.

1.6 Administratie
1.6.1 Uitbesteding financiën
Vanwege het gebrek aan financiële kennis, ook wat het gebruik van het LASSO-systeem hierin betreft, heeft het bestuur besloten om de financiële administratie over 2025 over te dragen aan Bureau Stelten.
Wat de ledenadministratie betreft doet het bestuur haar best om dit via Lasso up-to-date te houden.
1.6.2 Het LASSO-administratiesysteem
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.
1.6.3 Laptop - gebruik
Evi Winkelmolen heeft er voor gezorgd dat alle laptops zijn opgeschoond, bijgewerkt en ge-upgradet. Klaar voor de toekomst!

1.7 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.

2 Activiteiten

2.1 Nestival
Met een vrolijk versierde kraam met informatie was de HBV ook dit jaar weer present op het Nestival, dat Nester op 27 juni voor haar huurders had georganiseerd. Buiten de zonnige dag en gezellige sfeer leverde dit de HBV enkele nieuwe leden op.

2.2 Thema-bijeenkomsten
Dit jaar hebben we de thema-bijeenkomsten in het najaar gehouden en wel op 23 september in de avond bij Peyerhaof in Echt en op 7 oktober in de middag bij De Troubadour in Beesel.
Voor 30 september hebben we de avond bij De Velderie in Roermond moeten afzeggen, vanwege een te gering aantal aanmeldingen.
De opkomst voor beide keren was zo'n 80 aanwezigen! Geweldig!
Dat heeft ook vast te maken met de thema's die in Echt door Harrie Oosterlee, directeur-bestuurder van Nester en in Beesel door Paul Gilissen, teamleider bij Nester gepresenteerd werden:
Onderhoud en renovatie / verduurzaming en
Zonnepanelen en de vergoeding ervan.
Ook nu leverden de bijeenkomsten weer nieuwe aanmeldingen op.

2.3 Nieuwbouwweek Nester
In de week van 27 t/m 30 oktober heeft Nester een week georganiseerd met diverse informatieve activiteiten rond het thema Nieuwbouw, waarbij ook deze keer het bestuur van de HBV zoveel mogelijk aanwezig was.

2.4 Start bouw Bosveld in Reuver
Enkele bestuursleden waren tenslotte op 11 december aanwezig bij de officiële start van de bouw en de tenaamstelling van het project: Bosveld.

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.

5 Klachtenafhandeling

Dhr. Bruno Schmitz had tot mei zijn werkgebied in Roermond, Swalmen en Leudal en Mw. Evi Winkelmolen verzorgde de begeleiding bij klachten in Beesel, Reuver en Echt e.o.
Vanaf het vertrek van Bruno heeft Evi de klachtenbegeleiding voor alle huurders van Nester op zich genomen, met hieronder het overzicht van de klachten die in 2025 zijn behandeld en naar tevredenheid van de huurder zijn afgehandeld.

Overzicht Klachtenbehandeling in 2025	Totaal:
en naar tevredenheid huurder afgehandeld:	
Burenoverlast / geluidsoverlast	8
Huurverhoging	2
Ongedierte	1
Reparatie / achterstallig onderhoud	11
Ventilatie, vocht en schimmel	14
Servicekosten	5
Energie Label	3
Verwarming / CV Ketel	4
Stank	1
Zonnepanelen	8
Waterschade	5
Reparatie / Achterstallige Onderhoud	10
Verduurzaming	15
Huisbezoeken	30
Advies / Info gegeven / telefoongesprekken	90
Klachtenoverleg Nester	12

Klachtenbehandeling blijft een vast agendapunt bij de bestuursvergaderingen.

6 Overleg HBV BRES en Nester

In 2025 heeft er 5 keer een overleg plaatsgevonden tussen HBV BRES en de directie van Nester.
Er is onder meer gesproken over

- de voortgang van de HBV, die zeker aan het begin van het jaar moeilijk te overzien was.
- de door het Rijk aangekondigde huurbevriezing en de consequenties daarvan.
- de uiteindelijk huurwijziging 2026.
- de begroting 2025 (van Nester en van de HBV).
- de prestatieafspraken.
- het delen van informatie over ook voor de HBV belangrijke onderwerpen als nieuwbouwontwikkelingen, werkwijzen vanuit Nester of toekomstplannen.
- afspraken over een eerlijke zonnepanelenvergoeding per 2026.
- de aanstelling van bestuurs-ondersteuning voor de HBV via een uitzendbureau.
- communicatie en duurzaamheid zijn vaste agendapunten.

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-gerelateerde thema's. In 2025 hebben er geen luisterpanels plaatsgevonden.

De contactmomenten met Nester over de bij de huurdersvereniging binnengekomen klachten, zodat deze sneller en efficiënter worden afgehandeld, verliepen in 2025 naar tevredenheid. Hoewel het aantal klachten amper lijkt te verminderen verloopt de communicatie hierover wel goed.

Voor de Operationele Overleggen zijn er maandelijks reserveringen gemaakt, waarbij, afhankelijk van de agendapunten verantwoordelijken vanuit Nester en de HBV aansloten. Door de omstandigheden is er in 2025 vaker voor gekozen om elkaar via de mail te informeren.

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

7 Advisering op beleid van Nester

In januari 2025 is een positief advies uitgegaan over een herziend Toewijzingsbeleid.
In maart heeft de HBV zich aangesloten bij het landelijk protest tegen de huurverhoging en heeft zij dan ook negatief geadviseerd op het huuraanpassingsbeleid 2025 van Nester.
Verder zijn er in 2025 geen stukken ter advisering ontvangen.

9 Raad van Toezicht (RvC)

In 2025 heeft er 4 keer een overleg plaatsgevonden tussen HBV BRES en de huurderscommissarissen van de Raad van Toezicht, waarvan 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 de heer Karel Blom en hiervoor haar goedkeuring gegeven. Dhr. Blom is per 1 mei 2025 aangesteld.

Vanwege het tegelijkertijd aftreden van beide huurderscommissarissen aan het eind van 2026 heeft de RvC het bestuur van de HBV meegenomen in een mogelijke wijziging hierin, waarbij er ten eerste een betere continuïteit gewaarborgd wordt en ten tweede de HBV eind 2026 niet voor twee nieuwe kandidaten hoeft te gaan.
Van de twee laatst aangestelde commissarissen, mw. Sandra Bremmers en dhr. Karel Blom was al gebleken, dat ze beide waardige kandidaten zouden kunnen zijn om een van de huidige commissarissen te vervangen.
In september 2025 is besloten om mw. Sandra Bremmers de plaats van mw. Joos Jacobs te laten overnemen als huurderscommissaris.

Op 23 oktober heeft het bestuur van HBV BRES samen met de RvC deelgenomen aan een projecten dag over de inrichting en invulling van de omgeving volgens De Goede wAarde,

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 complexer.

Per gemeente worden voor de Prestatieafspraken 6-10 vergaderingen vastgelegd, buiten de ondertekening ervan, begin december. In 2025 zijn buiten de afspraken voor 2026 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 1e kwartaal van 2025 werden de afspraken voor 2024 geëvalueerd en afgerond.
De afspraken voor 2025 werden constant gemonitord.
En er werden nieuwe afspraken gemaakt voor 2026.

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 kunnen we gebruik maken van elkaars expertises.
HBV BRES heeft zich bij de WoonLasten Wakers aangesloten en is hierin vertegenwoordigd.

Ook in 2025 hebben de Woonlasten Wakers 8x een gezamenlijk overleg gehad en zijn er meerdere 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 begeleiding als dat nodig is. Verder wordt de scholing en het gebruik van ons leden- en administratiesysteem LASSO door de Woonbond gefaciliteerd.

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 2025 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 2025 telde onze vereniging 690 leden.
In 2025 waren er 45 nieuwe inschrijvingen.
Ook waren er 34 uitschrijvingen, voornamelijk door verhuizing of overlijden.
Op 31 december 2025 stond het ledenaantal van HBV BRES op 701.

14 Samenstelling van het bestuur per 31 december 2025

Corrie Saam	voorzitter / secretaris
Jos Haasen	penningmeester / beleidsmedewerker

Charl Corbeij	bestuurder
Jeanet Jansen van Rosendaal	bestuurder

Swalmen, januari 2026

Corrie Saam, voorzitter en secretaris