



HUURDERBELANGENVERENIGING BRES Concept JAARVERSLAG 2023

Hierbij presenteren wij u het jaarverslag over 2023.

1 Het bestuur

1.1 Bestuursleden

In 2023 zijn er diverse verschuivingen geweest, wat betreft de bestuurssamenstelling van HBV BRES. In januari is mevrouw Evi Winkelmolen met ons mee gaan doen als kandidaat-bestuurslid. Haar interesse ging uit naar het uithelpen bij de klachten. Zij zou hierbij de taken van Jan Cuijpers, die voornemens was om binnenkort te stoppen, gaan overnemen. In de loop van het jaar heeft ze dit aangevuld met de vertegenwoordiging van de HBV bij de WoonLasten Wakers en de Prestatieafspraken. De heer Ruud Sotthewes heeft zich eind februari teruggetrokken als kandidaat bestuurslid. De heren Jan Cuijpers en Baer Geerlings hebben zich tijdens de Algemene Ledenvergadering niet meer kandidaat gesteld voor een voortzetting van hun bestuursfunctie en hebben afscheid genomen van hun werkzaamheden voor de HBV. Wel bleven ze te allen tijde tot onzer beschikking, indien nodig. Ook mevrouw Caecilia de Goeij heeft zich vanaf juli enkele maanden voor ons ingezet, maar zij heeft zich later in het jaar hiervan teruggetrokken.

1.2 Bestuurs-ondersteuning

Vrij onverwacht heeft onze bestuursondersteuner mevrouw Nicole van der Laak per 1 mei haar dienstverband met de HBV en met de Woonbond beëindigd. Omdat ons contract bij de Woonbond voor een bestuursondersteuner echter wel doorliep is er op korte termijn gezocht naar een vervanging. Na een korte / snelle sollicitatieprocedure was deze gelukkig al snel gevonden in de persoon van Yvonne Metsemakers, die al vanaf 1 juni het stokje overnam.

Yvonne heeft ook een contract van 16 uur per week, dat per 1 jan. 2024 met een vaste aanstelling uitgebreid wordt naar 20 uur per week.

1.3 Bereikbaarheid

Vanaf het vertrek van Nicole tot aan de aanstelling van Yvonne heeft Bruno Schmitz de HBV telefoon onder zijn beheer genomen en zaken, daar waar nodig doorspeeld naar de andere bestuursleden. De kantoorbezetting was in die periode als gebruikelijk vóór de ondersteuning.

De heren Schmitz en Cuijpers 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.

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

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

1.4 Het LASSO-administratiesysteem

Het leden- en administratiesysteem LASSO heeft in de loop van de tijd diverse aanpassingen en verbeteringen ondergaan. Vanaf januari 2023 is het basis LASSO abonnement gratis vanwege een extra service vanuit de Woonbond. Ook is er een online leerprogramma ontwikkeld, waarbij alle mogelijke toepassingen van het LASSO systeem aan de orde komen. Alle bestuursleden van de HBV en de bestuursondersteuner hebben deze online cursus in 2023 gevolgd.

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 nieuwe website www.hbvbres.nl.

1.5 Interne vergaderingen / bijeenkomsten

In 2023 zijn in totaal 12 bestuursvergaderingen gehouden. De taakverdeling onder de bestuursleden was diverse keren punt ter discussie.

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

1.6 Vrijwilligersvergoeding

Vanwege de intensiteit van de werkzaamheden voor de bestuursleden is met goedkeuring van Nester de vrijwilligersvergoeding vanaf september 2023 verhoogd van € 100,- naar € 125,- per maand

1.7 Algemene Ledenvergadering

De Algemene Ledenvergadering heeft op 8 juni 2023 plaatsgevonden in Echt, met aansluitend een zaal-discussie waarbij een viertal stellingen werden gepresenteerd.

Bestuurswisseling:

Baer Geerlings heeft, na al vanaf 2015 bestuurslid te zijn geweest, zijn functie neergelegd, maar blijft ons daar waar nodig ondersteunen.

Ook Jan Cuijpers, die vanaf 2019 bestuurslid is, moest vanwege leeftijd en privé-omstandigheden stoppen. Hij gaf het stokje door aan Evi Winkelmolen, die unaniem verkozen werd tot bestuurslid van de HBV.

Tenslotte kersvers en amper een week in dienst stelde Yvonne Metsemakers zich voor als nieuwe bestuursondersteuner voor HBV BRES.

Het was een zeer geslaagde bijeenkomst.

2 Activiteiten

2.1 Nieuwjaarsborrels.

We hebben voor onze leden weer Nieuwjaarsborrels georganiseerd op 9 en 16 januari in Echt en in Swalmen. De opkomst was als gebruikelijk en alle aanwezigen hebben kunnen genieten van een gezellig samenzijn.

2.2 Thema-avonden

In maart en april zijn er weer thema-avonden gehouden waarbij een presentatie werd gegeven door vrijwilligers van het Huis van Morgen met een aanvulling door een ergotherapeut uit het betreffende gebied.

De avonden in Echt en Reuver waren een groot succes, echter vanwege het gering aantal deelnemers hebben we die in Roermond moeten afgelasten.

2.3 Nestival

Met een kraam vol informatie was de HBV ook dit jaar weer present op het Nestival, dat Nester op 30 juni voor haar huurders had georganiseerd.

2.4 Burendag 24 september

Burendag was dit jaar weer anders van opzet, maar ook wij hebben ons wederom aangesloten bij kleine buurtactiviteiten rondom dit thema.

2.5 Huurdersfestival.

Vanuit de Woonbond vond er op 18 november een huurdersfestival plaats in Ede, waar enkele bestuursleden en huurders aan deelnamen.

3 Contributie-inning

De contributie van het lidmaatschap van HBV BRES is in 2023 van € 5,00 verhoogd naar € 7,50 per kalenderjaar. (Dit is tijdens de Algemene ledenvergadering van oktober 2021 besloten.)

De automatische incasso's liepen hierdoor wat vertraging op, omdat de bank de contributieverhoging eerst bevestigd wilde zien.

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 Flyeren

Ook na het stoppen als bestuurslid heeft Baer Geerlings ons nog lang uitgeholpen met het rondbrengen van folders om de HBV te promoten.

5 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.

6 Klachtenafhandeling

In de eerste maanden van 2023 werd Evi Winkelmolen voornamelijk door Bruno Schmitz meegenomen in de klachtenafhandeling, waarna ze Jan Cuijpers ging vervangen in zijn werkgebied Reuver en ook de klachtenafhandeling in Echt e.o. op zich nam. Bruno heeft zijn werkgebied in Roermond, Swalmen en Leudal.

Dit is het overzicht van de klachten die in 2023 zijn behandeld:

Overzicht Klachtenbehandeling in 2023	Totaal
Ventilatie / Vervanging afzuigkap	9
Vocht	10
Schimmel	6
Steenmarter / Ongedierte	2
Servicekosten	19
Energie Label	4
Verwarming / CV Ketel	6
Parkeerplaats	4
Geluidsoverlast	4
Burenoverlast	7 (waarvan 2 families zijn verhuisd)
Lekkage / Waterschade	7
Reparatie / Achterstallige Onderhoud	4
Tocht	1
Zonnepanelen	7
Advies / Info gegeven	13

Klachtenafhandeling blijft een vast agendapunt bij de bestuursvergaderingen.

7 Overleg HBV BRES en Nester

In 2023 heeft er 4 keer een overleg plaatsgevonden tussen HBV BRES en de directie van Nester.

Er is onder meer gesproken over

- de invoering van een luisterpanel bij Nester, waarbij huurders via een extern bureau gevraagd wordt naar hun ervaringen rondom bepaalde huur-thema's.
- de telefonische bereikbaarheid van Nester
- 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 2024 (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.
- het delen van informatie over ook voor de HBV belangrijke onderwerpen als nieuwbouwwontwikkelingen, werkwijzen vanuit Nester of toekomstplannen.

In feb 2023 zijn er afspraken gemaakt met Nester om twee-wekelijks een contactmoment te hebben over de bij de huurdersvereniging binnengekomen klachten, zodat deze sneller en efficiënter worden afgehandeld. In de loop van het jaar zijn deze afspraken helaas verwaterd.

Ook de zogenaamde 'operationele overleggen' vonden uiteindelijk, ook door het moeizaam plannen van deze overleggen, alleen plaats als er ook punten ter bespreking werden opgevoerd.

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

8 Advisering op beleid van Nester

8.1 Huurwijziging 2023

De procedure omtrent het huurwijzigingsvoorstel 2023 verliep door de zeer laat uitgebrachte wetsvoorstellen onder zware tijdsdruk, om de doorvoering ervan nog op tijd geregeld te kunnen krijgen. Dit betekende dat voor de HBV de reactietijd verkort werd van 6 tot 2 weken.

Met de nodige onderbouwing heeft de HBV 1.8% huurverhoging geadviseerd, daar waar Nester 2,3% voorstelde. Na een discussie over het tóch doorvoeren van de 2,3%, maar dan met de belofte van Nester om een extra investering te doen van € 500.000,- voor zonnepanelen én een huurverhoging van 0% voor huurders van een woning met E, F of G energielabel, ging de HBV hier uiteindelijk mee akkoord.

8.2 Meerjarig huurbeleid 2024-2027

Het bestuur van HBV BRES heeft haar goedkeuring kunnen geven over het meerjarig huurbeleid 2024-2027. Een van de discussiepunten was de aftopping van de huurprijsgrens. Deze wordt uiteindelijk 75% van de maximum huur die volgens het puntentellingssysteem voor een woning gevraagd mag worden. De beoogde 70% bleek helaas financieel niet haalbaar.

9 Raad van Toezicht

In 2023 is er 3x een overleg geweest met de huurders-commissarissen mw. Joos Jacobs en dhr. Leon Poels, waarbij wederzijds relevantie informatie werd doorgespeeld en besproken.

Een van de overlegpunten was de herbenoeming van directeur / bestuurder Harrie Oosterlee, waarvoor de HBV op verzoek van de Raad van Commissarissen een zienswijze heeft gegeven.

Terugkijkend kwamen er bij ons de nodige strubbelingen weer te boven, waar we vooral in zijn eerste jaar, in de aanloop naar de fusie van WoonGoed 2-Duizend en Domus en de beginperiode van Nester, mee van doen hadden.

Ondanks het feit dat er nog steeds enkele kritiekpunten zijn, met name in communicatie, is in de loop van de tijd het vertrouwen in elkaar gelukkig gegroeid en is de communicatie onderling goed te noemen. Op die basis heeft het bestuur dan ook haar fiat gegeven voor deze herbenoeming voor weer een periode van 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.

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 normaal 6-10 vergaderingen vastgelegd, buiten de ondertekening ervan, begin december. In 2023 zijn dit er beduidend minder geweest vanwege de uitbreiding in de regelgeving omtrent de Prestatie Afspraken.

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 prestatieafspraken. 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 2023 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.

Hierbij wordt opgemerkt dat dit niet speelde bij corporatie Nester.

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. Vanaf 2023 is woonconsulent dhr. Eric Manders onze nieuwe contactpersoon van de Woonbond. In september heeft een eerste kennismaking met hem plaatsgevonden.

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 ook in 2023 de nodige begeleiding gehad bij deze ondersteuning.

Ook worden er themadagen georganiseerd voor ondersteuners en bestuurders van een 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 2023 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 2023

Op 1 januari 2023 telde ons ledenaantal 682.

Op 31 december was dit aantal gegroeid naar 701.

14 Samenstelling van het bestuur per 31 december 2023

Corrie Saam	voorzitter / secretaris
Angélique Vonk	penningmeester
Jos Haasen	2 ^e penningmeester / beleidsmedewerker
Bruno Schmitz	klachtencoördinator Roermond en Leudal
Evi Winkelmolen	Klachtencoördinator Echt en Beesel
Yvonne Metsemakers	bestuurs-ondersteuner

Swalmen, maart 2024

Corrie Saam, voorzitter en secretaris