



Huurderskoepel
Brunssum - Schinveld

Jaarverslag 2023

*Locatie Upstairs
Europalaan 485
6441 VN BRUNSSUM*

Inhoud

Voorwoord van de voorzitter.....	3
1. Verslag van het bestuur	3
1.1 Activiteiten	3
1.2 Behandelde onderwerpen met Weller	4
2. Toekomst.....	5
2.1 Activiteiten	5
3. Organisatie.....	6
3.1 Bestuur en lid-organisaties	6
4. Jaarrekening 2023	7
5. Begroting 2024.....	7

Voorwoord van de voorzitter

2023 was wederom een bewogen jaar. De collega-bestuurders van de Heerlense huurderskoepels stopten één voor één met hun vrijwilligerswerk, voornamelijk vanwege de, inmiddels bereikte, hoge leeftijd. Daar kwamen andere collega's voor terug, die voor een nieuwe dynamiek zorgden in de overleggen met Weller. Zoiets is altijd wennen. Weller gaf vervolgens aan graag een nieuwe overlegstructuur te wensen, met mogelijke gevolgen voor onze organisatiestructuur. Dat besluit zal uiteindelijk bij de huurderskoepels zelf liggen. De gezamenlijke koepels zijn daar nog niet uit. 2024 zal derhalve een spannend jaar worden.

De leeftijd van onze bestuursleden stijgt eveneens gestaag en dat maakt ons bestuur ook kwetsbaar. Verjonging is daardoor weliswaar gewenst, maar zal best moeilijk gaan. Het huurderswerk is niet te vergelijken met het vrijwilligerswerk bij sportclubs of andere verenigingen.

1. Verslag van het bestuur

De vergaderdruk werd voor het DB steeds hoger, eisen werden zwaarder en de te bespreken stukken werden ingewikkelder.

Per 1-1-2024 wordt BC Rozengaard opgeheven, waardoor ons bestuur nog verder uitgedund is. Daarbij is het nog steeds niet gelukt om meer bewonerscommissies op te richten, zodat het bestuur weer aangevuld wordt. Daar staat wel tegenover dat de jaarvergadering in februari 2023 zeer goed bezocht werd als direct gevolg van de aangescherpte subsidie-eisen. BC Oranjerie is weer heel actief geworden en is er een activiteitencommissie opgestart in de complexen Bergerode en Stokhoes. Het bestuur is voornemens klankbordgroepen te organiseren bij grootschalige renovatie- of verduurzamingsprojecten, om daarmee de weg voor een bewonerscommissie te effenen. In Schinveld is er al een klankbordgroep in oprichting voor de verduurzaming van de Bloemenbuurt. In 2024 zal Schuttersveld volgen.

De functie van secretaris wordt sinds 1 maart van afgelopen jaar officieel vervuld door dhr. Ben de Hoop. Januari 2023 startte er ook een nieuwe notuliste. Helaas is deze functie per begin 2024 weer vacant. We zijn dus niet alleen op zoek naar aanvullende algemeen bestuursleden vanuit de aangesloten lidorganisaties, maar ook naar een nieuwe notuliste.

Onze website, met contactformulier, openbaar e-mailadres én telefoonnummer, en onze Facebook-pagina zorgen ervoor dat steeds meer huurders de weg naar ons vinden. Afgelopen jaar hebben we daardoor meerdere huurders op weg kunnen helpen met vragen en/of klachten.

1.1 Activiteiten

Hieronder volgt een opsomming van de **154** vergaderingen, overleggen, besprekingen en andere bijeenkomsten of activiteiten waar één of meerdere leden van het bestuur (of beheer) aanwezig waren.

- **Overleg met Weller, RvC, ROH en/of gemeenten:**
 - Overlegbijeenkomst met directie Weller 8 x
 - Petit Comité 8 x
 - Prestatieafspraken gem. Brunssum en Beekdaelen 10 x
 - Raad van Commissarissen 4 x
 - Diverse overleggen Weller-medewerkers 45 x
 - ROH 1 x
- **Bestuursvergaderingen:**
 - Bestuursvergaderingen koepel incl. jaarvergadering 11 x
 - DB-vergaderingen (met en zonder Weller-medewerker) 32 x

- **Cursus of opleiding:**
Kjenning/Overlegwet 2 x
- **Diversen:**
Besprekingen met huurders of BC/HBV 25 x
Diversen beheer garage/goederen 8 x

Overige activiteiten, niet gerelateerd aan de bestuursactiviteiten:

- **Teambuilding:**
Er hebben in 2023 twee teambuildings-activiteiten met het hele team plaatsgevonden.
- **Activiteiten voor huurders door lidorganisaties:**
Alle lidorganisaties hebben hun gebruikelijke activiteitenprogramma weer opgepakt. Koffie-bijeenkomsten, zomerfeesten, carnavalsvieringen, paasbrunch en kerstdiners, ouderengym e.d. is allemaal weer als vanouds. De diverse lidorganisaties vermelden deze activiteiten in hun eigen afzonderlijke jaarafrekening.

1.2 Behandelde onderwerpen met Weller

Welke onderwerpen kwamen er tijdens vergaderingen met Weller zoal aan bod:

- *Mijnwaterproblematiek: De problemen met het systeem én het bedrijf Mijnwater behoren nog steeds niet tot het verleden. Medio 2023 was er eindelijk een dienstverleningsovereenkomst gesloten tussen Weller en Mijnwater. Huurders kregen daardoor één meldpunt voor hun klachten. Echter eind december 2023 zei Mijnwater de DVO plotseling eenzijdig op. Hierdoor wordt Weller nu, vooralsnog, het enige aanspreekpunt voor Mijnwater-klachten.*
- *Huurprijsbeleid: de inflatie rees de laatste jaren de pan uit, o.a. door de oorlog in Oekraïne en de energiecrisis. Daarom werd van overheidswege besloten om de huurverhoging te koppelen aan de Cao-loon stijging i.p.v. aan de inflatie. Dat leverde in 2023 een gematigde huurverhoging op van 2,3% met uitzondering voor de woningen met E,F,G-label. Hier werd wederom een huurbevriezing toegepast. Bij huurders met een laag inkomen (120%) en een hoge huur werd huurverlaging toegepast tot op € 575,03.*
- *Prestatieafspraken Brunssum en Beekdaelen: de afspraken die Weller, gemeenten en huurdersorganisaties jaarlijks met elkaar maken over onder andere; betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, renovatie, verduurzaming, sloop en nieuwbouw. De prestatieafspraken van Beekdaelen waren netjes op tijd klaar en ondertekend. Echter die van Brunssum zijn door omstandigheden niet op tijd en worden in 2024 pas ondertekend.*
- *Verkoop commercieel vastgoed Weller: Weller heeft in 2023 besloten om een groot deel van het commercieel vastgoed te verkopen. Dat ging om commerciële panden in o.a. Heerlen en Beekdaelen. Met de opbrengst daarvan zijn leningen afgelost.*
- *Communicatie met en door Weller, intern en extern moet nog verder verbeteren. Weller heeft daarin wel stappen gezet en is momenteel bezig met een interne reorganisatie, maar dat proces loopt nog en zal in 2024 uitgerold worden. Inmiddels is Weller gestart met LinkedIn en een chatfunctie via de Weller-website. Over de andere social media is nog niets bekend.*
- *Diverse adviesaanvragen: Weller is verplicht om in het kader van de Overlegwet aan de huurdersorganisaties advies te vragen op diverse te nemen besluiten. In 2023 zijn o.a. volgende adviezen aan de huurdershoepel gevraagd: verduurzaming Distelenveld en Jacintahof, PV-panelen op ZAV, toekomstige sloop t.b.v. project Schuttersveld, verkoop van versnipperd bezit, verlenging contract Aenergie, de meerjarenbegroting en de huurverhoging.*

2. Toekomst

Het jaar 2024 brengt weer veel nieuwe uitdagingen. De reorganisatie van het huurderswerk wordt met de gezamenlijke huurderskoepels onder de loep genomen. Er wordt bekeken of er gewerkt gaat worden met één overkoepelende organisatie om samen één sterk geluid naar Weller te laten horen.

Weller is van plan om met gebiedsteams te gaan werken in drie kerngebieden. Dat kan ook nog resulteren in één koepel per gebied. Alle opties liggen nog open.

Het streven om meer bewonerscommissies te vormen en te betrekken bij de huurderskoepel was al lang het streven, maar na het verdwijnen van weer een aangesloten lidorganisatie inclusief afgevaardigd bestuurslid, wordt dit één van onze prioriteiten.

Zo spoedig mogelijke verduurzaming van de E, F, G-label woningen staat hoog op de agenda van de huurderskoepel in de overleggen met Weller. Adviesaanvragen inzake de aanpak van deze woningen zullen dan ook, mits verantwoord, positief beantwoord worden.

Ook het creëren van ontmoetingsruimten bij bestaande- en nieuwbouw staat hoog op ons wensenlijstje. Het is tenslotte een feit dat sociale ontmoetingsruimten bijdragen aan minder eenzaamheid, meer zelfredzaamheid en sociale controle in een ouderencomplex. Daar zetten wij ons graag voor in.

2.1 Activiteiten

- *Mw. Bedet en dhr. de Hoop zullen trachten samen alle benodigde externe vergaderingen, fysiek of via Teams, bij te wonen. Dit zijn alle vergaderingen bij of met Weller waarvoor een uitnodiging wordt ontvangen maar ook overleggen op eigen initiatief. Tevens vergaderingen met Gemeente Brunssum en Beekdaelen voor het maken van de prestatieafspraken of bij het ROH.*
- *De vergaderingen met de lidorganisaties, tezamen de Huurderskoepel, worden altijd fysiek gehouden, aangezien Teams voor de huidige bestuursleden lastig is gebleken. De frequentie van die vergaderingen wordt voor 2024 weer op 1x per maand gesteld, met augustus als vakantiemaand.*
- *Het Dagelijks Bestuur gaat verder met het benaderen van bewoners in complexen, teneinde hen te stimuleren gezellige activiteiten te organiseren. Als er in het complex een ontmoetingsruimte aanwezig is, dan is dit gemakkelijk te realiseren. Bij complexen zonder eigen ontmoetingsruimte zal gekeken worden naar het delen van ontmoetingsruimten met andere complexen.*
- *Tevens zullen wij ook in 2024 weer trachten presentaties aan te bieden waar huurders profijt bij hebben. Zo gaan wij door met de presentaties over de VoorzieningenWijzer en Cybercrime/babbeltrucs. Mochten er nieuwe presentaties op ons pad komen die een bijdrage leveren aan de zelfredzaamheid van de huurders of leefbaarheid in de complexen, dan zullen wij die zeker ook gaan aanbieden.*
- *Het onder de aandacht brengen van onze organisatie bij Weller-huurders uit Brunssum en Schinveld blijft ook in 2024 een speerpunt. Inmiddels worden we wel al goed gevonden, maar het streven blijft dat nog meer huurders ons gemakkelijk kunnen vinden. Wij zien het als onze taak om hen bij te staan bij vragen of problemen waar zij met Weller niet uitkomen. Daarvoor hebben wij o.a. onze website www.huurderskoepel.nl en de Facebook-pagina 'Huurderskoepel Brunssum-Schinveld' beschikbaar. Ook staan wij tegenwoordig vermeld in de Gemeentegids. De huurderskoepel heeft ook een eigen telefoonnummer, te weten 06-15 29 62 76.*

3. Organisatie

Stichting Huurderskoepel Brunssum-Schinveld is ingeschreven bij de KvK onder nummer 14091728 met werknaam Huurderskoepel Brunssum. Ter zijner tijd zal deze werknaam aangevuld worden met 'Schinveld'. Hiervoor zijn echter nieuwe statuten nodig. Hiervoor hebben wij nog tot medio 2026 de tijd. De stichting is niet belastingplichtig.

Als huurdersorganisatie overleggen wij met Woningcorporatie Weller over het beleid dat alle huurders in ons werkgebied aangaat. Zoals het huurverhogingsbeleid, onderhoud-, ZAV-beleid, verduurzaming- en renovatiebeleid, eventuele nieuwbouw- of verkoopplannen en het servicekostenbeleid. Als gemeenten en verhuurders prestatieafspraken maken, zijn wij als huurdersorganisatie daar namens de huurders bij betrokken.

Het officiële correspondentieadres is:

Limburgiaplantsoen 62, 6445 XD te Brunssum.

Als postadres wordt ook het adres van de (kantoor)locatie Upstairs gehanteerd:

Europalaan 485, 6441 VN te Brunssum.

De huurderskoepel heeft een website: www.huurderkoepel.nl en een

Facebook: www.facebook.com/huurderskoepelbs

Daarnaast is er een algemeen e-mailadres: info@huurderskoepel.nl

De voorzitter is bereikbaar via voorzitter@huurderskoepel.nl

Het telefoonnummer van de huurderskoepel is 06-15 29 62 76

Als onderdeel van de vier huurderskoepels van Weller is de Huurderskoepel Brunssum-Schinveld lid van de Woonbond. Een aantal keren per jaar ontvangt de huurderskoepel 10 exemplaren per editie van Huurwijzer en/of Huurpeil. Deze worden op de vergadering onder de lidorganisaties verspreid. Gelieve deze binnen de eigen BC/HBV onderling te delen. Overtollige exemplaren mogen, op afspraak, afgehaald worden bij Upstairs.

3.1 Bestuur en lidorganisaties

Het bestuur van de huurderskoepel werkt met een "dagelijks bestuur" en een algemeen bestuur. Iedere lidorganisatie vaardigt, voor een periode van 4 jaar, één afgevaardigde af, als bestuurslid in het bestuur van de huurderskoepel. Worden zij na afloop van deze periode weer afgevaardigd dan volgt een volgende termijn van 4 jaar. De huidige termijn van voorzitter mw. Bedet en bestuurslid mw. Hofland loopt in juli 2024 af. Zij kunnen beide herkozen worden, mits zij zichzelf weer beschikbaar stellen.

Uit hun midden wordt een voorzitter, secretaris en penningmeester gekozen.

De voorzitter is met penningmeester óf wel secretaris vertegenwoordigingsbevoegd. Tevens zijn, bij afwezigheid van de voorzitter, de secretaris met de penningmeester vertegenwoordigingsbevoegd. Onderstaand de bestuursleden in 2023.

De Algemeen Bestuursleden ontvangen een vergadervergoeding van € 35,- per vergadering. De voorzitter, secretaris en penningmeester ontvangen een vergoeding van maximaal de toegestane vrijwilligersvergoeding volgens de regels van de Belastingdienst, ongeacht of zij recht zouden hebben op een hogere vergoeding in relatie met hun totale tijdsbesteding.

Voorzitter:

(tevens namens BC Brunssum-Zuid)

mw. W. Bedet-Glasbergen

Secretaris:

(tevens namens BC Bosse Hook)

dhr. B. de Hoop

Penningmeester:

(tevens namens Tichelwei/WA-straat)

dhr. T. Bonants

Bestuursleden:

Namens BC Op het Bunderken:

mw. E. Hofland

Namens BC Rozengaard:

dhr. J. Tilmans

Tijdens vergaderingen wordt er gebruikt gemaakt van een externe notulist.

4. Jaarrekening 2023

<u>Overzicht liquiditeiten</u>	<u>Saldo per 1-1-2023</u>	<u>Saldo per 31-12-2023</u>
ING-Bankrekening:	€ 19.738,56	€ 7.570,13
ING-Spaarrekening:	€ 5.022,31	€ 20.111,48
Kleine Kas:	€ 14,86	€ 11,01
Totaal:	€ 24.775,73	€ 27.692,62

De uitgebreide jaarrekening 2023 is, op afspraak, in te zien. Voor een afspraak kunt u mailen naar voorzitter@huurderskoepel.nl

5. Begroting 2024

* NB: de lidorganisaties stellen een eigen begroting op, beschikken over een eigen budget en stellen een eigen, vereenvoudigd, jaarverslag op.

NB: in geval van een te hoog eindsaldo aan het einde van het boekjaar, wordt de koepel gekort op de subsidie voor het volgende jaar. Bij een eindsaldo boven € 1.000,- of in bijzondere gevallen boven € 4.500,- wordt de nieuwe subsidie overeenkomstig afgeroomd.