



Huurderskoepel
Brunssum - Schinveld

Jaarverslag 2025



*Locatie Upstairs
Europalaan 485
6441 VN BRUNSSUM*

Inhoud

Voorwoord van de voorzitter.....	3
1. Verslag van het bestuur.....	3
1.1 Activiteiten bestuur.....	4
1.2 Behandelde onderwerpen met Weller.....	5
2. Toekomst.....	6
2.1 Activiteiten.....	6
3. Organisatie.....	7
3.1 Bestuur en lid-organisaties.....	8
4. Jaarrekening 2025.....	9
5. Begroting 2026.....	9

Voorwoord van de voorzitter

2025 was ook weer een bijzonder jaar. De Huurdersraad Weller werd opgericht. De huurdersraad is een samenwerkingsverband tussen alle vier huurderskoepels. De leden van de huurdersraad zijn gelijk aan de voorzitters en secretarissen van de vier koepels. Al sinds lange tijd waren zij de gesprekspartners van het bestuur en management van Weller als het gaat om zaken waarin de huurdersorganisaties inspraak hebben. Echter in het verleden kwam het vaak voor dat tijdens de overleggen met Weller bleek dat de diverse huurderskoepels van mening verschilden. Om meer op één lijn te komen en daardoor sterker te staan in onze overleggen met Weller werd de Huurdersraad Weller opgericht. Zonder dagelijks bestuur omdat alle leden gelijkwaardig zijn, maar wel met onze voorzitter Wendy Bedet als contactpersoon. Zij doet alle communicatie. In 2025 is ook gewerkt aan een nieuwe SamenwerkingsOverKoms (SOK). Deze zal in 2026 afgemaakt en geïmplementeerd worden.

En toen kwam er begin oktober het bericht dat niemand aan had zien komen. Weller Wonen en HEEMwonen gingen onderzoeken of zij samen konden werken en hoe die samenwerking er dan uit kon zien. De ultieme samenwerking zou een fusie kunnen zijn. Onderzoeksbureau KMPG kreeg de opdracht en inmiddels hebben zij interviews gehad met de huurdersraden van beide corporaties, allerlei interne afdelingen, stakeholders en wethouders van de betrokken gemeenten. Het resultaat daarvan en het daaruit voortvloeiend advies horen wij in 2026.

1. Verslag van het bestuur

De vergaderdruk voor het DB werd ook in 2025 nog hoger. Speciaal aangetrokken secretaris dhr. J. Quaedackers uit Schinveld werd ingewerkt. In 2025 werd er ook een bewonerscommissie opgericht voor het plangebied waar de grootschalige renovatie in Schinveld gaat plaatsvinden. Dit betreft met name de Bloemenbuurt, maar ook de straten rondom zijn eigen woonadres. Aangezien dhr. Quaedackers toch al bestuurder van de huurderskoepel was, was de keuze voor hem als voorzitter van BC Schinveld een logische.

2025 was ook een heel goed jaar. Diverse nieuwe bewonerscommissies werden opgericht.

- BC Rozengaard én BC de Egge, maakten een vliegende start met hun Halloween-evenement.
- BC Distelenveld kreeg het moeilijk door het vertrek van de enthousiaste initiatiefnemer en overleefde deze aderlating niet. De wens voor een bewonerscommissie aldaar is er wel nog steeds en heeft onze aandacht.
- BC Op gen Heuf werd gestart door twee heren die uitsluitend als aanspreekpunt willen functioneren.

Inmiddels bestaat de huurderskoepel, door deze nieuwe bewonerscommissies, uit maar liefst 9 bestuursleden, waarbij de laatste twee (jongere dames) de gemiddelde leeftijd positief hebben beïnvloed. Ons doel om vertegenwoordiging vanuit Oost en doelgroep 'jonger dan senioren' is daarmee bereikt. Wat niet betekent dat we nu stoppen met uitbreiden. Vertegenwoordiging vanuit, bijvoorbeeld, West of Schuttersveld en/of Kleikoelen is nog steeds een wens. In 2026 gaan we daarom verder met het zoeken van geïnteresseerden om bewonerscommissies mee op te richten.

Onze website, met contactformulier, openbaar e-mailadres én telefoonnummer wordt inmiddels goed gevonden en veelvuldig gebruikt. Wij staan ook weer vermeld in de gemeentegidsen van Brunssum en van Beekdaelen.

Onze Facebook-pagina en Instagram worden voornamelijk gebruikt om nieuwsberichten, tips van bijvoorbeeld Woonbond en verslaglegging van de diverse activiteiten van onze bewonerscommissies te delen.

In oktober werd "Os Bosse Heukske" geopend, de langverwachte, externe ontmoetingsruimte met scootmobielstalling, achter ouderencomplex Bosse Hook. Door faillissement van de aannemer had dit project vertraging opgelopen maar inmiddels is de ruimte klaar en geopend. De huurderskoepel heeft via een overheidssubsidie voor een aanzienlijke financiële bijdrage gezorgd.

De enthousiaste bewonerscommissie organiseert er allerlei activiteiten voor de bewoners.

1.1 Activiteiten bestuur

Hieronder volgt een opsomming van de 249 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 12 x
 - Agenda commissie (rest via mail) 2 x
 - Prestatieafspraken gem. Brunssum en Beekdaelen 21 x
 - Raad van Commissarissen 4 x
 - Overleggen medewerkers/officialle momenten 50 x
 - Wijkplannen Oost, Noord en Zuid 18 x
 - ROH 1 x
- **Bestuursvergaderingen:**
 - Bestuursvergaderingen koepel incl. jaarvergadering 12 x
 - Huurdersraad-vergaderingen 9 x
 - DB-vergaderingen (met Weller-teamleider) 11 x
- **Cursus of opleiding:** 0 x
- **Diversen:**
 - Spreekuur in Upstairs (evt. huurders of BC/HBV) 87 x
 - Beheer garage/goederen uitleen 10 x
- **Klachten-/Geschillencommissie** 12 x

Overige activiteiten, niet gerelateerd aan de bestuursactiviteiten:

- **Teambuilding:**
Er hebben in 2025 twee teambuildings-activiteiten met het hele team plaatsgevonden.
- **Workshops Cybercrime en babbeltucs:**
In 2025 heeft de huurderskoepel nog 1 workshop 'Cybercrime en Babbeltucs' georganiseerd in Schinveld. De workshops 'Valpreventie' en 'Brandveiligheid' bleken lastig te organiseren, maar zullen zeer waarschijnlijk in 2026 hun doorgang vinden.
- **Activiteiten voor huurders door lidorganisaties:**
Alle lidorganisaties organiseren hun eigen leefbaarheids-activiteiten. Koffiedrinken, spellenmiddag, zomerfeest, viering landelijke feestdagen, mosselen eten, ouderengym, modeshow of een uitstapje naar de ijssalon. Niets is te gek. 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:

- *Huurprijsbeleid: net als vorig jaar was de huurverhoging weer aanzienlijk. De Huurdersraad heeft wel weten te bewerkstelligen dat huurders met EFG-labels een lagere huurverhoging (2,25%) kregen dan huurders met betere energielabels (4,75%).*
- *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. In Brunssum werden daarnaast ook Meerjarige Prestatieafspraken 2025-2029 gemaakt.*
- *Huurdersparticipatie: de Huurdersraad Weller ging van start. Vanaf dat moment overlegden de vier huurderskoepels als Huurdersraad voorafgaand aan de Weller-bijeenkomsten over de opgaven en adviesaanvragen waar zij mee te maken hadden.*
- *Diverse adviesaanvragen: Weller is verplicht om in het kader van de Overlegwet aan de huurdersorganisaties advies te vragen op diverse te nemen besluiten. In 2025 zijn o.a. volgende adviezen aan de huurderskoepel gevraagd: beleid inzake doorstroom oudere huurders, geriefverbetering, mutatiekosten bij langdurige huur, tuinenbeleid, zonnepanelen-beleid, verkoopbeleid, leegstandbeleid, overlastbeleid, beleid en reglement geschillencommissie. Daarnaast zijn nog adviezen gegeven inzake het Sociaal Statuut, instemming voor herbenoeming 2^e termijn huurderscommissaris en de onderhoudsbegroting 2026.*

2. Toekomst

Het jaar 2026 zal in het teken staan van de mogelijke samenwerking met HEEMwonen. In januari en februari worden diverse personeelsleden, de RvC, de OR, de Huurdersraad, aannemers en wethouders van de betreffende gemeenten gevraagd naar hun visie over een eventuele samenwerking en misschien zelfs wel een fusie tussen beide corporaties. Vragen als: hoe moet zo'n samenwerking eruit zien, wat zijn de voor- en nadelen, wat gebeurt met het personeel, de kantoren, de RvC's, de Huurdersraden e.d. zullen ons voorlopig bezig houden. Voor de Huurderskoepel Brunssum-Schinveld staat maar één vraag bovenaan: wat wordt onze achterban (u!) hier wijzer van. Met die vraag in ons achterhoofd zullen wij straks voor of tegen een samenwerking zijn, of zelfs wel of niet instemmen met een fusie.

Met de oplevering van diverse bouwprojecten zal onze achterban verder toenemen. Of dat leidt tot nieuwe bewonerscommissies is niet vooraf te zeggen. Zouden bewoners interesse tonen zullen wij altijd het gesprek aangaan en hen steunen bij de oprichting van een bewonerscommissie.

De verwachting is dat de nieuwbouw Prinses Margrietstraat begin Q2 opgeleverd wordt. De nieuwbouw Europalaan zal pas eind 2026 klaar zijn. Daarna wordt gestart met de sloop van Europalaan fase 2. Start van de bouw Hoofdbroekerweg zal plaatsvinden ergens in 2026 en de Muziekbuurts staat pas gepland voor eind 2026. Met de sloop van de resterende panden aan de Pastoor Savelbergstraat wordt gestart in Q1. Daar komen 13 appartementen in de middenhuur.

Inmiddels hebben bewoners van het plangebied Bloemenbuurt en omgeving Burg. Boschstraat te Schinveld te horen gekregen wat de plannen zijn met hun woningen. Het wordt een mix van aankoop/verkoop, renovatie/verduurzaming en sloop/nieuwbouw. Voor Schuttersveld/Brunssum-Oost wil ik u verwijzen naar de website van Weller. Zoeken op 'Wijkvernieuwing Schuttersveld'. Daar staat zeer uitgebreide informatie over alles wat met de plannen aldaar te maken heeft.

Zo spoedig mogelijke verduurzaming van de EFG-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.

Het creëren van ontmoetingsruimten bij bestaande- en nieuwbouw blijft hoog op ons wensenlijstje staan. Wij laten geen gelegenheid voorbij gaan om onze visie hierover duidelijk te maken. Het is tenslotte een feit dat sociale ontmoetingsruimten bijdragen aan minder eenzaamheid, meer zelf-/samenredzaamheid en sociale controle in een ouderenscomplex en betere leefbaarheid in wijken en buurten. Daar zetten wij ons graag voor in.

2.1 Activiteiten in 2026

- *Mw. Bedet en dhr. Quaedackers zullen trachten alle benodigde externe vergaderingen 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 wijkplannen en prestatieafspraken of met het ROH.*
- *De vergaderingen met de lidorganisaties, tezamen de Huurderskoepel, worden altijd fysiek gehouden. De frequentie van die vergaderingen wordt voor 2026 ook weer op 1x per maand gesteld, met augustus als vakantiemaand en een korte vakantie in december. Ieder jaar wordt in februari, voor alle lidorganisaties én geïnteresseerde huurders, de jaarvergadering georganiseerd.*
- *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 onderzocht worden of het delen van ontmoetingsruimten met andere complexen een optie is.

- *Wij zijn voornemens om in 2026 verder te gaan met het verzorgen van presentaties die van toegevoegde waarde kunnen zijn voor de Weller-huurders. Zo wordt er op ons verzoek in februari een presentatie over brandveiligheid gegeven door de brandweer. Dit wordt in samenwerking met Weller en gemeente gerealiseerd. Verder blijven we zoeken naar een aanbieder voor een presentatie over valpreventie.*
- *Het onder de aandacht brengen van onze organisatie bij Weller-huurders uit Brunssum en Schinveld blijft ook in 2026 een speerpunt. Inmiddels worden we goed gevonden, maar het streven blijft dat nog meer huurders ons gemakkelijk kunnen vinden. Naast het gewone huurderswerk, dat vastgelegd is in de Overlegwet, zien wij het ook als onze taak om huurders 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' en Instagram beschikbaar. Ook staan wij vermeld in de gemeentegidsen van Brunssum en Beekdaalen. Op maandagmiddag hebben wij spreekuur in Upstairs van 13:00 – 15:00 uur. Dit spreekuur is echter alleen op afspraak te bezoeken. Een afspraak maken kan per mail naar info@huurderskoepel.nl of via ons eigen telefoonnummer: 06-15 29 62 76.*

3. Organisatie

Stichting Huurderskoepel Brunssum-Schinveld is ingeschreven bij de KvK onder nummer 14091728 met werknaam Huurderskoepel Brunssum. In 2026 zal dat officieel aangevuld worden met 'Schinveld'. Hiervoor zijn nieuwe statuten nodig die dit jaar opgesteld worden. 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.huurderskoepel.nl en een

Facebook: www.facebook.com/huurderskoepelbs en

Instagram: [huurderskoepel_brnssm_schnvld](https://www.instagram.com/huurderskoepel_brnssm_schnvld).

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.

Artikelen uit diverse edities van Huurwijzer (blijven vaak actueel) zijn in te zien op Woonbond.nl, zoeken op HUURWIJZER.



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. In 2026 loopt de termijn van de penningmeester af. Zijn bewonerscommissie heeft hem voor een volgende termijn afgevaardigd. Met toestemming van het koepelbestuur kan de penningmeester dus herkozen worden voor een volgende termijn.

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 gedurende 2025.

Voorzitter:

(tevens namens BC Brunssum-Zuid) mw. W. Bedet-Glasbergen

Secretaris:

(tevens namens BC Schinveld) dhr. J. Quaedackers

Penningmeester:

(tevens namens BC Tichelwei/WA-straat) dhr. T. Bonants

Bestuursleden:

Namens BC Bosse Hook	dhr. B. de Hoop
Namens BC Op het Bunderken:	mw. M. Gastner
Namens BC Oranjerie	dhr. C. Jansen van den Doormalen
Namens BC Aan de Platz	mw. T. Nieling
Namens BC Rozengaard	mw. S. Jaecx
Namens BC de Egge	mw. K. Janssen

Tijdens vergaderingen wordt er gebruikt gemaakt van een externe notuliste.

Afgevaardigde Klachten-/Geschillencommissie : dhr. B. de Hoop

De Algemeen Bestuursleden ontvingen een vergadervergoeding van € 40,- per vergadering. De voorzitter, secretaris en penningmeester ontvingen 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.

4. Jaarrekening 2025

<u>Overzicht liquiditeiten</u>	<u>Saldo per 1-1-2025</u>	<u>Saldo per 31-12-2025</u>
ING-Bankrekening:	€ 6.670,53	€ 1.166,61
ING-Spaarrekening:	€ 20.137,10	€ 20.439,16
Kleine Kas:	€ 5,00	€ 10,00
Totaal:	€ 26.812,63	€ 21.615,77

De uitgebreide jaarrekening 2025 is, op afspraak, in Upstairs in te zien.
Voor een afspraak kunt u mailen naar secretaris@huurderskoepel.nl

5. Begroting 2026

<u>INKOMSTEN 2026</u>		<u>BEGROOT</u>
<i>Eigen inkomsten:</i>		
- verhuur kantoor / vergaderruimte		€ 0,-
- overig		€ 0,-
<i>Weller subsidie:</i>		
- bijdrage Weller > budget huurderskoepels genormeerd, incl. afdracht-posten voor budget lidorganisaties		€ 22.000,-
TOTAAL INKOMSTEN		€ 22.000,-

In geval van een te hoog eindsaldo aan het einde van het boekjaar, wordt de koepel gekort op de subsidie voor het volgende jaar. Het eindsaldo mag niet hoger zijn dan € 1.000,- of in bijzondere gevallen niet hoger dan € 4.500,- (uitsluitend beargumenteerd en met toestemming van Weller).

Aangezien Huurderskoepel Brunssum-Schinveld al sinds jaren een te hoog eindsaldo heeft, worden wij jaarlijks gekort op de subsidie totdat dit hoge saldo is afgebouwd.

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