

JAARVERSLAG 2022 HUURDERSRAAD WONEN LIMBURG



INLEIDING

Het jaar 2022 was voor de Huurdersraad (HR) het jaar van nieuwe kansen en ontwikkelingen. Hoewel de HR het betreunde dat zij dit kalenderjaar niet langer alle in Limburg actieve Huurdersorganisaties van Wonen Limburg (WL) vertegenwoordigde, heeft dit ook geleid tot meer ruimte voor ontwikkeling. De noodzaak om na te denken over de eigen toekomst is immers des te evidentier geworden. Was de toekomst van huurdersparticipatie ook in 2021 al een belangrijk onderwerp in het kader van de nieuwe Strategische Koers van Wonen Limburg, in 2022 heeft het onderwerp een nieuwe dimensie gekregen door de vorming van een werkgroep HR 2.0. die zichzelf tot doel heeft gesteld te komen tot een voorstel voor een toekomstbestendig model van de Huurdersraad. Een belangrijke stap.

INHOUD

Thema's

1. Toegankelijkheid
2. Duurzaamheid
3. HR 2.0
4. Landelijke prestatieafspraken
5. Communicatie

Organisatie

1. Bestuur
2. Vergaderingen
3. Uitgebrachte adviezen

Bijlage: Bestuursamenstelling van de Huurdersorganisaties in 2022

THEMA'S

1. Toegankelijkheid

In 2016 heeft Nederland het VN-verdrag voor de rechten van de mens met een beperking geratificeerd (VN-verdrag Handicap/ Agenda22). Dit belangrijke mensenrechtenverdrag geeft mensen met een beperking recht op gelijke behandeling en participatie. Een beperking kan fysiek, maar ook mentaal of sociaal van aard zijn. Een samenleving dient in al zijn facetten toegankelijk te zijn voor iedereen in plaats van toegankelijk voor de gemiddelde gebruiker/burger. Wonen is een belangrijk onderdeel van dit VN-verdrag. De HR heeft het afgelopen jaar meermaals gepleit voor een koppeling van de doelstellingen uit het VN-verdrag en het beleid van Wonen Limburg. Dit was bijvoorbeeld het geval bij de adviezen over het Scootmobielbeleid en de Portefeuilleplannen Vastgoed. De Huurdersraad zou graag zien dat Wonen Limburg het VN-verdrag een vaste plek geeft binnen de eigen ambities (van nieuwe website tot wijkontwikkeling). Gemeenten hebben verplichtingen in het kader van dit verdrag en een verantwoordelijkheid op het gebied van toegankelijkheid. Wonen Limburg levert hier met haar beleid actief een bijdrage aan. De HR heeft in 2022 dan ook gepleit voor actief partnerschap van Wonen Limburg en gemeenten op dit gebied.

2. Duurzaamheid

De HR is heel betrokken bij de klimaatdoelstellingen van Wonen Limburg. Hoe gaat Wonen Limburg zijn ambitie: “alle woningen in 2050 CO2-neutraal” waarmaken? Duurzaamheid blijft dan ook een belangrijk onderwerp voor de Huurdersraad. De duurzaamheidsstrategie van WL staat beschreven in het portefeuilleplan waarover de HR heeft geadviseerd en deze is vastgelegd in een strategisch kompas. De Strategisch Adviseur Duurzaamheid heeft deze in juli gepresenteerd aan de HR. De leden van de HR merkten met name bij vastgoedtransacties op, dat het vaak gaat om woningen met slechte energielabels en toetsen dit aan het strategisch kompas. De gedachte hierachter is dat de HR niet wil dat de verduurzaming van bestaand bezit achterstand oploopt. De HR merkt in de praktijk immers dat verduurzaming van woningen broodnodig is, nu er in tijden van hoge energieprijzen steeds vaker financiële problemen bij mensen ontstaan. Een ander belangrijk thema was het Warmtenet Wonen Limburg (WWL). Aangedragen door de werkgroep duurzaamheid is dit belangrijke thema op strategisch niveau aan de hele HR gepresenteerd op de reguliere vergadering van december.

3. HR. 2.0

De Huurdersraad Wonen Limburg heeft in haar vergadering van 15 maart 2022 besloten tot het instellen van een werkgroep HR 2.0. die zich zal buigen over de toekomst van de Huurdersraad. Deze werkgroep bestaat uit de voorzitter en secretaris van de Huurdersraad, een vertegenwoordiger uit elk van de huurdersorganisaties en een afgevaardigde van Wonen Limburg. De werkgroep zal begeleid worden door een extern adviseur.

Op 6 juni heeft de werkgroep haar Plan van Aanpak HR 2.0 opgeleverd. In het plan van aanpak staat over de aanleiding van de werkgroep opgenomen dat zowel Wonen Limburg als de Huurdersraad van mening zijn dat input vanuit een brede achterban noodzakelijk is voor een representatieve belangenbehartiging. De afgelopen jaren is gezamenlijk al regelmatig ingezet op brede participatie op diverse thema's en in uiteenlopende participatievormen. De HR en WL zijn ervan overtuigd dat de participatie moet blijven aansluiten bij de samenstelling van het huurdersbestand om ook naar de

toekomst toe in verbinding te blijven met de huurders en bewoners. In gezamenlijk overleg is besloten tot het vormen van een werkgroep die in overeenstemming met artikel 12 de samenwerkingsovereenkomst herijkt met als doel: *Het vinden van een passende vorm van huurdersparticipatie die voorziet in het vergroten van de betrokkenheid van huurders door een verbreding van de huurdersvertegenwoordiging.*

De werkgroep werkt conform het opgestelde Plan van Aanpak aan deze opdracht. Zij koppelt terug aan opdrachtgevers en de HR.

4. (Landelijke) Prestatieafspraken

Het afgelopen jaar stond ook in het teken van de landelijke prestatieafspraken. De afspraken die het ministerie van Volkshuisvesting met de corporatiesector maakte, “in ruil” voor de afschaffing van de verhuurdersheffing per 2023, was voor de HR leden toegankelijk middels het lidmaatschap van de Woonbond, welke meerdere themabijeenkomsten over het onderwerp organiseerde. Aangezien de gemaakte afspraken van invloed zijn op het (strategisch) beleid van Wonen Limburg, woonde de HR, in aanloop naar de ondertekening op 30 juni en daarna, enkele van deze bijeenkomsten bij. Hoewel de prestatieafspraken ondertekend zijn door de Woonbond en de HR hier positief tegenover stond, is het onzeker in hoeverre deze ambities en afspraken onder de huidige omstandigheden (PFAS, energieprijzen, inflatie) nog (financieel) haalbaar zijn. De HR betreurt dit ten eerste. De prestatieafspraken bleken echter ook dit jaar op meerdere niveaus een hoofdbreker voor de aangesloten HO's. De HR heeft het onderwerp in 2022 nog bewust buiten haar actuele HR-agenda gehouden, maar tegen het einde van het jaar heeft de HR dit standpunt herzien en komen de prestatieafspraken ook in HR verband aan bod.

5. Communicatie

Het afgelopen jaar heeft ook in het teken gestaan van communicatie. Op het moment dat de communicatie niet of minder goed liep heeft de HR actie ondernomen door de hierover met Wonen Limburg het gesprek aan te gaan. In een klachtenoverleg zijn de afspraken over doorverwijzing en afhandeling hernieuwd en bekrachtigd. Ook heeft er een kennismaking plaatsgevonden met het MT Mens en Maatschappij om elkaar en elkaars werkwijze beter te leren kennen. De HR merkt dat er door personeelsverloop veel nieuwe gezichten zijn. Soms is het nodig afspraken te herbevestigen. Ook marktontwikkelingen dragen daaraan bij. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de werkwijze rondom adviesaanvragen en de te hanteren reactietermijnen bij nieuwe projecten en vastgoedtransacties. Na een drietal spoedaanvragen heeft de HR aan het einde van het jaar opnieuw afspraken gemaakt met het team assetmanagement (Vastgoed) waarin afgesproken wordt dat lokale HO's sneller worden betrokken bij projecten en aankopen. Tot slot is ook de interne communicatie met Wonen Limburg verbeterd door op Intranet aandacht te vragen voor de procedures van adviesaanvragen voor de HR. Door de Huurdersraad een vaste plek op Intranet te geven, zijn de te hanteren formats en de procedure voor (nieuwe) medewerkers snel duidelijk. Ook zijn de adviesaanvragen, adviezen en de bestuurlijke reacties op deze adviezen makkelijk terug te vinden. Hierdoor heeft het werk van de HR meer bekendheid binnen WL gekregen.

ORGANISATIE

1 Bestuur

De stichting Huurdersraad Wonen Limburg is een samenwerkingsverband van drie regionale huurdersorganisaties van woningcorporatie Wonen Limburg. Iedere regionale huurdersorganisatie heeft het recht om twee bestuursleden te benoemen in het Algemeen Bestuur (AB) van de stichting. Het Dagelijks Bestuur (DB) bestaat uit de voorzitter en twee leden die door en uit het AB worden benoemd.

De samenstelling van het AB en het DB van de Huurdersraad was eind 2022 als volgt:

Naam	Functie	Huurdersorganisatie
Thieu Reijnen	AB en DB lid	Huurdersbelangen Maas en Roer
Frans van Vugt	AB lid	Huurdersbelangen Maas en Roer
Ton Doensen	AB en DB lid/ penningmeester	Huurdersbelangen Midden-Limburg
Leon Bouwels	AB lid	Huurdersbelangen Midden-Limburg
Nicole Houwen	AB lid	Huurdersbelangen Zuid-Limburg
Maurice Sijben	Voorzitter, AB lid en DB lid	Huurdersraad Wonen Limburg
Mara de Graaf	Secretaris	Huurdersraad Wonen Limburg

Ontwikkelingen in 2022 m.b.t. het bestuur van de HR zijn:

- In verband met beperkingen als gevolg van Corona, is het vorig jaar helaas niet gelukt een gepast afscheid te organiseren voor de vertrekkend voorzitter en secretaris. Op 4 juli 2022 heeft dit alsnog plaatsgevonden tijdens de Huurdersdag in 't Gasthoês in Horst.
- De voorzitter en secretaris waren een jaar in functie. Op 5 juli is hun functioneren besproken en beoordeeld. Beiden ontvingen een goede beoordeling en hebben opnieuw het vertrouwen van het AB gekregen.
- Dhr. Thieu Reijnen is in de vergadering van 15 maart 2022 als tweede DB-lid benoemd.

2 Overleggen

Reguliere Vergaderingen 2022 Huurdersraad

1	12 januari	Reguliere HR/ Bestuur WL
2	15 maart	Reguliere HR/ Bestuur WL
3	13 april	Overleg Huurderscommissarissen/ Bestuur WL
4	10 mei	Reguliere HR/ Bestuur WL
5	5 juli	Bestuur WL
6	12 september	Extra HR
7	18 oktober	Overleg Huurdercommissarissen vervallen
8	3 november	Reguliere HR/ Directie aanwezig
9	14 december	Jaarafsluiting

Overleg met bestuur Wonen Limburg

In het verslagjaar heeft de HR 5 keer een formele overlegvergadering gehad met het bestuur van Wonen Limburg. Waar nodig waren ook beleidsmedewerkers aanwezig om een toelichting te geven op een beleidsonderwerp of om vragen te beantwoorden. De agenda voor dit overleg wordt door de voorzitter en secretaris samen met de bestuurder vastgesteld. In deze overlegvergaderingen worden ontwikkelingen bij de Huurdersraad, de Huurdersorganisaties en bij Wonen Limburg besproken en meningen uitgewisseld. Ook wordt vaker ingezoomd op landelijke ontwikkelingen.

Overleg Huurderscommissarissen

De Huurdersraad heeft in 2022 eenmaal met de Huurderscommissarissen van Wonen Limburg overlegd. Deze heeft op 13 april plaatsgevonden. Het ingeplande overleg van 18 oktober kon helaas geen doorgang vinden. Het overleg met de huurderscommissarissen wordt als constructief ervaren. De commissarissen zijn erg geïnteresseerd in de standpunten van huurders, denken mee vanuit het huurdersbelang en geven waardevolle adviezen. De Huurdersraad had graag een kennismakingsafspraak georganiseerd met de gehele RvC. Dit is in 2022 helaas niet gelukt en zal in het nieuwe jaar plaatsvinden.

Werkgroepen

De Huurdersraad kent een aantal vaste werkgroepen:

- Werkgroep Betaalbaarheid
- Werkgroep Duurzaamheid
- Werkgroep Financiën
- Werkgroep Ketensamenwerking, dienstverlening en onderhoud
- Werkgroep Klachtenafhandeling
- Werkgroep HR2.0. (Sinds maart 2022)

De leden van de werkgroepen zijn verantwoordelijk voor een gedegen terugkoppeling aan de Huurdersraad. De verslagen van de werkgroepen worden ter kennisname toegevoegd aan de agenda van de Huurdersraad.

3 Adviezen

1. Scootmobielbeleid

Op 9 maart adviseert de HR positief over het voorgenomen Scootmobielbeleid van WL. WL geeft in haar adviesaanvraag aan dit beleid vanuit haar zorgplicht op te stellen om zo in te spelen op het toenemend gebruik van deze vervoersmiddelen, nu en in de toekomst. De Huurdersraad is positief over dit beleid dat zich richt op het creëren van voldoende stallingsplaatsen die ‘passend’ zijn. Passend verwijst enerzijds naar de veiligheidseisen en anderzijds naar de afstand van de stallingsplaats tot de woning. De HR gaf in haar advies aan dat zij iedere ontwikkeling die leidt tot meer regie van kwetsbare bewoners over hun eigen leven aanmoedigt. De corporaties moeten er vanuit hun zorgplicht voor zorgen dat dit op een veilige manier kan worden ingebed binnen de eigen complexen. Zij adviseert WL op de deelonderwerpen Participatie, Toegankelijkheid, Huisregels, Handhaving, Onderlinge verschillen, Communicatie, Stroomprijzen, Preventieve veiligheid en Gedeeld gebruik. Ook stelt zij vragen op het gebied van Handhaving, berekening van stroomprijzen en de implementatie van

voorgestelde maatregelen. Na het uitgebrachte advies van de Huurdersraad wordt het scootmobielbeleid in mei vastgesteld. In de bestuurlijke reactie geeft WL aan dat het opstellen van het scootmobielbeleid veel vraagstukken bevat (brandveiligheid, toegankelijkheid, samenwerking/financiering gemeenten, handhaving/huisregels, programma van eisen nieuwbouw, etc.) en men het daarom van belang acht hierover met de HR in gesprek te blijven en de voortgang samen te evalueren.

2. Huurbeleid 2022

De initiële adviesaanvraag inzake de Huuraanpassing 2022 werd door de HR ontvangen op 28 januari. Het wettelijke kader voor DAEB-huurders was op dat moment helaas nog niet bekend. Met de kennis van toen deed Wonen Limburg het volgende voorstel voor de huuraanpassing 2022:

- Vast bedrag van 12,70 euro huurverhoging voor alle DAEB-huurders.
- Inflatievolgende huurverhoging van 2,3% voor alle niet-DAEB huurders.

Dit voorstel was in lijn met de door de Werkgroep Betaalbaarheid afgestemde adviezen, welke in de initiële adviesaanvraag werden toegelicht. Omdat het wettelijk kader langer op zich liet wachten dan gewenst en mogelijk toch zou afwijken van de uitgangspunten van de adviesaanvraag, is er op 14 februari een extra overleg geweest met de HR. Nadat bekend werd wat het beleid van de rijksoverheid zou worden, is er op 17 februari een gewijzigde adviesaanvraag verzonden. Hierin gaf WL aan dat de reguliere huuraanpassing DAEB-woningen niet meer van toepassing is. Differentiatie is wettelijk niet mogelijk, waarmee de huurverhoging conform wettelijk kader 2,3% wordt. Het voorstel m.b.t. de niet-DAEB woningen bleef hierdoor onveranderd.

In haar advies van 17 maart geeft de HR aan dat zij in eerste instantie tevreden was over het voorstel inzake de huuraanpassing voor alle DAEB-woningen, omdat deze conform het advies van de werkgroep was. De HR vond het een goede zaak dat de prijsstijging niet méér kon bedragen dan de inflatie. Het uitgangspunt was echter om de verhoging eerlijker vorm te geven d.m.v. een vast bedrag aan huurverhoging. De HR gaf aan een huurverhoging in deze tijd extra pijnlijk te vinden. Hoewel de HR van mening was dat deze huurverhoging onder de gestelde kaders en binnen huidige omstandigheden op de meest eerlijke manier vorm heeft gekregen, was dit voor de HR desalniettemin een pijnlijk besluit.

3. Portefeuilleplannen Vastgoed

In tegenstelling tot voorgaande portefeuilleplannen, ontving de HR op 11 mei van dit jaar voor het eerst twee aparte adviesaanvragen voor het Portefeuilleplan Vastgoed 2022-2035 voor 1) de Stichting Wonen Limburg en 2) Wonen Limburg Accent. Dit heeft eveneens geresulteerd in twee adviezen van de HR, welke 28 juni werden verzonden aan WL.

De HR is in algemene zin te spreken over de sociaal-maatschappelijke ambities van Wonen Limburg. De portefeuilleplannen bieden inzicht in hoe de strategische koers zich vertaalt in vastgoeddoelstellingen. Hiermee worden de ambities tastbaar en dat is iets waar de HR ook om heeft gevraagd. De financiële paragrafen heeft de HR ter kennisname aangenomen.

Vanuit haar belangenbehartigende rol heeft de HR zich vooral gericht op de sociaal-maatschappelijke context en een aantal inhoudelijke accenten gelegd die zij aan WL heeft meegegeven:

- 1) Het beter benutten van bestaand vastgoed (WL/WLA): De rol en het gebruik van bestaand vastgoed is een belangrijk thema dat veel mogelijkheden biedt, maar waar volgens de HR nog te weinig gebruik van wordt gemaakt.
- 2) VN verdrag/agenda 22 (WL/WLA): De HR zou graag zien dat WL/WLA het VN-verdrag voor de rechten van de mens een plek geeft binnen de eigen vastgoedambities.
- 3) Zorgvastgoed (WL): De HR is er voorstander van om het zorgvastgoed en andere vormen van woonclusters uit te breiden, met het oog op toekomstige (demografische/beleidsmatige) ontwikkelingen.
- 4) VvE: Huurdersparticipatie in het geval van een (gemengde) VvE moet tijdig worden opgepakt in samenwerking met lokale HO's.

4. Verkoop 13 woningen Echt-Susteren

Omdat bij de HR reeds bekend was dat de verkoop van deze woningen op enig moment zou plaatsvinden, heeft de HR niet veel vragen/opmerkingen over deze spoedaanvraag die wordt ontvangen op 21 juni, met het verzoek voor 15 juli te adviseren. De HR maakt de algemene opmerking dat onttrekking van sociale huurwoningen aan de woningmarkt nooit de voorkeur heeft van de HR. Ook worden vragen gesteld over de energielabels van de overige woningen na mutatie. Deze worden ambtelijk afgedaan. De HR adviseert op 6 juli positief over deze verkoop.

5. Aankoop 51 woningen Vrieheide Heerlen

Op 8 september ontvangt de HR de spoedaanvraag inzake de aankoop van 51 woningen in Heerlen-Noord. In haar advies van 28 september geeft de HR aan dat zij positief adviseert over de aankoop omdat deze past binnen de strategische koers van WL, haar sociaal-maatschappelijke doelstellingen en het Nationaal Plan Heerlen Noord. De maatschappelijke meerwaarde speelt ook voor HR de belangrijkste rol. Zij wil kwalitatief goede, betaalbare woningen in leefbare buurten voor de huurders, maar geeft aan dat dit in haar ogen nog een hele klus wordt. De HR maakt bezwaar tegen de korte termijn waarmee de aanvraag moet worden afgedaan (evenals de aanvraag daarvoor). Verduidelijkende vragen die de HR had zijn op voorhand naar tevredenheid beantwoord. WL heeft de HR de mogelijkheid geboden eventueel nog aanvullende informatie te ontvangen.

6. Aankoop studentencomplex Think Tank

Op 7 november ontvangt de HR de spoedaanvraag voor de aankoop van 52 studentenwoningen in Maastricht. De HR adviseert op 23 november positief over deze toevoeging van het aantal (studenten) woningen aan het sociale segment. Wel stelt zij vragen over het verduurzamen van aangekochte woningen met slechte energielabels en de invloed hiervan op de duurzaamheidsdoelstellingen. De HR herhaalt haar opmerking dat zij weliswaar begrip heeft voor diverse omstandigheden die tot vertraging/spoedaanvragen kunnen leiden, maar dat de uitzondering niet de regel moet worden. Indien gemaakte afspraken en/of (wettelijke) termijnen zich niet langer verhouden tot de realiteit, zal hierover gesproken moeten worden. In de bestuurlijke reactie van 6 december, worden een aantal voorstellen gedaan om tijdiger met de betreffende HO om tafel te gaan, wanneer het gaat over mogelijke projecten/aankopen/verkoop. De HR bespreekt deze voorstellen in haar laatste vergadering van 2022.

BIJLAGE: BESTUURSSAMENSTELLING VAN DE HUURDERSORGANISATIES in 2022

- **Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg**
Bezoekadres: Aambosveld 3, 6416 CT Heerlen
Tel: 06-25077952
Email: info@shzl.nl
 - Henk Kortsmid: Voorzitter AB en DB
 - Nicole Houwen: Penningmeester- Secretaris
 - Marianne Plag-Van Der Lee: Bestuurslid
 - Elly Jacobs: Bestuurslid
 - Herman Bonnema: Bestuurslid

- **Stichting Huurdersbelangen Maas en Roer**
Bezoekadres: Mgr. Driessenstraat 197, 6043 CV Roermond
Tel: 06-41 54 44 74
Email: shmr@home.nl
 - Ben Hendrix: Voorzitter
 - Wim van Kruchten: Secretaris-Penningmeester
 - Tom Hillen: Bestuurslid
 - Thieu Reijnen: Bestuurslid
 - Frans van Vugt: Bestuurslid
 - Mevr. Anneke Woelders
 - Dhr. Jos Trienes

- **Stichting Huurdersbelangen Midden Limburg**
Bezoekadres: Langpoort 7a, 6001 CL Weert
Tel: 0495-543858/ 0495-223 119
Email: info@shmlweert.nl
 - Ton Doensen: Voorzitter-penningmeester
 - Leon Bouwels: Secretaris
 - TheuGeuskens: Vicevoorzitter.
 - Frits Aspers: Bestuurslid
 - Joke de Vrankrijker: Bestuurslid.