

JAARVERSLAG 2020

STICHTING HUURDERSRAAD WONEN LIMBURG

Inleiding

De coronacrisis heeft in 2020 een zware wissel getrokken op het functioneren en op de activiteiten van de Huurdersraad.

De leden van de Huurdersraad en veel vrijwilligers bij de aangesloten Huurdersorganisaties behoren, enkele uitzonderingen daargelaten, tot de fysiek kwetsbare personen. Om onderlinge besmettingen te voorkomen hebben wij in eerste instantie onze geplande vergaderingen en themabijeenkomsten voor een deel uitgesteld. Daarbij hadden wij de optimistische gedachte dat de crisis spoedig over zou waaien.



Omdat al snel duidelijk werd dat de crisis langer ging duren is getracht om de onderlinge communicatie op digitale wijze te laten plaatsvinden. Dat is opgepakt via telefoon, vergaderapps als Teams en Jitsi en uiteraard veel meer mailverkeer dan normaal. In geval behandeling van het onderwerp moeilijk of bij voorkeur niet via digitale weg kon plaatsvinden zijn we een paar keer uitgeweken naar externe

vergaderlocaties die coronaproof waren.

Echter, deze omschakeling is niet voor iedereen vanzelfsprekend of gemakkelijk geweest. Digitale bijeenkomsten maken een brede en inhoudelijke behandeling van vraagstukken veel lastiger. Door het niet door laten gaan van een van de themabijeenkomsten zijn bovendien een aantal geplande onderwerpen (nog) niet aan bod kunnen komen.

Ondanks alle beperkingen hebben we als Huurdersraad toch veel onderwerpen kunnen bespreken en kunnen we terugzien op een vruchtbaar jaar waarin belangrijke besluiten zijn genomen en adviezen aan Wonen Limburg zijn uitgebracht. Hierover zo dadelijk meer.

Een belangrijk onderwerp waar we dit jaar mee bezig zijn geweest is de vraag hoe we huurdersbetrokkenheid kunnen vergroten. De animo om als huurder zitting te nemen in het bestuur van een Huurdersorganisatie is in het algemeen niet groot. Het aantal onderwerpen waarover dan meegepraat moet worden vindt men te omvangrijk en vaak te ingewikkeld. Veel huurders vinden de gebruikelijke vergadercultuur onvoldoende dynamisch, oninteressant en te tijdrovend. Niettemin zijn veel huurders betrokken bij wat hun woningcorporatie doet en wil men best meepraten over onderwerpen die hen als huurder of bewoner direct raken, bijvoorbeeld over wat er in hun eigen woning of wijk gebeurt. Om die reden zijn we met het bestuur van Wonen Limburg in gesprek om te kijken hoe we samen, de Huurdersorganisaties, de Huurdersraad en Wonen Limburg, nieuwe communicatievormen kunnen introduceren om de achterban van ruim 27.000 huishoudens op een meer aantrekkelijke manier te betrekken, bijvoorbeeld meepraten in een klankbordgroep of op een thema-avond over een onderwerp dat speelt in de wijk of waarin men erg geïnteresseerd is. Huurders zijn best bereid om tijdelijk betrokken te worden bij een onderwerp. We hebben afgesproken dat dit begin 2021 verder uitgewerkt zal zijn.

Belangrijk aandachtspunt is voorts dat medio 2021 de functies van secretaris en voorzitter van de Huurdersraad nieuw ingevuld moeten gaan worden. Daarom is in het verslagjaar al een eerste aanzet gemaakt voor een profiel voor beide functies en een discussie gevoerd over de competenties en vaardigheden waarover de kandidaten moeten beschikken.

Wat betreft de onderlinge samenwerking tussen de Huurdersorganisaties mogen we vaststellen dat, na belangrijke stappen die in het vorige verslagjaar zijn gezet op het gebied van de financiële administratie, er eenduidigheid is bereikt in de set van afspraken, verslaglegging van resultaten in jaarrekeningen en uniformering van de begrotingen. Dit tot grote tevredenheid van alle betrokkenen. Ook met het gezamenlijke blad Huurdersbelang is een grote stap gezet om alle huurders regelmatig te bereiken. In het verslagjaar hebben alle huurders van Wonen Limburg 2 maal een uitgave van Huurdersbelang ontvangen. Hierop hebben we veel positieve reacties mogen ontvangen.



In het verslagjaar werd met Wonen Limburg overleg gevoerd over veel onderwerpen. De belangrijkste zijn:

- Gevolgen coronacrisis en wat doet Wonen Limburg voor de huurders;
- Strategisch doel Wonen Limburg Accent;
- Evaluatie toepassing door Wonen Limburg van huurbevrozing en huurverlaging in 2020;
- Huurdersparticipatie 2.0;
- Resultaten Wonen Limburg in het KWH-onderzoek (oordeel van de huurders over de kwaliteit van dienstverlening van Wonen Limburg);
- Plan van aanpak verbetering registratie energie-indexen;
- Voortgang energieprojecten Wonen Limburg;
- Stand van zaken integrale dienstverlening onderhoud (planmatig onderhoud, niet planmatig onderhoud en energie/renovatie);
- Opnemen in de prestatieafspraken van de optie: "inflatievolgende huurverhoging + maximaal 1%.

Verder werd in het verslagjaar aandacht besteed aan:

- Opstellen huishoudelijk reglement voor de Huurdersraad;
- Gesprek met de visitatiecommissie Wonen Limburg;
- Profiel nieuwe voorzitter en nieuwe secretaris;
- Maken van zoveel mogelijk uniforme afspraken over werkwijze, taakverdeling en ondersteuning werkgroepen.

Organisatie en samenstelling van de Huurdersraad

De stichting Huurdersraad Wonen Limburg is een samenwerkingsverband van de 4 regionale Huurdersorganisaties van Woningcorporatie Wonen Limburg. Iedere regionale Huurdersorganisatie heeft het recht om 2 bestuursleden te benoemen in het Algemeen Bestuur (AB) van de stichting. Het AB bestaat zodoende samen met de voorzitter uit maximaal 9 personen. 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 op ultimo 2020 als volgt:

Naam	Functie	Huurdersorganisatie
Vacature*	AB lid	Huurdersvereniging Noord-Limburg
Vacature*	AB lid	Huurdersvereniging Noord-Limburg

Thieu Reijnen	AB lid	Huurdersbelangen Maas en Roer
Frans van Vugt	AB lid	Huurdersbelangen Maas en Roer
Ton Doensen	AB en DB lid, tevens penningmeester	Huurdersbelangen Midden-Limburg
Leon Bouwels	AB lid	Huurdersbelangen Midden-Limburg
Will Tryba	AB lid	Huurdersbelangen Zuid-Limburg
Nicole Houwen	AB lid	Huurdersbelangen Zuid-Limburg
Rob Gordon	Voorzitter, AB lid en DB lid	Huurdersraad
Jèn Steijvers	Secretaris	Huurdersraad

* Ultimo 2020 waren de vertegenwoordigers van de HVNL nog niet bekend.

Binnen de HV-NL wordt hard gewerkt om het bestuur van de vereniging op volle sterkte te krijgen. Het streven is erop gericht dat de HV-NL uiterlijk 1 april 2021 weer een voltallig bestuur heeft. Over de samenwerking tot die datum zijn goede afspraken gemaakt, die mede het recht op informatie en het advies- en instemmingsrecht van de HV-NL als huurdersorganisatie waarborgen. We hebben er alle vertrouwen in dat de HV-NL erin slaagt weer een voltallig bestuur samen te stellen. Inclusief een nieuwe afvaardiging voor de Huurdersraad. Mede door deze ontwikkeling is de benoeming van het 2^e DB lid aangehouden.

In de loop van het verslagjaar hebben een tweetal personele wisselingen plaatsgevonden:

- Met ingang van 1 februari 2020 heeft Wilma de Bakker haar voorzitterschap van de stichting Huurdersbelangen Midden Limburg neergelegd en heeft ze haar lidmaatschap van het AB van de Huurdersraad beëindigd.
- Na het vertrek van Wilma de Bakker is Leon Bouwels door de SHML afgevaardigd als AB lid van de Huurdersraad.

Overleggen met Wonen Limburg

Overlegvergaderingen met Bestuurder Wonen Limburg

In het verslagjaar hebben we vier 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. In deze overleggen worden soms stevige discussies gevoerd, maar wel met respect voor elkaar en begrip voor de visie van de ander. Zo is er in het overleg meerdere keren flink gediscussieerd over het voorstel van Wonen Limburg om in de prestatieafspraken de optie op te nemen van inflatievolgende huurverhoging + maximaal 1%.

Overleg Huurderscommissarissen

De Huurdersraad heeft tweemaal per jaar een overleg met de Huurderscommissarissen van Wonen Limburg. Helaas is als gevolg van corona een van deze vergaderingen niet door kunnen gaan. 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 huurderscommissarissen hebben uitgesproken graag een keer alle vier de HO's te willen bezoeken voor een kennismaking met de besturen van de HO's en om zodoende een representatief beeld te krijgen van wat zij doen en hoe ze werken. De eind 2020 geplande eerste bezoeken zijn als gevolg van de beperkingen

door corona verplaatst naar 2021. Verder is afgesproken dat het in 2020 nieuw benoemd lid van de RvC, niet zijnde een huurderscommissaris, een keer kennis komt maken met de Huurdersraad en dat deze kennismaking onderdeel zal zijn van het inwerkprogramma van de nieuwe commissaris.

Themabijeenkomsten/overleg met beleidsmedewerkers

In de themabijeenkomsten in 2020 is met de verantwoordelijke beleidsmedewerkers uitvoerig gesproken over het Portefeuilleplan 2020 van Wonen Limburg. Ook is met de directeur van Wonen Limburg Accent gesproken over de strategische koers van deze woningvennootschap. Vragen als: Waarom is deze ook alweer opgericht, wat zijn de portefeuilledoelstellingen en wat is de rol van de Huurdersraad bij deze niet DAEB-vennootschap? Zijn uitvoerig besproken. Een ander thema dat is besproken is: de gevolgen van de coronacrisis voor de huurders met daarbij de vraag: hoe gaat Wonen Limburg om met huurders die door de corona in de problemen zijn gekomen? Bij de behandeling van deze onderwerpen waren ook beide bestuurders van Wonen Limburg aanwezig, hetgeen zeer op prijs is gesteld. Eind 2020 is een themabijeenkomst volledig gewijd aan de vraag hoe we de betrokkenheid van huurders kunnen vergroten. Er is met Wonen Limburg afgesproken om deze vraag als hoofdonderwerp voor 2021 te beschouwen. We gaan dit samen met Wonen Limburg oppakken onder de werktitel: Participatie 2.0.

Werkgroepen

De Huurdersraad kent een aantal vaste werkgroepen, zoals de werkgroepen, te weten:

- Werkgroep Betaalbaarheid
- Werkgroep Duurzaamheid
- Werkgroep Financiën
- Werkgroep ketensamenwerking, dienstverlening en onderhoud
- Werkgroep klachtenafhandeling

Vanwege de verschillende wijzen van werken en ook verschillen in verwachtingspatroon is de behoefte ontstaan om duidelijke en zoveel mogelijk eenduidige afspraken te maken over de werkwijze van de werkgroepen en wat men van elkaar mag verwachten. In het verslagjaar is er om die reden een bijeenkomst georganiseerd met allen voorzitters van de werkgroepen én de betrokken medewerkers/contactpersonen van Wonen Limburg. In deze bijeenkomst zijn goede afspraken gemaakt.

Adviezen

In 2020 heeft de Huurdersraad adviezen uitgebracht over de volgende onderwerpen:

- Huurprijsaanpassing 2020
De Huurdersraad heeft een positief advies gegeven over het voornemen om voor 2020 een inflatievolgende huurverhoging toe te passen voor zowel de huurders van Wonen Limburg als van Wonen Limburg Accent. Wonen Limburg stelde in de adviesaanvraag voor om in de prestatieafspraken de optie op te nemen dat Wonen Limburg vanaf 2021 gebruik kan maken van een huursomstijging van inflatie + 1%. Dit omdat het toepassen van huurverlaging en huurbevrozing, zeker gelet op het cumulerende effect hiervan, onzekere financiële consequenties heeft. De Huurdersraad heeft hierop aangegeven dat dit niet in overeenstemming is met het Sociaal Huurakkoord. Alleen als er te weinig geld is voor investeringen in beschikbaarheid, herstructurering, duurzaamheid en betaalbaarheid kan er een extra bandbreedte van maximaal 1 procent worden afgesproken tussen lokale en regionale partijen in de prestatieafspraken. Voor compensatie van de financiële gevolgen van huurbevrozing en huurverlaging is deze optie niet bedoeld. Wonen Limburg heeft dit laatste erkend en vervolgens aangegeven dat uit de doorrekeningen van het nieuwe portefeuilleplan zal blijken of die noodzaak van de extra bandbreedte van 1% er is. Hierin

wordt immers een integrale doorrekening gemaakt van inkomsten, kosten en investeringen. Indien de noodzaak er niet is, zal hierop geen beroep worden gedaan.

▪ Herijking portefeuilleplan 2020-2030

De Huurdersraad heeft een positief advies gegeven over het herijkte portefeuilleplan. Daarbij is nogmaals aangegeven dat de Huurdersraad geen rem wil zijn op de hoge ambities van de corporatie. De Huurdersraad is steeds positief geweest over de tweedelige doelstelling van de duurzaamheidsambitie, te weten het terugbrengen van de totale woonlasten enerzijds en het beschermen van het milieu anderzijds. Daarbij is wel nadrukkelijk aangetekend dat er wel steeds gekeken moeten worden naar de wereld om ons heen en de wijzigende omstandigheden. Als de financiële consequenties, o.a. als gevolg van het uitvoeren van het Sociaal Huurakkoord, maar ook als gevolg van de Coronacrisis, groot blijken te zijn, zal gezocht moeten worden naar passende oplossingen. Daarbij zal ook steeds kritisch gekeken moeten worden naar de ambities. Als de omstandigheden wijzigen, bijvoorbeeld door een crisis zoals corona, moet ook de bereidheid aanwezig zijn om de ambities bij te stellen. Want voor de Huurdersraad staat doelstelling 1 (betaalbare woningen voor de huishoudens die niet zelf in een woning kunnen voorzien, waarbij wordt gekeken naar de totale woonlasten), met stip bovenaan. Onder alle omstandigheden. Dit is namelijk de kernwaarde van het sociale huurbeleid.

Verder heeft de Huurdersraad positief geadviseerd over:

- De aankoop van 32 woningen in Brunssum;
- De aankoop van een woning aan de Grote Tiend in Echt;
- De woninguitruil van zo'n 152 woningen met woningcorporatie Nester.

Instemming

In het verslagjaar waren er geen onderwerpen aan de orde waarvoor de Huurdersraad instemmingsrecht heeft.

Vooruitblik 2021

We hopen van ganser harte dat farmaceutische bedrijven en wetenschappers er in slagen om met voldoende en adequate vaccins het coronavirus wereldwijd uit te schakelen, zodat we ons normale leven weer kunnen oppakken. Wellicht zal het een nieuw normaal leven zijn, waarin we hopelijk weer zonder al te veel beperkingen fysiek bij elkaar kunnen komen. Want dat is toch voor het behartigen van de belangen van huurders de prettigste manier van werken.

In 2021 zal huurdersparticipatie 2.0 een belangrijk thema zijn. Hoe gaan we huurdersbetrokkenheid in de toekomst vormgeven? Wat is de rol van Wonen Limburg daarbij en wat is de rol van de Huurdersraad en de Huurdersorganisaties? In 2021 zullen zowel de voorzitter als de secretaris aftreden. Hun opvolgers zullen in staat moeten zijn om een belangrijke bijdrage te leveren aan de uitdaging om samen met alle betrokkenen huurdersparticipatie 2.0 tot een succes te maken.

Ten slotte

Wij danken Wonen Limburg, de bestuurders, de huurderscommissarissen en in het bijzonder ook de medewerkers van Wonen Limburg voor de bijzonder plezierige en constructieve samenwerking. Wij hopen deze in 2021 op dezelfde wijze te kunnen continueren. Uiteraard danken wij de corporatie ook voor de loyale financiële ondersteuning die het werk van de Huurdersraad en de Huurdersorganisaties mogelijk maakt.

BIJLAGE: BESTUURSSAMENSTELLING VAN DE HUURDERSORGANISATIE

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	Lid AB en DB, tevens wrmd. Secretaris
Will Tryba	Lid AB en DB
Els Hardy	Lid AB
Marianne Plag-Van Der Lee	Lid AB
Elly Jacobs	Lid AB
Jos Trines	Lid AB
Jolanda Linssen	Lid AB

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
Vacature	Penningmeester
Tom Hillen	Bestuurslid
Thieu Reijnen	Bestuurslid
Frans van Vugt	Bestuurslid

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	Vicevoorzitter- Secretaris
Frits Aspers	Bestuurslid
Margriet Peeters	Bestuurslid
Harry Coenen	Bestuurslid

Huurdersvereniging Noord-Limburg

Bezoekadres : Bergweg 4, 5801 EG te Venray

Tel : 0478-584 502

Email : info@hv-nl.nl

De heer J. Pieters	Voorzitter
Mevrouw M. Goorts	Secretaris
De heer M. Rutgers	Penningmeester (vertrekkend)
Vacatures	Bestuursleden