

JAARVERSLAG 2019

STICHTING HUURDERSRAAD WONEN LIMBURG

Inleiding

De stichting Huurdersraad Wonen Limburg is een samenwerkingsverband van de 4 regionale Huurdersorganisaties van Woningcorporatie Wonen Limburg. 2019 is een jaar geweest waarin veel aandacht is besteed aan organisatorische ontwikkelingen en het verbeteren van de werkprocessen. Maar ook een jaar met voor huurders belangrijke ontwikkelingen. Er is veel gevraagd van de vrijwilligers die zich binnen de Huurdersorganisaties en de Huurdersraad hebben ingezet om de belangen van de huurders te behartigen.

In dit jaarverslag wordt een overzicht gegeven van de inzet van de Huurdersraad in 2019 ten behoeve van de huurders.

De nadruk lag in het verslagjaar op de volgende onderwerpen:

- Wijziging beleid zelf aangebracht voorzieningen;
- Huurprijsbeleid en inzet Wonen Limburg op woonlastenverlaging;
- Herijking woonwagengebeleid Wonen Limburg;
- Verbetering Klachtenafhandeling Wonen Limburg;
- De gezamenlijke uitgave van het blad **Huurdersbelang**.

In november 2019 is hiervan de eerste uitgave gepresenteerd en aan alle 26.000 adressen van huurders van Wonen Limburg toegezonden. Wij verwachten hiermee, samen met andere initiatieven, nog meer in contact te kunnen treden met onze achterban en hen te informeren over belangrijke huurderszaken. Het is de bedoeling dat het blad 2x per jaar wordt uitgegeven.

De reacties op de eerste uitgave waren heel positief. Naar aanleiding hiervan hebben een aantal huurders te kennen gegeven belangstelling te hebben voor een vrijwilligersfunctie bij de Huurdersorganisatie.



Verder werd in het verslagjaar veel aandacht besteed aan enkele organisatorische zaken:

- Voordracht Huurderscommissarissen (opstellen nieuw reglement en deelname werving- en selectiecommissie);
- Statutenwijziging en wijziging samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg;
- Uniformering begrotingssystematiek en eenduidig vastleggen financiële administraties;

Organisatie en samenstelling van de Huurdersraad

In de Huurdersraad zijn vier regionale Huurdersorganisaties vertegenwoordigd. In het verslagjaar is uitvoerig gediscussieerd over de noodzaak om tot een nieuwe en meer efficiënte werkorganisatie te komen. Deze discussie heeft uiteindelijk geleid tot een statutenwijziging welke op 11 november 2019 zijn beslag heeft gekregen. De regionale huurdersorganisaties zijn bevoegd om ieder 2 afgevaardigden in het Algemeen Bestuur (AB) te benoemen. Het AB bestaat zodoende samen met de voorzitter uit maximaal 9 personen. Het Dagelijks Bestuur bestaat uit de voorzitter en twee leden die door en uit het Algemeen bestuur worden benoemd.

De samenstelling van het AB en het DB van de Huurdersraad was op 31-12-2019 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
Wilma de Bakker	AB	Huurdersbelangen Midden Limburg
Ton Doensen	AB en DB lid, tevens penningmeester	Huurdersbelangen Midden Limburg
Will Tryba	AB lid	Huurdersbelangen Zuid Limburg
Nicole Houwen	AB lid	Huurdersbelangen Zuid Limburg
Rob Gordon	Voorzitter	
Jèn Steijvers	Secretaris	

* Per 31 december van het verslagjaar waren de vertegenwoordigers van de HVNL nog niet bekend. Mede om die reden is de benoeming van het 2^e DB lid nog aangehouden.

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

- Annelies Franssen en Riek Janssen hebben om gezondheidsredenen hun lidmaatschap van de Huurdersraad beëindigd.
- Als gevolg van de statutenwijziging eindigde het huurdersraadlidmaatschap van Wim van Kruchten en keert hij niet terug als AB lid. Wel fungeert hij als plaatsvervanger ingeval een van de afgevaardigden van de SHMR verhinderd is.
- Nicole Houwen is het bestuur van de SHZL gaan versterken en is door de SHZL afgevaardigd als AB lid van de Huurdersraad.

Overleggen met Wonen Limburg

Overleg Bestuurder Wonen Limburg

In het verslagjaar hebben we vier keer overleg gehad met het bestuur van Wonen Limburg. In dit overleg wordt een planning gemaakt van de beleidsonderwerpen en advies- en instemmingsaanvragen die in de loop van het jaar aan de orde zullen komen. Ook onderwerpen als huurprijsbeleid, servicekosten, leefbaarheid, participatie, actuele ontwikkelingen binnen Wonen Limburg en de huurdersorganisaties, alsmede landelijke ontwikkelingen komen in dit overleg aan de orde.

Wijziging samenwerkingsovereenkomst

In overleg met de bestuurder van Wonen Limburg hebben we ook de samenwerkingsovereenkomst weer geactualiseerd. Aanleiding daartoe was de noodzaak om de onderling verschillende financiële administraties en begrotingssystematieken beter op elkaar af te stemmen en eenduidig vast te leggen. Dit heeft er toe geleid dat de Huurdersraad en de vier Huurdersorganisaties van Wonen Limburg besloten hebben om voor hun administraties gebruik te maken van de diensten van een en hetzelfde administratiekantoor. Dit is gelukt dankzij een goede samenwerking binnen de financiële commissie. De inzet van Ton Doensen als voorzitter van deze commissie mag hier zeker vermeld worden. Hij is inmiddels ook benoemd tot penningmeester van de Stichting Huurdersraad.



Ondertekening samenwerkingsovereenkomst
 Vlnr: Wilma de Bakker, Rob Gordon en Wim Hazeu

Overleg Huurderscommissarissen

Naast dit overleg met de bestuurder hebben we 2 keer per jaar een overleg met de twee huurderscommissarissen van Wonen Limburg. Hierin worden de huurderscommissarissen geïnformeerd over zaken waar de Huurdersraad mee bezig is. Het zijn waardevolle overleggen. De betrokkenheid van beide commissarissen bij het huurderwerk is groot. De focus van hen is duidelijk op het huurdersbelang gericht en ze weten ons in ons werk steeds weer uit te dagen, te prikkelen en te stimuleren.

In het verslagjaar was mevrouw Thea Houbiers aftredend en niet meer herkiesbaar als huurderscommissaris. Zij is opgevolgd door mevrouw Petra Stienen, die in het dagelijks leven ook lid is van de 1^e Kamer der Staten Generaal. Zij is op basis van een bindende voordracht van de Huurdersraad benoemd.

Overleg beleidsmedewerkers/themabijeenkomsten

We zijn in 2019 gestart om vier keer per jaar zgn. themabijeenkomsten te organiseren, waarin de Huurdersraad met beleidsmedewerkers een aantal onderwerpen met elkaar bespreken of waarin beleidsmedewerkers een toelichting geven op een bepaald thema. In 2019 kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- *Duurzaamheidsvisie en Diensverleningsvisie Wonen Limburg;*
- *Huurprijsaanpassing 2020;*
Samen met de bestuurders van Wonen Limburg is gekeken op welke wijze de bestedingsruimte van Wonen Limburg het beste kan worden aangewend. Daarbij was het verlagen van de woonlasten het belangrijkste uitgangspunt;
- *Prestatieafspraken;*
Naast informatie-uitwisseling zijn er afspraken over de planning en over het proces gemaakt;
- *Vraaggestuurd Onderhoud Wonen Limburg;*
Er zijn door de Huurdersraad verbetervoorstellen gedaan in het belang van de huurders, met name daar waar het gaat om vervanging van de keuken of douche;

Vanwege de goede ervaringen is besloten om in 2020 weer vier keer een themabijeenkomsten te organiseren. Huurders met belangstelling voor een van de onderwerpen kunnen zich aanmelden. Ze zijn van harte welkom.

Adviezen

In 2019 heeft de Huurdersraad advies uitgebracht over de volgende onderwerpen:

- Huurprijsaanpassing 2019
De Huurdersraad heeft een positief advies afgegeven over het voornemen van Wonen Limburg om voor 2019 een inflatievolgende huurverhoging van 1,6% toe te passen voor zowel de huurders van Wonen Limburg als van Wonen Limburg Accent.
In het landelijk *Sociaal Huurakkoord* dat eind 2018 gesloten is tussen Aedes en de Woonbond zijn afspraken gemaakt over de mogelijkheden voor huurders om huurbevrozing of huurverlaging aan te vragen. De mogelijkheden van huurbevrozing en huurverlaging zijn echter nog niet in (dwingende) wetgeving vastgelegd voor 2019. We zijn met Wonen Limburg in overleg om, zodra deze mogelijkheden wettelijk verankerd zijn, te kijken op welke wijze daar de komende jaren een actief beleid op gezet kan worden richting huurders. Uitgangspunt bij het huurprijsbeleid blijft het verlagen van de woonlasten.
- Herijking Woonwagenbeleid
De Huurdersraad heeft een positief advies af over de herijking van het woonwagenbeleid van Wonen Limburg. Wij hebben daarbij aangegeven met Wonen Limburg in gesprek te willen blijven over dit onderwerp totdat er duidelijkheid bestaat over de aan te bieden woonproducten en totdat ook de woonwagenbewoners die het aangaat zich hierin kunnen vinden. Wonen Limburg is van mening dat het aanbieden van een woonwagachalet een goed alternatief is voor een woonwagen. De kantonrechter heeft in een recente uitspraak deze mening van Wonen Limburg niet gedeeld. Wat dit betekent voor het gevoerde en nog te voeren beleid van Wonen Limburg is nog niet duidelijk en is nog onderwerp van nader overleg met de Huurdersraad.
- Aankoop complex door Wonen Limburg Accent
De Huurdersraad heeft positief geadviseerd over de aankoop van een complex door Wonen Limburg Accent. Mede naar aanleiding van deze aankoop zijn er procesafspraken gemaakt voor spoedeisende gevallen en zijn de interne werkprocessen binnen Wonen Limburg daarop aangepast.

- Aanpassing Algemene Huurvoorwaarden Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent
Een van de redenen van Wonen Limburg om de Algemene Huurvoorwaarden (AHV) te herschrijven was om de juridische taal waarin deze waren geschreven te wijzigen in meer begrijpelijke taal om zo huurders meer duidelijkheid te geven over hun rechten en plichten. Wij hebben aangegeven de poging te waarderen, maar ook dat de nieuwe tekst nog op onderdelen voor verbetering vatbaar is. We hebben daarvoor enkele suggesties gedaan.

Instemming

In het verslagjaar was een onderwerp aan de orde waarvoor de Huurdersraad instemmingsrecht heeft.

Instemming herijking ZAV Beleid

Het beleid van Wonen Limburg hoe omgegaan wordt met door huurders zelf aangebrachte voorzieningen heeft altijd veel keuzevrijheid voor de huurders gekend. In de uitvoering van het beleid kwamen echter een aantal knelpunten aan het licht, die Wonen Limburg via een herijking van het beleid wil oplossen of verbeteren. De Huurdersraad heeft in de instemmingsreactie enkele suggesties tot verbetering gedaan. Ook zijn er voorstellen gedaan over hoe om te gaan met klachten van huurders inzake de uitvoering van het ZAV beleid en is voorgesteld om deze klachten na een jaar gezamenlijk te evalueren. Wonen Limburg heeft deze suggesties overgenomen.

Werkgroepen

De Huurdersraad kent een aantal vaste werkgroepen en daarnaast een aantal contactgroepen. Bij veranderingen van beleid en specifieke onderwerpen of projecten worden nieuwe tijdelijke projectgroepen geformeerd. Er zijn werkgroepen voor de onderwerpen: Communicatie (tevens redactiecommissie voor het blad Huurdersbelang), Betaalbaarheid, Duurzaamheid, Ketensamenwerking, Dienstverlening en Onderhoud en Financiën. Nieuw is de werkgroep Klachtenafhandeling. Deze werkgroep heeft samen met Wonen Limburg grote stappen gezet in het verbeteren van de wijze waarop klachten intern worden opgepakt, behandeld en opgelost.

Informele bijeenkomst Huurdersraad

De leden van de Huurdersraad hebben in juni samen met hun partners een hele middag en avond doorgebracht om elkaar beter te leren kennen. Dit was een bijzonder geslaagde dag waarbij ook dank werd uitgesproken aan de partners voor hun begrip en ondersteuning.

Vooruitblik 2020

Ook de Huurdersraad kent de bekende zorgen die meer vrijwilligersorganisaties hebben: mensen met drukke banen of beperkingen kunnen zich moeilijk inzetten of vrijmaken voor besprekingen en werkgroepen.

Wij gaan in 2020 daarom experimenteren met **digitale enquêtes** over onderwerpen. Wel zijn daarvoor mailadressen nodig en roepen huurders daarom op om deze aan ons kenbaar te maken. Dan kunt u meedenken en meer invloed uitoefenen via korte en snelle lijnen. Ook kunt u dan ons blad digitaal toegezonden krijgen (= milieuvriendelijker!).

De groei van Wonen Limburg in afgelopen jaren heeft er ook toe geleid dat huurdersorganisaties in de vormen van verenigingen en stichtingen en combinaties hiervan zijn meegekomen. Soms zijn deze actief, soms deels slapend. In 2020 wordt gezien of een **verdere structuuraanpassing** wenselijk is.

De goede samenwerking met de Woonbond zal worden gecontinueerd.

Resultierend zal de Huurdersraad zich in 2020 verder ontwikkelen tot een slagvaardige en representatieve afvaardiging van alle huurders, zowel voor huurders in het sociale als geliberaliseerde segment.

Roermond, november 2019

Rob Gordon

Jen Steijvers

Voorzitter

Secretaris