

Samenvatting Jaarverslag 2018 Stichting Huurdersraad Wonen Limburg

“Door ervaring rijker”

Inleiding

Na het intensieve jaar 2017, waarin een groot aantal nieuwe taken zijn opgepakt, kenmerkt 2018 zich vooral door het uitwerken van de eerdere gemaakte afspraken en het zoeken naar een nog betere samenwerkingsvorm tussen de vier regionale huurdersorganisaties. Daar is ook alle aanleiding toe geweest omdat de vele inspanningen van onze bestuursleden (vrijwilligers !) soms nauwelijks pasten binnen de beschikbare tijd en hun krachten soms te boven gingen. Een nieuwe structuur waarin wij efficiënter kunnen werken kondigt zich inmiddels aan en de vruchten daarvan kunnen we komende jaren gaan plukken.

De huurders van Wonen Limburg hebben in 2018 baat gehad bij de gemaakte afspraken over het langjarig huurbeleid doordat er een slechts geringe huuraanpassingen hebben plaatsgehad.

Wij zullen ons hard maken om dit beleid voort te zetten en zo mogelijk nog verder te verbeteren.

Ook zijn er weer nieuwe wooncomplexen dit jaar bijgekomen, soms zijn ook complexen van andere partijen overgenomen. Het overnemen van deze complexen dient er toe bij te dragen dat de aanwezige huurders en de omliggende buurten een beter leefklimaat krijgen en mee kunnen profiteren van de inzet en slagkracht van Wonen Limburg.

Ook heeft in 2018 de oprichting plaatsgevonden van Wonen Limburg Accent. Een nieuw bedrijfsonderdeel van Wonen Limburg dat gaat over de woningen met een gemiddeld hogere huurprijs: de zogenaamde geliberaliseerde sector. Wij hebben als Huurdersorganisatie de mogelijkheden bedongen om ons uit te spreken en te adviseren over de belangen van deze huurders. Dat is in Nederland slechts bij enkele andere corporaties het geval.

Wij nodigen ook deze huurders uit om via de bewonerscommissies hun zegje te doen over de gewenste kwaliteit van hun woonomgeving. Ook zij zijn van harte uitgenodigd om mee te praten over onderwerpen die huurders aangaan. Er zijn veel leuke onderwerpen waaruit u zelf een keus kunt maken. Ook is er altijd ruimte om bestuurlijke functies te vervullen binnen de Huurdersorganisaties en/of de Huurdersraad.

Organisatie en samenstelling van de Huurdersraad

In de Huurdersraad zijn vier regionale Huurdersorganisaties vertegenwoordigd. Elke Huurdersorganisatie vaardigt momenteel maximaal 3 leden af naar de Huurdersraad, waarvan er een zitting neemt in het bestuur van de Huurdersraad. Over de structuur is in 2018 veel gebrainstormd. In 2019 zal deze worden gewijzigd om efficiënter en effectiever te kunnen opereren.

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

- Anne Berens vulde op uitstekende wijze haar positie bij de HVNL in en in het verlengde daarvan bij de Huurdersraad, maar moest helaas in augustus haar functie weer neerleggen in verband met het aanvaarden van een fulltime baan.
- Jos Vloemans (SHML) heeft in april besloten het lidmaatschap van de Huurdersraad te beëindigen. Hij blijft wel werkzaam binnen de SHML en in de werkgroepen. Dank hiervoor.
- Marcel Jagt (SHZL) heeft in juni zijn lidmaatschap van de Huurdersraad om privéredenen moeten beëindigen en mede daardoor zijn bestuurslidmaatschap. Hij blijft wel voorzitter van de SHZL. Will Tryba neemt het bestuurslidmaatschap van Marcel tijdelijk waar.
- Riek Janssen was namens de HVNL sedert medio 2017 aspirant lid van de Huurdersraad, maar

werd met ingang van juli 2018 volwaardig lid.

- Jan Pieters, voorzitter van de HVNL en tevens huurdersraadslid, werd in juli 2018 benoemd tot bestuurslid van de Huurdersraad.
- Rob Gordon, wiens zittingsperiode als voorzitter per 1 januari 2019 af zou lopen, is door de Huurdersraad herbenoemd voor een 2^e periode van 3 jaar.

De Huurdersraad bestond op 31-12-2018 uit de volgende leden:

Naam	Functie	Huurdersorganisatie
Jan Pieters	Lid tevens bestuurslid	Huurdersvereniging Noord Limburg
Riek Janssen	Lid	Huurdersvereniging Noord Limburg
Vacature		Huurdersvereniging Noord Limburg
Thieu Reijnen	Lid tevens Bestuurslid	Huurdersbelangen Maas en Roer
Wim van Kruchten	Lid	Huurdersbelangen Maas en Roer
Frans van Vugt	Lid	Huurdersbelangen Maas en Roer
Wilma de Bakker	Lid tevens Bestuurslid	Huurdersbelangen Midden Limburg
Ton Doensen	Lid	Huurdersbelangen Midden Limburg
Vacature		Huurdersbelangen Midden Limburg
Will Tryba	Lid, tevens plv. bestuurslid	Huurdersbelangen Zuid Limburg
Annelies Franssen	Lid	Huurdersbelangen Zuid Limburg
Vacature	Lid	Huurdersbelangen Zuid Limburg
Rob Gordon	Voorzitter	
Jèn Steijvers	Secretaris	

De Huurdersraadsleden per 31-12-2018



* Op de foto ontbreken Annelies Franssen en Jan Pieters

Overleg

In het verslagjaar hebben we vaak inhoudelijk overleg gevoerd met medewerkers en de bestuurders van Wonen Limburg en met de Huurderscommissarissen. Ook hebben we kennis gemaakt met de directeur van Wonen Limburg Accent en een uitvoerige toelichting gehad op het businessplan van deze woningvennootschap, waar Wonen Limburg middels een juridische splitsing het vastgoed boven de huurtoeslaggrens heeft ondergebracht. In deze overleggen hebben we meningen uitgewisseld en stevige, doch constructieve discussies gevoerd.

Speciale evenementen en bijeenkomsten

Dankjewel dagen 2018

In 2018 zijn de Dankjewel Dagen op 5,6 en 7 juni gehouden in de prachtige tuinen van Kasteel Arcen. Wonen Limburg zet op deze dagen de vrijwilligers in het zonnetje als dank voor hun bijdragen aan de buurten, wijken en complexen. Met maar liefst 500 aanmeldingen was er sprake van een record.

Jaarlijkse themadag Wonen Limburg en Huurdersraad en Huurdersorganisaties

Op 12 april vond de jaarlijkse themadag met de Huurdersraad en de Huurdersorganisaties plaats. Dit jaar stond centraal de vraag op welke nieuwe wijze we huurdersparticipatie handen en voeten kunnen geven. In verschillende groepen hebben we dit proberen te concretiseren voor een drietal thema's, te weten: Wonen en Zorg, Duurzaamheid en Eigenbeheer. Daarna waren we te gast bij de Woonzorgbrigade en de Donderse Moestuin op de Donderberg te Roermond. De Woonzorgbrigade is een geweldig initiatief waarin burenhulp nieuw leven wordt ingeblazen door mensen aan elkaar te koppelen die iets voor elkaar kunnen betekenen. In de Donderse Moestuin kweken een bonte verzameling van buurtbewoners hun eigen groenten. En niet alleen groenten groeien er, ook sociale contacten en vriendschappen.

Samenwerkingsovereenkomst geactualiseerd



Tijdens de jaarlijkse themadag van Wonen Limburg en de Huurdersraad op 12 april werd ook de nieuwe versie van de samenwerkingsovereenkomst tussen de Huurdersraad en Wonen Limburg ondertekend. Deze samenwerkingsovereenkomst en de daaraan gekoppelde bevoegdheidentabel bestaat sinds 2015. Mede als gevolg van de juridische splitsing tussen Wonen Limburg en de woningvennootschap Wonen Limburg Accent B.V. zijn de bevoegdheden en zeggenschap van de Huurdersraad voor de woningvennootschap expliciet in de bevoegdheidentabel vermeld. Deze zijn voor het sociale vastgoed van Wonen Limburg wettelijk verankerd, maar deze wettelijke verankering geldt niet voor het bezit van Wonen Limburg in de woningvennootschap. Na veelvuldig en goed overleg hebben we met Wonen Limburg overeenstemming bereikt over de positie, bevoegdheden en adviesrechten van de Huurdersraad inzake het beleid voor de woningvennootschap. De afspraken daarover zijn nu expliciet in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen.

Afhandeling langdurige klachten

In het verslagjaar is uitvoerig overleg geweest met Wonen Limburg over de afwikkeling van langdurige klachten. Dit verliep nog niet geheel naar wens. Het ging in het bijzonder om klachten waarbij de huurder na veel overleg met partijen uiteindelijk de Huurdersorganisatie inschakelt, omdat de klachten niet werden opgelost. Voor dit soort klachten is een speciaal mailadres in gebruik genomen waar de Huurdersorganisatie bij Wonen Limburg de klacht kan melden. Dit mailadres wordt dagelijks bekeken door het klachtenteam van Wonen Limburg. Er zijn werkafspraken over reactietermijn, wijze van afwikkeling, controle, terugkoppeling en reguliere evaluaties. De eerste ervaringen met deze nieuwe werkafspraken zijn positief.

Adviesaanvragen

In het verslagjaar heeft de Huurdersraad 3 adviesaanvragen behandeld en afgewikkeld. Een tweetal adviesaanvragen, waaronder die over de dienstverleningsvisie zijn op het eind van het verslagjaar binnengekomen. Deze adviezen zullen in januari/februari 2019 worden uitgebracht.

Advies Huurprijsbeleid Wonen Limburg

De Huurdersraad heeft een negatief advies afgegeven, samengevat omreden van de betaalbaarheid van de woningen, de inkomensontwikkeling van bepaalde doelgroepen en voorts omdat de verwachte inflatiepercentages de komende jaren mogelijk hoger zullen zijn dan de afgelopen jaren. In ons advies hebben we aangegeven dat we af willen van een discussie over automatische, al dan niet gematigde huurverhoging. Ook huurbevrozing, huurverlaging, al dan niet onder inflatie moeten wat de Huurdersraad betreft als optie bespreekbaar zijn.

Inmiddels hebben we reeds een aantal gesprekken met de bestuurders van Wonen Limburg hierover gehad en we hebben afgesproken dat we jaarlijks met elkaar zullen bekijken hoe de beschikbare financiële ruimte zal worden gebruikt om een eventuele stijging van woonlasten te kunnen beperken.

Advies Duurzaamheidsvisie

De Huurdersraad heeft een positief advies afgegeven op de Duurzaamheidsvisie van Wonen Limburg. We hebben daarbij aangegeven dat duurzaamheidsvoorstellen ook vanuit betaalbaarheid acceptabel zal moeten zijn en, beter nog, zodanige waarde genereren dat deze een positief effect hebben op zijn woonlasten. Dit uitgangspunt zou expliciet als basisprincipe in het visiedocument moeten worden opgenomen. Daarmee worden Wonen Limburg en ketenpartners uitgedaagd om te komen tot creatieve en slimme oplossingen.

In het voorjaar van 2019 wordt een themabijeenkomst gehouden om samen met Wonen Limburg de Duurzaamheidsvisie en de Dienstverleningsvisie en de vertaling daarvan in het Portefeuilleplan te bespreken. En om duidelijk te krijgen wat dit voor de huurders betekent.

Werk- en contactgroepen

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, Betaalbaarheid, Duurzaamheid, Ketensamenwerking en Financiën en contactgroepen voor de onderwerpen: Prestatieafspraken, Vereniging van eigenaren, Leefbaarheid & Participatie, Wonen & Vastgoed, Dienstverlening & Kwaliteit.

Overleg met Bestuurders en met Huurderscommissarissen van Wonen Limburg

In het verslagjaar heeft het bestuur van de Huurdersraad vijfmaal een formele overlegvergadering gehad met het bestuur van Wonen Limburg. Waar nodig waren ook managers of beleidsmedewerkers aanwezig om een toelichting te geven op een beleidsonderwerp of vragen te beantwoorden. De agenda en de onderwerpen worden opgesteld en aangedragen door de Huurdersraad. De agenda's en de verslagen van de besprekingen worden aan de huurdersorganisaties beschikbaar gesteld.

Het bestuur van de Huurdersraad had in het verslagjaar twee maal een goed en open overleg met de twee huurderscommissarissen. Daaruit bleek dat zij de belangen van de huurders scherp in de gaten hielden in de vergaderingen met het bestuur. Wij danken beide commissarissen hiervoor. Doordat de termijn van een commissaris afloopt is onlangs de werving en selectie van een nieuwe huurderscommissaris gestart. Aanstelling zal in de loop van 2019 plaatsvinden

Financiën Huurdersraad

Ook dit jaar hebben we een gezamenlijke begroting ingediend voor de Huurdersraad met 4 deelbegrotingen voor de Huurdersorganisatie. De financiële commissie heeft veel werk gemaakt van het verder uniformeren en op elkaar afstemmen van de begrotingen. In 2019 hopen we nog verdere stappen te kunnen zetten in dit proces.

De begroting geeft inzicht in de uitgaven per Huurdersorganisatie Deze behoudt de eigen verantwoordelijkheid.

De begrote bijdrage van Wonen Limburg aan de Huurdersraad en Huurdersorganisaties bedroeg in 2018 € 315.330,=. Voor 2019 is bedrag nagenoeg hetzelfde.

Tenslotte

Graag vragen wij u om met ons mee te blijven denken en mee te doen!
Uw bijdrage groot of klein is van harte welkom.

Zie voor meer informatie onze website: www.huurdersraad-wl.nl