



Beleidsplan Huurdersvereniging Noord-Limburg

Jaartal 2022

Rechtsvorm Huurdersvereniging Noord-Limburg

De Huurdersvereniging Noord-Limburg is zoals de naam al doet vermoeden een vereniging. Dit is een rechtsvorm waarbij de leden van de vereniging het hoogste orgaan zijn en het bestuur van de vereniging door de leden is gekozen tijdens een Algemene Ledenvergadering (ALV). Belangrijk om te vermelden is dat alle personen binnen de vereniging op vrijwillige basis actief zijn, zo ook ons bestuur.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering van 2019 hebben de leden met ruime meerderheid aangegeven de rechtsvorm als vereniging te willen behouden. Met ruim 1.700 leden en ruim 12.000 huurders zijn wij de grootste huurdersorganisatie die als zodanig is erkent door verhuurder, de woningcorporatie Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent. Met onze achterban hopen wij een kwalitatieve bijdrage te kunnen en mogen leveren aan de volkshuisvestelijke vraagstukken die de revue passeren.

De Huurdersvereniging Noord-Limburg houdt kantoor in Venray en is wekelijks geopend op de dinsdag- en donderdagochtend van 09:00 – 12:00 uur. Ook zijn wij telefonisch en per e-mail bereikbaar en maken wij sinds jaartal 2020 gebruik van het digitale communicatiemiddel MS Teams tijdens vergaderingen en overleggen. Ook hebben we een website, www.hv-nl.nl en zijn we actief op Facebook aanwezig.

Doelstelling Huurdersvereniging Noord-Limburg

Wij vinden het als vereniging belangrijk dat de individuele- en collectieve belangen van de huurders van verhuurder, de woningcorporatie Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent kwalitatief worden vertegenwoordigd binnen onze regio's van de gemeenten Venray, Horst aan de Maas en Peel en Maas. Huurders in ons werkgebied kunnen zich bij ons aansluiten doormiddel van een lidmaatschap voor een jaarlijks bedrag van € 6,00. Hoe meer huurders zich bij ons aansluiten, hoe kwalitatiever onze achterban is richting de woningcorporatie. Huurders hebben recht van spreken!

Naast de belangenbehartiging van Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent zetten wij ons ook in voor de huurders van 20 huurwoningen in ons werkgebied die in het bezit zijn van verhuurder, woningcorporatie Woonwenz. Wij hebben hiervoor een doorlopend mandaat gekregen van de huurdersorganisatie, de Huurdersbelangenvereniging Venlo.

De Overlegwet en de Woningwet in relatie tot stakeholders van de vereniging

De vereniging werkt als huurdersorganisatie samen met verschillende stakeholders, er kan dan gedacht worden aan de gemeenten vanuit ons werkgebied, dit zijn de gemeenten Venray, Horst aan de Maas en Peel en Maas. Ook de woningcorporatie, andere huurdersorganisaties zijn hierbij deelgenoot, maar ook onze achterban, de huurders van Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent en de leden, de afdelingsleden en de leden van de bewonerscommissies aangesloten bij de Huurdersvereniging Noord-Limburg als huurdersorganisatie. Hierbij is het belangrijk om wederzijdse verwachtingen met elkaar te bespreken, te managen om deze vervolgens met elkaar vast te leggen.

De basis die ten grondslag ligt is vastgelegd in de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) en de Woningwet. De Huurdersvereniging Noord-Limburg is als huurdersorganisatie en wettelijke overlegpartner erkend en beschermd.

Om het voor de lezer van dit beleidsplan wat tastbaarder te maken worden bijvoorbeeld collectief voor huurders afspraken gemaakt op het gebied van lokale volkshuisvesting tijdens de overleggen omtrent de gemeentelijke prestatieafspraken. Dit gebeurt in overleg met de drie gemeenten en de verhuurder, de woningcorporatie Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent en de betrokken huurdersorganisaties. Ook telefonische contacten, digitale contacten als face-to-face contacten met medewerkers van Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent (bijv. leefbaarheidsmedewerkers, wijk-complexbeheerders op buurtwinkelniveau) zijn erg belangrijk.

De huurders van Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent kennen nog drie andere huurdersorganisaties die lokaal de belangen van haar huurders in haar werkgebied behartigen, namelijk: Stichting Huurdersbelangen Midden Limburg, Stichting Huurdersbelangen Maas en Roer en Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg. Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent heeft er belang bij om alle huurdersorganisaties in één keer bij elkaar te hebben rondom de overlegtafel. Deze overlegtafel is geregeld middels een samenwerkingsverband met de Stichting Huurdersraad Wonen Limburg.

De Huurdersvereniging Noord-Limburg heeft als huurdersorganisatie per 01-01-2022 als wettelijk volwaardige huurdersorganisatie ervoor gekozen om rechtstreeks te communiceren met de verhuurder, de woningcorporatie Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat het bestuur van de vereniging was gebleken dat de huidige systematiek van besluitvorming binnen de gelederen van de Huurdersraad niet langer in het belang van de vereniging was en haar doelstellingen omtrent huurdersbelangenbehartiging. Onder andere het agenderingsrecht, het informatierecht, het adviesrecht- en het instemmingsrecht zullen daarom voortaan rechtstreeks met de verhuurder, woningcorporatie Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent worden opgepakt.

Het verleden, het heden als de toekomst van de Huurdersvereniging Noord-Limburg

Jaartal 2020 heeft de maatschappij voor het eerst te maken gehad met een coronapandemie. Veel zaken die voor een ieder normaal waren, bleken niet meer zo normaal te zijn. Zoals bijvoorbeeld samenkomsten. Bestuursvergaderingen, bewonerscommissievergaderingen, afdelingsvergaderingen en zelfs de ledenvergadering(en) werden opgeschort door de getroffen overheidsmaatregelen.

Veel zaken werden digitaal of telefonisch verricht. Ook een groot gedeelte van 2021 stond de besluitvorming veelal in het kader van telefonisch of digitaal contact en als het echt niet anders kon of de betreffende situatie zich daar niet toe leende, gebeurde dit middels een fysieke bijeenkomst met minimale deelgenoten. Toch bleek er uiteindelijk een mogelijkheid om in ieder geval in 2021 een ledenvergadering te houden. Een ledenvergadering is erg belangrijk, de leden zijn het hoogste orgaan van een organisatie met een rechtsvorm van een vereniging.

Zo zijn de statuten van de vereniging in samenspraak met de leden in 2021 gewijzigd en zijn er nieuwe bestuursleden ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en is er ook een bestuurslid herkozen. Onze website www.hv-nl.nl weergeeft de benodigde (basis)informatie omtrent de organisatie. Ook een weergave van het bestuur en haar overige vrijwilligers is zichtbaar.

Op dit moment zijn er totaal drie bestuursleden op vrijwillige basis en verschillende overige vrijwilligers die actief zijn op verschillende gebieden binnen de organisatie van de Huurdersvereniging Noord-Limburg. Omdat er behalve rechten ook plichten zijn binnen de volkshuisvestelijke zaken en de wet- en regelgeving op dit gebied veel van ons vergt hebben wij ervoor gekozen om ons professioneel te laten bijstaan door adviseur(s) van de Woonbond. Zij adviseren het bestuur van de vereniging en ondersteunen de afgevaardigden van bijvoorbeeld de gemeentelijke prestatieafspraken in de volkshuisvestelijke onderwerpen die er op dat moment liggen. Ook op het gebied van het agenderingsrecht, het informatierecht, het adviesrecht en het instemmingsrecht zijn wij voornemens om ook gebruik te maken van professionele ondersteuning.

Zoals in voorgaande beleidsplannen van de afgelopen jaren aangegeven zijn wij een wettelijk volwaardige huurdersorganisatie die het zeer belangrijk vindt om zich in te zetten voor de algemene doelstelling van de Huurdersvereniging Noord-Limburg, namelijk collectieve belangenbehartiging van de huurders omtrent volkshuisvestelijke zaken in ons werkgebied Venray, Horst aan de Maas en Peel en Maas.

Daarbij vinden wij het als vereniging van belang om als juridisch zelfstandige vereniging onze doelstelling te vertegenwoordigen tezamen met onze stakeholders en ons vooral jaarlijks te richten op wat voor onze achterban belangrijk is. Voor 2022 is het duidelijk dat onze achterban een drietal zaken als rode draad blijft aangegeven die zij van ons verlangen om daarin haar belangen te behartigen, namelijk: *betaalbare (sociale) huurwoningen, leefbaarheid in de wijk als ook de klachtenafhandeling van volkshuisvestelijke zaken door Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent*. Voor deze zaken willen wij ons als vereniging rechtstreeks met de verhuurder Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent en Woonwenz in 2022 wederom inspanssen in het belang van onze achterban.

Zoals eerder aangegeven zijn we positief kritisch. In die hoedanigheid hebben we gemerkt dat we anno nu als vereniging niet alleen meer kunnen draaien op vrijwilligers. Wij hebben wederom vrijwillige vacatures uitgezet en wij blijven (continue) het gesprek aangaan om met de verhuurder, woningcorporatie Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent en Woonwenz naar realistische doelen te kijken om een professionaliseringslag te kunnen realiseren op volkshuisvestelijke onderwerpen.

Achterbanraadpleging is uiterst belangrijk om goed in kaart te krijgen wat speelt binnen ons werkgebied. Conform de gemeentelijke prestatieafspraken 2021 zullen wij in 2022 een onderzoek binnen de gemeente Venray verspreiden om inzicht te verkrijgen hoe huurders in Venray de prijs-/kwaliteit verhouding over de betaalbaarheid van de huurwoningen ervaren en tevens willen wij graag inzicht verkrijgen over de mate van (on)tevredenheid van huurders over het woningonderhoud in het algemeen en de wijze waarop de ketenpartners namens de woningcorporatie onderhoudsafspraken plannen en uitvoeren in het bijzonder.

In jaartal 2022 zullen wij verschillende mediakanalen inzetten om te werken aan een vergroting van zichtbaarheid en naamsbekendheid. Ook zijn wij naarstig op zoek naar vrijwilligers die zich willen inzetten op o.a. het gebied van public relations zodat de zichtbaarheid en naamsbekendheid van de vereniging in algemene zin zal worden vergroot, maar ook om blijvend te kunnen zorgen voor een stabiel bestuur binnen de Huurdersvereniging Noord-Limburg.

Financiën Huurdersvereniging Noord-Limburg

Samen met de verhuurder, woningcorporatie Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent wordt jaarlijks een begroting opgesteld. De vereniging heeft een eigen vermogen die zij middels contributie verkrijgt vanuit haar leden (€ 6,00 per jaar per lid). De jaarlijkse contributie van € 6,00 wordt ieder jaar geïncasseerd bij onze leden. Daarnaast ontvangt de vereniging subsidie van de verhuurder, woningcorporatie Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent. Als Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent de subsidie niet verstrekt wenden wij ons tot de gemeentes in ons werkgebied.

De uitgaven van de vereniging bestaan voornamelijk uit:

- Vrijwilligersvergoedingen of onkosten conform fiscale richtlijnen aan bestuursleden en/of andere vrijwilligers binnen de vereniging.
- Vrijwilligersvergoedingen of onkosten aan bewonerscommissies.
- Digitalisering/automatisering/ICT.
- Prestatieafspraken vanuit de drie gemeentes.
- De organisatie van de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering.
- (Sociale) media en andere mediakanalen in het kader van communicatie.
- Scholingskosten ten behoeve van vrijwilligers van de vereniging.
- Overige kosten die het belang van de vereniging ten goede (zullen) komen.

De begroting van de vereniging wordt jaarlijks goedgekeurd door onze leden alvorens deze van kracht is. De leden van de vereniging verlenen vervolgens in eerste instantie decharge op de financiën van het voorgaande jaar aan de Penningmeester en het bestuur van de vereniging. Daarvoor heeft er reeds een controle plaatsgevonden door enerzijds een accountant en anderzijds door een aangestelde Kascontrolecommissie, waarvan de leden ook tijdens een Algemene Ledenvergadering zijn samengesteld.

De formele goedkeuring over de begroting 2021 heeft wegens de overheidsmaatregelen omtrent corona feitelijk plaatsgevonden tijdens de Algemene Ledenvergadering van 2021. Tijdens deze vergadering is ook decharge verleend over het gevoerde beleid van de administratie- en boekhoudplicht over het jaartal 2020. Tevens is de conceptbegroting 2022 goedgekeurd en daarmee definitief geworden. Ook zijn er nieuwe Kascontrolecommissieleden benoemd die het financiële beleid over 2022 zullen beoordelen.

Hoe bereiken wij onze achterban?

In het kader van de Overlegwet en de Woningwet hebben we te maken met enkele wettelijke rechten en plichten. Daarnaast hebben we hiermee ook te maken vanwege onze rechtsvorm van een vereniging. We dienen bijvoorbeeld eenmaal per jaar een Algemene Ledenvergadering te beleggen.

Hiernaast benaderen we via verschillende mediakanalen onze leden, onze bewonerscommissies en/of alle huurders binnen ons verzorgingsgebied over zaken die belangrijk voor hun zijn met betrekking tot de volkshuisvesting of voor ons als vereniging. Onze achterban kan uiteraard ook contact met ons opnemen tijdens onze openingstijden.

Net als bij andere verenigingen en/of stichtingen hebben we als vrijwilligersorganisatie te maken met mensen. Onze mensen maken het verschil en daarom kunnen we het belang van vrijwilligers ook niet vaak genoeg onderschrijven vanwege de waarborging van de doelstelling van de vereniging als het bestaansrecht daarvan.

Wat vinden wij belangrijk voor 2022?

Wij vinden het belangrijk om tezamen met onze achterban continue van elkaar te leren en met elkaar van gedachten te wisselen hoe men op dat moment tegenover volkshuisvestelijke zaken staat met betrekking tot de verhuurder, de woningcorporatie Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent en Woonwenz, concreet op het gebied van betaalbare (sociale) huurwoningen, leefbaarheid in de wijk als ook de klachtenafhandeling.

Luisteren, Informeren, adviseren en samenwerken is telkens een belangrijk goed!

Daarnaast zullen wij ons zowel intern als extern focussen op het werven van nieuwe vrijwilligers met de bijzondere nadruk op personen die de ambitie hebben om het bestuur van de vereniging te versterken zodanig dat het bestuur en daarmee de vereniging stabiel blijft.

Coronavirus (COVID-19)

Medio maart 2020 zijn we een bijzondere tijd ingegaan met ons allen vanwege het coronavirus dat uitgeroepen werd tot een internationale pandemie. De Huurdersvereniging Noord-Limburg heeft haar dienstverlening hierdoor in een stroomversnelling aangepast door zowel in beeld (webcam) en geluid (audio/headset) voortaan digitaal voorbereid te zijn om zowel intern als extern te kunnen vergaderen/overleggen doormiddel van het mooie digitale middel van Office 365 Teams. Dit voldoet naast hetgeen corona nu van ons vraagt ook voor hetgeen de tijdsgeest, anno nu van ons verlangd, een digitaliseringsslag waar (digitale) veiligheid als ook de privacy gewaarborgd dient te worden.

Op basis van de overheidsmaatregelen beoordelen wij of wij het kantoor sluiten voor fysiek bezoek of dat wij alleen op basis van een afspraak fysiek bezoek op kantoor kunnen toestaan. Voor meer informatie hieromtrent verwijzen wij u graag naar onze website www.hv-nl.nl.

Handvat Bewonerscommissies

Met onze bewonerscommissies hebben we een handvat Bewonerscommissies opgesteld en is deze in 2020 in werking getreden. In dit handvat hebben we wederzijdse verwachtingen met elkaar vastgelegd. In 2021 hebben wij de bewonerscommissies verzocht om input aan te leveren over de ervaringen hiermee en hebben wij antwoord gegeven op vragen, op- en/of aanmerkingen. In 2022 hebben wij deze ervaringen in de nieuwe vorm van het Handvat Bewonerscommissies toegepast. Dit handvat zullen wij jaarlijks evalueren met de leden van de Bewonerscommissies.

Geschillencommissie / Huurcommissie zal actief worden ingezet bij geschillen met verhuurder

Zeker niet onbelangrijk: bij vooral individuele geschillen, maar ook collectieve geschillen, tussen een huurder en verhuurder, de woningcorporatie Wonen Limburg kan gebruik worden gemaakt van de hulplijnen die verhuurder, de woningcorporatie Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent in overleg met ons beschikbaar heeft gesteld. Mochten wij er via deze hulplijnen niet uitkomen dan zal de huurder door ons geadviseerd worden zich (met ondersteuning vanuit onze zijde als er collectieven mee zijn gemoeid) om zich te wenden tot een juridisch dienstverlener, de Regionale Geschillencommissie Noord- en Midden Limburg, de Huurcommissie of bijvoorbeeld via de Autoriteit Woningcorporaties. Per situatie zullen we dit beoordelen en de huurder(s) hierover informeren/adviseren.

Hoe kunt u ons bereiken?

Het kantoor van de Huurdersvereniging Noord-Limburg is vanwege de Coronacrisis voor bezoekers vanaf 18 januari 2022 alleen op afspraak geopend. Op deze manier denkt het bestuur een juiste risico inschatting te doen voor zowel haar vrijwilligers als voor haar bezoekers.

Wij zijn actief in gesprek met verhuurders Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent en Woonwenz en de andere betrokkenen, zoals de deelnemende gemeentes in ons werkgebied (Venray, Horst aan de Maas en Peel en Maas) om de algemene zaak, uw collectieve belangen als huurder te behartigen.