



Nieuwsbrief mei 2022

Het bestuur van de Huurdersvereniging Noord-Limburg heeft per mei 2022 besloten om naast de correspondentie die u als huurder van Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent en/of als lid van de Huurdersvereniging Noord-Limburg al van haar gewend was, nu ook frequent een nieuwsbrief uit te brengen omtrent relevante volkshuisvestelijke zaken in haar werkgebied (Venray, Horst aan de Maas en Peel en Maas) en/of omtrent organisatorische zaken. Deze nieuwsbrief is voornamelijk digitaal te raadplegen via onze website.

Organisatie Huurdersvereniging Noord-Limburg

Tijdens de Algemene Ledenvergadering 2022 zijn er drie (3) nieuwe bestuursleden benoemd, waaronder ook die van de rol als statutair voorzitter. Het bestuur bestaat daarmee tot 1 november 2022 uit vier (4) bestuursleden. Vanaf 1 november 2022 zijn het maximaal aantal bestuursleden van vijf (5) personen bereikt. Wie er deelneemt aan- en in het bestuur kunt u terugvinden op onze website www.hv-nl.nl. Ook de andere (actieve) vrijwilligers voor- of namens de Huurdersvereniging Noord-Limburg zijn hier benoemd en ook andere informatie die voor u als huurder van Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent of lid van de vereniging van belang kan zijn. Ook heeft het bestuur aan haar leden tijdens o.a. de vergadering de activiteiten besproken, verantwoording afgelegd en – voor zover mogelijk – met elkaar vastgelegd.

AVG OK-vignet

De Stichting AVG heeft het AVG OK-vignet aan de vereniging verstrekt. Dit vignet laat zien dat wij bewust omgaan met de privacywetgeving. De volledige verklaring staat voor de geïnteresseerde op onze website.



Adviesrecht van een huurdersorganisatie

Volgens de Overlegwet hebben huurdersorganisaties, zoals de Huurdersvereniging Noord-Limburg recht op gekwalificeerd advies bij het wijzigen van het beleid over huurprijzen, maar bijvoorbeeld ook over het beleid omtrent een scootmobiel, waarbij zelfs sprake kan zijn van instemmingsrecht als het beleid omtrent de servicekosten wordt gewijzigd.

De Overlegwet is volstrekt helder over adviesrecht. Zonder adviestraject kunnen nieuwe maatregelen niet worden ingevoerd. Het bestuur Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent (WL/WLA) heeft de Huurdersvereniging Noord-Limburg als huurdersorganisatie niet betrokken in de totstandkoming van in ieder geval het beleid omtrent een scootmobiel en het wijzigen van het beleid over huurprijzen.



Oproep om bezwaar aan te tekenen door huurders Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent en/of verenigingsleden

Het bestuur van de Huurdersvereniging Noord-Limburg roept de huurders van woningcorporatie Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent binnen de gemeenten Venray, Horst aan de Maas en Peel en Maas op om in bezwaar te gaan tegen het beleid over de huurprijzen. Het bestuur Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent heeft zonder de Huurdersvereniging Noord-Limburg als huurdersorganisatie daarin te betrekken een huuraanpassing/verhoging van 2,3% toegepast. Ook zijn wij buitengesloten bij het scootmobielbeleid. Uw belangen hebben wij daardoor niet kunnen en mogen behartigen op o.a. deze beleidswijzigingen die zijn doorgevoerd door verhuurder WL/WLA.

Bewonersraadpleging

De landelijke woonbond was voornemens om namens de Huurdersvereniging Noord-Limburg (conform afspraak binnen de gemeentelijke prestatieafspraken van Venray) in april 2022 een onderzoek te verrichten om (1) inzicht te verkrijgen in hoe huurders de prijs-



/kwaliteitverhouding omtrent de betaalbaarheid van de woningen ervaren en (2) om inzicht te verkrijgen in de mate van (on)tevredenheid van huurders over het woningonderhoud in het algemeen en de wijze waarop de ketenpartners dit namens Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent plannen en uitvoeren. Het bestuur van Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent wil hier voornamelijk echter niet aan meewerken en weigert om dekking te geven voor de kosten van dit onderzoek. De gemeente Venray is hiervoor nu gevraagd. Ook wilde de Huurdersvereniging Noord-Limburg graag meewerken aan het verstrekken van geanonimiseerde adressen aan de landelijke Woonbond van gerenoveerde woningen van Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent om zo een bewonersraadpleging te kunnen verrichten. Deze raadpleging zou kosteloos zijn voor de vereniging. Ook hier wil het bestuur van Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent voornamelijk niet aan meewerken.

Huurders hebben recht van spreken!



Wet op het Overleg Huurder Verhuurder (WOHV)-geschil HVNL-WL/WLA

De Huurdersvereniging Noord-Limburg heeft een meningsverschil met de woningcorporatie, de verhuurder Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent over de uitvoering van de Wet op het Overleg Huurder Verhuurder (WOHV). De Huurdersvereniging Noord-Limburg heeft een zaak gemeld bij de landelijke Huurcommissie met het verzoek hierover een uitspraak te doen.

Wat is er aan de hand?

Vanaf jaartal 2019 hebben wij herhaaldelijk bij Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent aangegeven dat wij twijfels hebben over een juiste vertegenwoordiging van de belangen van de ruim 11.000 huurders in ons werkgebied, de achterban en de leden van de huurdersorganisatie, de Huurdersvereniging Noord-Limburg in de regio's Venray, Horst aan de Maas en Peel en Maas binnen het samenwerkingsverband van de Stichting Huurdersraad Wonen Limburg (het samenwerkingsverband waarin drie (3) andere huurdersorganisaties – SHML, SHMR en SHZL – ook deelnemen). Wij hebben zoals aangegeven in 2019 aan de voormalige bestuurder, de heer W. Hazeu, concreet voorgesteld om een teambuildingsactiviteit en/of zelfs een mediatontraject in te gaan. Hier werd helaas niet op ingegaan. In 2020 hebben wij dit verzoek herhaald. Helaas werd hier wederom niet op ingegaan.

In 2020 hebben wij onze eigen interne organisatie onder de loep genomen in samenwerking met de landelijke huurdersbelangenbehartiger, de Woonbond. Dit traject is voor ons succesvol gebleken. Wij hebben onder andere een flink aantal actieve vrijwilligers erbij gekregen, waardoor wij o.a. ons bestuur, dat ook op vrijwillige basis acteert, hebben vergroot. Ook passeerden andere zwaktes, kansen, bedreigingen en successen de revue.

Onder andere in 2019 en 2020 hebben zich (volkshuisvestelijke) situaties voorgedaan binnen het Huurdersraadsverband waardoor het bestuur van de Huurdersvereniging Noord-Limburg zich in januari 2021 genoodzaakt zag om een WOHV-geschil te melden bij de landelijke Huurcommissie omdat wij hier onderling met het bestuur van Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent en het bestuur van de Stichting Huurdersraad Wonen Limburg tezamen helaas op tweezijdige voorwaarden en gevoel van sociale veiligheid niet uitkwamen.

Even later hebben wij vernomen dat bestuurder, de heer W. Hazeu, per 1 april 2021 de organisatie Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg verlaat. Medebestuurder, de heer G. Peeters, zou de lopende zaken en o.a. de communicatie met de huurdersorganisaties overnemen. Wij hebben toen bij de heer Peeters aangegeven dat wij ons niet langer kunnen verenigen in de huidige waarden, normen, gevoel van sociale veiligheid en gestelde voorwaarden waarin wij als huurdersorganisatie dienen deel te nemen in het samenwerkingsverband met de Huurdersraad. Om de noodzaak te bekrachtigen hebben wij aangegeven een zaak te hebben gemeld bij de landelijke Huurcommissie met het verzoek een uitspraak te doen op de vraag of wij verplicht zijn om deel te nemen in het samenwerkingsverband van en met de Huurdersraad. Vervolgens werd het bestuur van de Huurdersvereniging Noord-Limburg de vraag gesteld hoe wij dit konden voorkomen en wat wij daarin dan nodig zouden hebben. Wij hebben toen wederom ingezet op een teambuildingstraject of mediatontraject. Dit keer werd hier op ingegaan. Een mediatontraject werd vervolgens opgestart.

Gedurende dit mediatontraject heeft het bestuur van de Huurdersvereniging Noord-Limburg in het belang van de eventuele hernieuwde samenwerking met de Huurdersraad, de hoorzitting bij de Huurcommissie meermaals uitgesteld of ook wel verdaagd genoemd. Het mediatontraject, onder leiding van mw. I. van der Veld, was voor ons hoopvol. Helaas bleek om gegronde redenen – o.a. dat wij niet betrokken zijn in de totstandkoming van de nieuwe voorzitter en secretaris van de Huurdersraad – de daarop volgende hernieuwde samenwerking minder tot niet hoopvol voor het bestuur van de Huurdersvereniging Noord-Limburg. Hierdoor heeft het bestuur van de Huurdersvereniging Noord-Limburg op 20-12-2021 aan het bestuur van Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent en aan het bestuur van de Stichting Huurdersraad Wonen Limburg, laten weten dat de samenwerking met de Huurdersraad werd opgezegd per 01-01-2022 en wij graag individueel als huurdersorganisatie in de zin van de WOHV afspraken wensen te maken met de woningcorporatie Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent als verhuurder van de huurders en leden die wij in ons werkgebied vertegenwoordigen als huurdersorganisatie.

Op 24 januari 2022 heeft het bestuur Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent het bestuur van de Huurdersvereniging Noord-Limburg kort samengevat laten weten de Huurdersvereniging Noord-Limburg niet langer te erkennen als huurdersorganisatie voortvloeiend uit de eisen die de WOHV daaraan stelt, voor de goede orde, deze eisen zijn als volgt:

Artikel 1.F. Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV)

Huurdersorganisatie: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:

1. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
2. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
3. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt;

en

4. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te stellen.

Naar het oordeel van onder andere het bestuur van de Huurdersvereniging Noord-Limburg voldoen wij aan deze eisen en kunnen wij ons niet aan de indruk onttrekken dat het standpunt van het bestuur van Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent gebaseerd is op het feit dat wij de samenwerking hebben opgezegd met de Huurdersraad en zij ons verplicht om met de Huurdersraad samen te werken en geen individuele afspraken met ons als huurdersorganisatie wenst te maken. Ook hebben wij wederom getracht om in gesprek te gaan met het bestuur Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent om de voorwaarden in het Huurdersraadsverband met elkaar te laten verenigen. Helaas bleek hiertoe geen bereidheid. Daarom is het momenteel van groot belang dat de landelijke Huurcommissie, nadat de hoorzitting heeft plaatsgevonden met een uitspraak zal komen in de onderhavige situatie om tot de gewenste duidelijkheid te komen.

Gemeentelijke prestatieafspraken en Algemene Ledenvergadering (ALV)

Richting onze leden hebben wij verantwoording afgelegd tijdens de Algemene Ledenvergadering. De situatie is aldaar besproken en (vervolg)acties zijn – tot zover mogelijk – vastgesteld. De leden hebben kort samengevat aangegeven het gevoel te ervaren dat het gezegde in/met het Huurdersraadverband *‘de slager die zijn eigen vlees keurt’* wordt toegepast of hier alle schijn van heeft, althans naar het oordeel van de leden. Het heeft de absolute voorkeur van de leden dat de Huurdersvereniging Noord-Limburg haar belangen vertegenwoordigt als huurdersorganisatie zoals zij dat al gewend is sinds jaartal 1998. Daarbij dient er geen sprake te zijn van een exclusieve huurdersparticipatie, maar van een inclusieve huurdersparticipatie, waarin alles gezegd kan worden, alles er zijn mag, iedereen wordt betrokken op zijn/haar kwaliteiten en waar de communicatie open en transparant is en men openstaat voor nieuwe ideeën en de zelfstandige groei van een onafhankelijke huurdersorganisatie, waarin de behartiging van algemene belangen voorop worden gesteld, worden bevordert.

Sinds begin 2021 worden onze twee vrijwillige afgevaardigden tijdens de gemeentelijke prestatieafspraken ondersteund door een externe deskundige, mw. A. Govaerts, werkzaam binnen de landelijke Woonbond. Tevens wordt het bestuur van de vereniging door mw. Govaerts tezamen met de twee genoemde afgevaardigden op vrijwillige basis geadviseerd over de inhoud en uitvoering van de gemeentelijke prestatieafspraken binnen het werkgebied van de Huurdersvereniging Noord-Limburg.

Sinds om en nabij februari 2022 hebben wij opgemerkt dat onze afgevaardigden in een lastig parket verkeren tijdens de uitvoering van de inhoud van de gemeentelijke prestatieafspraken vanwege het bovengenoemde WOHV-geschil. De afgevaardigden van Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent hebben twijfels gezaaid tijdens de gemeentelijke prestatieafspraken over de rechtmatigheid en daarmee de status van de Huurdersvereniging Noord-Limburg als huurdersorganisatie, volwaardige overlegpartner tijdens de gemeentelijke prestatieafspraken. Er wordt aangegeven dat er geen afspraken gemaakt en toezeggingen gedaan kunnen worden als er over die rechtmatigheid en status geen duidelijkheid is. Wij hebben bij de overige overlegpartners aangegeven dat wij de rechtmatigheid en status tevergeefs proberen aan te tonen bij bestuur Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent en dat wij begrijpen dat dit wellicht vragen oproept bij de overige overlegpartners en hebben hun net als u als huurder geïnformeerd over de situatie.

Onze externe deskundige tijdens de gemeentelijke prestatieafspraken kan op dit moment niet leveren wat er van haar wordt verwacht en afgesproken is. Daarnaast hebben wij opgemerkt dat de gehele situatie, onze twee vrijwillige afgevaardigden dusdanig demotiveert, waardoor één van de twee zelfs heeft besloten om te stoppen, doordat wij inhoudelijk niet verder komen met de uitvoering van de gemeentelijke prestatieafspraken. Dat is onze primaire rol als belangenbehartiger van de huurders in ons werkgebied en die kan op dit moment niet ongestoord en daarmee niet kwalitatief worden uitgevoerd door de ontstane situatie.

Ondanks dat we meerdere malen hebben aangegeven dat wij het WOHV-geschil loskoppelen van onze rol en verantwoordelijkheid als volwaardig overlegpartner, is het gevoel erbij totaal anders.

Bovenstaande is niet in het belang van de vertegenwoordiging van onze huurders in ons werkgebied tijdens de gemeentelijke prestatieafspraken, daarbij moeten wij ook rekening houden met het belang van onze vrijwilligers die de belangen van de huurders vertegenwoordigen namens de vereniging.

Wij hebben de corporatiebestuurder meermaals de mogelijkheid aangereikt om contact op te nemen met onze externe deskundige om het belang van de inhoud en de uitvoering van de prestatieafspraken voor de huurders in ons werkgebied nogmaals te bespreken en dit los te koppelen van het onderhavige WOHV-geschil. Helaas is hier tot op heden geen gebruik van gemaakt. Ook hebben wij de Raad van Commissarissen en Huurderscommissarissen van Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent van de situatie op de hoogte gesteld en verzocht of zij wellicht kunnen bemiddelen om het geschil te beslechten. De Raad van Commissarissen en Huurderscommissarissen besloten om niet apart te reageren op correspondentie in deze kwestie. Dit doet wel iets met ons vertrouwen als huurdersorganisatie, mede omdat twee raadsleden in het bijzonder het aandachtsgebied ‘Huurdersorganisaties’ als rol bekleden en in het bijzonder door de huurdersorganisaties zijn gekozen en juist in de onderhavige situatie ervoor kiezen geen standpunt in te nemen.

Het bestuur van de Huurdersvereniging Noord-Limburg heeft eind maart 2022 met haar vertegenwoordiging van de gemeentelijke prestatieafspraken gesproken en het besluit genomen dat het beter is om ons vooralsnog tijdelijk terug te trekken bij de gemeentelijke prestatieafspraken. Op deze manier houden wij de eer aan onszelf totdat de Huurcommissie een uitspraak heeft gedaan over de rechtmatigheid en daarmee de status van

de Huurdersvereniging Noord-Limburg als huurdersorganisatie voortvloeiend uit de eisen die de WOHV hieraan stelt. In de tussentijd zouden wij ons gaan richten op de uitvoering van het onderzoek dat eerder met de gemeentelijke overlegpartners was besproken/afgesproken tijdens de gemeentelijke prestatieafspraken 2021. Helaas heeft het bestuur Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent ons ook die mogelijkheid afgenomen zoals u in het vorige nieuwsartikel 'Bewonersraadpleging' heeft kunnen lezen. Vandaar dat wij de gemeente Venray inmiddels hebben verzocht om aan dit onderzoek publiciteit te geven en de kosten te dekken zodanig dat dit onderzoek alsnog spoedig kan worden uitgevoerd. De gelden die de Huurdersvereniging Noord-Limburg voor de uitvoering van haar werkzaamheden normaliter twee maal per jaar ontvangt vanuit Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent, is namelijk stopgezet. Financieel zijn wij als belangenorganisatie op vrijwillige basis hiervan afhankelijk. In de volgende nieuwsbrief geven we over dit onderwerp wederom een update.

Huurverhoging 2022: onderhandelingen en actie

De Woonbond betreft huurdersorganisaties, zoals de Huurdersvereniging Noord-Limburg middels webinars over succesvolle onderhandeling en acties om invloed uit te oefenen op het huurbeleid van verhuurders zoals Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent. De landelijke trends en ontwikkelingen komen dan aan bod. De Huurdersvereniging Noord-Limburg volgt verschillende relevante webinars om zo op de hoogte te blijven.

Huurbevrozing of beperkte stijging? Zoals al in deze nieuwsbrief is aangegeven, is de Huurdersvereniging Noord-Limburg niet betrokken in het overleg met Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent als verhuurder in de huurverhoging 2022. Naast onderhandelingen kunnen we met acties ook druk uitoefenen op Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent als verhuurder. Bijvoorbeeld met de actie 'Wij weigeren de huurverhoging'. Dit is een actievorm waarbij huurders de oude huurprijs blijven betalen uit protest tegen de huurverhoging.

Hoe dit werkt en wat u zou kunnen doen, kunt u zien via onderstaande weblink:

<https://www.wijweigerendehuurverhoging.nl/#stappenplan>



Afdelingsvergadering, huurdersparticipatie

Op 7 april jongstleden hebben wij, na de coronaperikelen, onze 1^e afdelingsvergadering van dit jaar weer gehad met onze afdelingsleden. Tijdens de afdelingsvergaderingen komen verschillende (volkshuisvestelijke) onderwerpen aan bod en is dit overleg één van de huurdersparticipatievormen die wij als vereniging kennen.

Heb je interesse om je ook actief in te zetten in het belang van de huurdersparticipatie, neem dan telefonisch contact met ons op via telefoonnummer 0478-584502 of mail ons via info@hv-nl.nl. U bent van harte welkom.

De gezelligste markt van Venray, jij komt toch ook?

Match voor vrijwilligers organiseert op 18 juni aanstaande weer de vrijwilligersmarkt! De markt vindt plaats van 10:00 tot 14:30 uur op het Schouwburgplein in Venray. De markt is een ideale manier om verbindingen te leggen tussen inwoners van Venray die vrijwilligerswerk willen doen en organisaties die graag willen kennismaken met deze gemotiveerde mensen. Ook de Huurdersvereniging Noord-Limburg zal aanwezig zijn met een kraam op de markt. Graag tot dan!

**Wij behartigen uw belangen
als huurder van verhuurder
Wonen Limburg!**

**U bent al lid voor
€ 6,00 per jaar**



Bergweg 4 | Venray | www.hv-nl.nl

