

ADVIES HUURDERSRAAD WONEN LIMBURG – WOONAFSPRAKEN

Aan: Bestuur Stichting Wonen Limburg
Van: Huurdersraad Wonen Limburg
Datum: 05-07-2024
Betreft: Positief advies Huurdersraad

Geacht bestuur van Wonen Limburg,

Hierbij ontvangt u het advies van de Huurdersraad inzake de concept Woonafspraken, dat op 15 april 2024 aan de HR is voorgelegd. Op 4 juli heeft hierover een succesvol overleg plaatsgevonden met uw beleidsmedewerker.

Zoals in de adviesaanvraag staat beschreven is het maken van leefregels/afspraken een wens geweest van bewoners, sinds het verdwijnen van de huisregels. Een van de aangesloten huurdersorganisaties heeft zelf het initiatief genomen en complexregels gemaakt voor die complexen waar een bewonerscommissie actief was. Dit succesvolle initiatief van de SHML wordt in uw aanvraag ook benoemd. De complexregels, ondersteund door WL hebben veel positieve reacties opgeleverd. Het is jammer dat het nodig blijkt om dergelijke regels op te stellen. Het zijn in de ogen van de HR “gewone” fatsoensnormen, die logischerwijs toegepast zouden moeten worden. Helaas is ook de ervaring van de HR dat dit niet altijd het geval is. Meermaals heeft de Huurdersraad hier dan ook aandacht voor gevraagd in haar adviezen. De Huurdersraad is dan ook blij dat dit onderwerp door WL is opgepakt en dat er nu weer Woonafspraken zullen komen. Daarom adviseert ze positief op deze adviesaanvraag. Wel heeft zij nog enige verbeterpunten, waarvan ze hoopt dat deze zullen worden meegenomen bij de opstelling van de definitieve versie.

Handhaving

Een van de belangrijkste kanttekeningen die de HR wenst te maken is die van de handhaving. In de aanvraag wordt nadrukkelijk benoemd dat de strip op de achterkant nog zal worden aangepast door *“een korte toevoeging wat bewoners van elkaar en Wonen Limburg kunnen verwachten in de handhaving op deze woonafspraken”*. Dit is echter net het belangrijkste punt voor de HR. De Huurdersraad zou graag willen weten wat WL op deze strip gaat zetten. Zij heeft deze vraag namelijk ook. Het lijkt er voor alsnog op dat het weer veel op bewoners zelf aan zal komen om deze regels te handhaven. Uiteraard is het belangrijk dat men elkaar aanspreekt, wanneer zaken misgaan. In situaties waarin praten echter niet lijkt te helpen, moeten bewoners terug kunnen vallen op de corporatie en ook ondersteund worden. De Huurdersraad vraagt zich af op welke manier Wonen Limburg dit kan en zal doen. De HR vindt het belangrijk dat bewoners hierin niet alleen staan.

Juridische status

Dat bewoners niet alleen staan in de handhaving van deze Woonafspraken, is ook de reden dat de Huurdersraad wél voorstander is van het opnemen van de woonafspraken in het huurcontract. Op deze manier is iedereen op de hoogte en heeft men ook iets in handen op het moment dat er sprake is van onwelwillendheid. Hoewel de HR begrijpt dat WL de zaak niet te zeer wenst te juridiseren, dient dit op enig moment wel een stap te zijn die wordt genomen, mocht blijken dat de gekozen route te weinig

zoden aan de dijk zet. Vrijblijvendheid en het zich verschuilen achter onwetendheid, mogen er wat betreft de HR juist wel vanaf. Natuurlijk is het niet de bedoeling om iedere overtreding met juridische actie tegemoet te treden en het kan altijd zo zijn dat iemand ergens een keer niet van op de hoogte is. Maar het is in ernstige gevallen wel goed om een dergelijk instrument in handen te hebben.

Huishoudelijk reglement VVE

De Huurdersraad vraagt zich af op welke manier de Woonregels zich verhouden tot het huishoudelijk reglement van een VVE. In steeds meer gevallen is er sprake van VVE's. Deze kunnen pertinent tegen BBQ'en zijn bijvoorbeeld. Wat is geldig in een dergelijk geval? Heeft WL hierover nagedacht, want er zijn volgens de HR mogelijk meerdere gebieden waar tegenstrijdigheden tussen beiden kunnen optreden (was/klusdagen/balkondoeken)? Welke afweging is hierbij gemaakt? Als de woonafspraken niet gelden indien er een huishoudelijk reglement van de VVE van kracht is, dient dit vermeld te worden.

Evaluatie

Wonen Limburg geeft aan de afspraken niet juridisch te willen inkleden, mede omdat de woonafspraken dan makkelijker tussentijds kunnen worden aangepast. Er wordt continue gekeken of aanpassingen nodig zijn en het voorstel is om 1 keer per 2 jaar het onderwerp expliciet te bespreken met BC's. De HR vraagt zich af hoe een dergelijk proces zou lopen, des te meer omdat deze regels voor alle complexen/bewoners gelden. Ook zou ze willen aangeven dat ook de HR/HO een rol zou kunnen hebben bij deze evaluatie. De HR denkt ook dat best gemeten/beoordeeld kan worden of het beoogd effect bereikt wordt. Dit door meldingen of "voorvallen" in een complex bij te houden of door te bekijken in hoeverre ingediende klachten de werking van de woonafspraken raken. Een andere manier om dit te meten is bijvoorbeeld het houden van een tweejaarlijkse algemene enquête onder bewoners.

Feedback

In het stuk staat dat de poster in complexen zal worden opgehangen en daarna besproken met de BC's, waarna eventueel aanpassingen kunnen worden gedaan. De Huurdersraad denkt dat het beter (en goedkoper) zou zijn om eerst alle opmerkingen/feedback te verzamelen en daarna te bekijken of aanpassing nodig is. Nadat de feedback van de HR, HVNL en de bevroegde BC's is verzameld en eventuele wijzigingen zijn doorgevoerd kan men in 1 keer overgaan tot ophangen/publiceren van de Woonafspraken.

Tekstuele suggesties:

Galerij: Bij vrijwel alle andere plaatjes staat geen vraag maar een 'gebod'. Een vraag kan uitnodigend werken. Alternatief: *"Op uw galerij/gang mag u maximaal één deurmat leggen of één foto/schilderij van maximaal 0,5 m² ophangen"*.

BBQ: Ook hier heeft het voor de HR de voorkeur niet vragend, maar gebiedend te formuleren. Alternatief: *"Op het balkon mag u alleen barbecueën met een elektrische barbecue"*.

Schoonmaken: Het is volgens de HR zo dat de gang sowieso wordt geïmagineerd (servicekosten). In dat geval volstaat het om alleen *"galerij"* te vermelden.

Huisdieren: Suggestie om aan te vullen met: *"en ruim het daar netjes op"*.

Voeren: Het gaat ook om vogels, marters etc. Een kat is een huisdier. Suggestie om te volstaan met *“ongewenste dieren aantrekt”* of *“ongewenst dieren aantrekt”*.

Klussen: Alleen de tijd te vermelden, impliceert dat men ook in het weekend (zondag) kan klussen? Als dit niet klopt moet dit erbij vermeld worden.

Planning: Maak de planning duidelijker door jaartallen erbij te zetten.

De Huurdersraad is blij met de introductie van deze Woonafspraken. Hoewel het te betreuren is dat het nodig is, is het goed dat Wonen Limburg deze stap neemt. De Huurdersraad vindt het eveneens positief dat erover gecommuniceerd wordt in verschillende publicaties. Dit is ook nodig. Ook de Huurdersraad kan in haar communicatie aandacht schenken aan de Woonafspraken. De hoop is dat deze afspraken breed gerespecteerd worden en bij zullen dragen aan een veilig en prettig woonklimaat voor huurders.

Namens de Huurdersraad.