

Verslag regiobijeenkomst Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg 13 mei 2025

Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg is 25 jaar geleden gestart om belangen van huurders te vertegenwoordigen. SHZL viert dit jubileum in mei 2025 samen met de bewonerscommissies. In verband met dit jubileum is voorafgaand aan de regiobijeenkomst een lekkere broodmaaltijd in het Cultureel Trefcentrum in Nuth georganiseerd.

Het inhoudelijke programma met het thema Betaalbaar Wonen is gestart om 18.15 uur met een kop koffie en iets lekkers.

De voorzitter van SHZL, Marianne Plag, heet de aanwezige BC-leden, de sprekers over *betaalbare huur* en medewerkers van Wonen Limburg van harte welkom.

Vanuit de buurtwinkels Sittard en Heerlen werden 2 nieuwe collega's voorgesteld. Een korte check leerde dat een aantal Bewonerscommissies was verhinderd.

Enkele onderwerpen werden door het bestuur toegelicht (zie ook de bijgaande presentatie).

Stand van zaken Bestuur:

per januari 2025 is Nicole Houwen gestopt als bestuurslid van SHZL. In diezelfde maand zijn 2 aspirant-bestuursleden gestart met een proefperiode van 6 maanden. Jose Theunissen en Pascal Packbier.

Omdat er akkoord nodig is van de aanwezige BC's stelt de voorzitter de vraag of er iemand bezwaar heeft om beide dames tot bestuurslid te benoemen.

Er is GEEN bezwaar. Dit betekent dat de formele regelingen in gang gezet kunnen worden.

Status Huurdersraad Wonen Limburg

De Huurdersraad (HR) van Wonen Limburg is een overkoepelende Stichting van de aangesloten Huurdersorganisaties (vanaf 2021 zijn dit SHMR, Maas&Roer/ SHZL Zuid Limburg/ SHML, Midden Limburg (Weert).

Wonen Limburg had in 2015 met de HR een samenwerkingsovereenkomst afgesloten en er werd vanaf 2022 onderzocht hoe de huurdersparticipatie anders vorm kon krijgen. Dat is het project HR2.0 geworden om tot één Vereniging voor ALLE huurders te komen en voor uitwerking van deze opdracht werd een Taskforce ingezet.

Echter in september 2024 is in een overleg van Wonen Limburg met de Huurdersorganisaties geconstateerd dat de 4^e Huurdersorganisatie, Noord Limburg niet in deze Vereniging wilde opgaan en is de samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg per 31.12.2024 beëindigd vanwege de gewijzigde doelstelling van die overeenkomst.

In de relatie met Wonen Limburg zijn er dus een aantal wijzigingen ontstaan.

Wonen Limburg zal in verband met de huurdersparticipatie in het kader van de Overlegwet directe afspraken met de Huurdersorganisaties afzonderlijk maken (toelichting over huuraanpassing en adviesaanvragen/ beleid, enz).

De Huurdersraad heeft op 10 oktober overleg gehad en de ontstane situatie besproken maar ook de toekomstvisie van de HO-besturen.

Besloten is toen om de HR als rechtspersoon in de samenwerking met Wonen Limburg per 1 januari 2025 op te heffen maar tegelijkertijd te onderzoeken met welke samenwerkingsvorm we als huurdersorganisaties verder gaan.

De huurdersorganisaties SHZL, SHMR en SHML zijn de afgelopen maanden aan de slag gegaan om een samenwerkingsvorm te onderzoeken.

De status op dit moment (mei 2025) is dat na veel overleggen en uitzoekwerk besloten is dat de Huurdersraad als rechtspersoon blijft bestaan maar dat er een andere doelstelling geformuleerd dient te worden in o.a. de statuten.

Wat hebben we al zoal gedaan?

Er zijn afspraken gemaakt over een intensieve samenwerking op het gebied van advisering en de organisatievorm;

De aangesloten HO's maken verdere afspraken op gebied van bv communicatie (het blad Huurdersbelangen wordt opnieuw uitgebracht en een nieuwe website wordt gebouwd;

Er zijn afspraken gemaakt om een begroting te delen in relatie tot overeenkomsten die zijn afgesloten, bv. met de Woonbond.

De Huurdersorganisaties delen nog meer hun kennis en kunde en wisselen mogelijk ook taken uit. *Ondanks het nog moeten uitwerken van diverse zaken, staan de aangesloten Huurdersorganisaties (SHMR, SHML en SHZL) in de Huurdersraad zeer positief in de samenwerking om zo de belangen van zoveel mogelijk huurders te kunnen behartigen.*

Namens SHZL zijn hier Marianne Plag en Marlies Derhaag nauw bij betrokken. Voor meer vragen kunnen jullie bij hen terecht.

Financiën

- SHZL dient elk jaar een begroting in bij Wonen Limburg en die is voor 2025 bijgesteld naar aanleiding van het opzeggen van de samenwerkingsovereenkomst. Eerder had de Huurdersraad een eigen begroting die nu is verdeeld over de Huurdersorganisaties om gezamenlijke onderdelen te kunnen blijven betalen.
- In de begroting is voor elke Bewonerscommissie een jaarlijkse bijdrage van 250 euro opgenomen.
Sinds 2022 is deze jaarlijkse bijdrage als vast bedrag ingesteld i.p.v. de tot 2022 geldende vergoedingsregeling.
- Voor onze administratie is het registratieformulier toegestuurd met het verzoek te retourneren zodat de juiste penningmeester het geld op de juiste rekening krijgt. Verzoek om bij wijzigingen binnen het bestuur van de Bewonerscommissie dit schriftelijke te melden bij het bestuur. Achteraf meldingen van niet ontvangen gelden zijn soms lastig of niet te traceren als een eigen rekening in plaats van de sub-rekening van de ABN Amro rekening van SHZL wordt gebruikt.
- Ook pasjes van de subrekeningen worden op naam van de penningmeester gezet in verband met de richtlijnen van de bank.

Prestatieafspraken met gemeenten

Prestatieafspraken met gemeenten voor 2025-2026 (of meerjarig) worden door SHZL bijgewoond samen met de medewerkers Publieke waarde van Wonen Limburg die in de betreffende regio werkzaam is.

De bestuursleden hebben deelname aan de prestatieafspraken verdeeld.

Ook heeft het bestuur 2x per jaar een overleg met de afdeling Publieke waarde, als vooroverleg voor de prestatieafspraken.

Wil je meer weten wat het inhoudt? Zoek [op de site van Wonen Limburg](#) naar je eigen gemeente. Door de mogelijke veranderingen vanuit de overheid (zoals het voorstel voor huurbevriezing) gaat de woningcorporatie hun haar bod, en mogelijkheden tot investeren nogmaals bekijken.

Naschrift : 3 juni heeft Minister Keijzer het voorstel huurbevriezing ingetrokken. Kijk ook even naar de [update Huurbevriezing](#) op de site van de Woonbond.

Betaalbaar Wonen is voor de huurders een belangrijk thema dat door een tweetal sprekers werd toegelicht.

>> Anke Driessen van Wonen Limburg gaf een presentatie hoe het beleid van Wonen Limburg de betaalbaarheid van woningen voor huurders wil bereiken. (zie presentatie). Opvallend is het zg. 2-hurenbeleid dat Wonen Limburg toepast.

Jaarlijks wordt de nieuwe huurverhoging vastgesteld door Wonen Limburg. De huurdersorganisaties ontvangen hiervoor een adviesaanvraag in het kader van de overleg wet. Wonen Limburg gebruikt het zg. WWS (Woning Waardering Stelsel) om de theoretisch maximale huurprijs te bepalen. Daarnaast wordt gekeken naar betaalbaarheid en wordt een streefhuur vastgesteld.

Meer informatie over WWS: volg [dan deze link](#), in het document is een tabel ter berekening opgenomen.

De woningen worden door Wonen Limburg aangeboden via [Thuis in Limburg \(TIL\)](#). Wonen Limburg hanteert een wettelijk passende huurprijs bij nieuwe verhuring en hanteert een 2-huren beleid. Dit laatste is gekoppeld aan de huurtoeslag grenzen. Wonen Limburg Accent kent in de middenhuur geen huurtoeslag dus is dat niet van toepassing.

Betaalbaar wonen heeft ook te maken met het energielabel. Volgens de Nationale Prestatie Afspraken dienen alle woningen met het label E, F en G te zijn verduurzaamd in 2026 naar minimaal label D.

Wil je het eigen [energielabel weten: dat kun je via deze LINK opvragen](#).

Wonen Limburg doet ook onderzoek naar woning delen en woning splitsen (nu met name in Midden en Noord Limburg) gezien er veel wijzigingen in samenstelling van huishoudens is zijn Deze vormen kunnen mogelijk wel ook effect hebben op de toeslagen en kostendelersnorm.

Naar aanleiding van vragen over de berekening van de huurprijs voor nieuwe versus de zittende bewoners in een complex volgt een korte discussie en wijst Wonen Limburg op de wijzigingen die gerelateerd zijn aan de WWS punten per individuele woning. Zie voor een berekening op de site van de Huurcommissie.

>> Daarna kwam **Erik Manders van de Woonbond** ook aan het woord die veel uitleg gaf over de Wet betaalbare huur, hoe de Woonbond zich inzet voor het huurbeleid. Zie de bijlage.

Erik Manders is consulent van de Woonbond in Limburg en Oost-Brabant.

In de presentatie wet betaalbare huur (zie bijlage) wordt ingegaan op de rol die de Woonbond speelt bij de onderhandelingen voor de Nationale Prestatie Afspraken en afspraken over het percentage van de huurprijsverhoging.

Over het recente wetsvoorstel tot huurbefrozing is het e.e.a. te lezen op de site van de Woonbond. ([update t/m 3 juni 2025](#))

Wil je meer lezen over de stappen die nu volgen zoek dan op de site van de Woonbond www.woonbond.nl naar huurverhoging 2025.

De Woonbond adviseert ook bij lokale prestatieafspraken om bv betaalbaarheid nadrukkelijker te bespreken en niet alleen te kijken naar de huur maar ook naar energie en andere extra kosten

voor huurders door de inflatie. Het streven is om tot betaalbare woonlasten voor huurders te komen.

Nibud biedt huurders de mogelijkheid een berekening te maken over deze betaalbaarheid van de huur en totale lasten. Zie de site: [Nibud huurwijzer](#)

Pauze

Wonen Limburg:

Na de pauze was er tijd gereserveerd om voor het beantwoorden van vragen door medewerkers van Wonen Limburg - vooraf gesteld via een vragenlijst. Er waren weinig vragen gesteld door de 23 Bewonerscommissies van SHZL en derhalve is dit onderdeel vooral gebruikt om een korte toelichting te krijgen van Leefbaarheid.

Momenteel wordt intern Wonen Limburg gewerkt aan een nieuw ICT systeem, waardoor de oude on hold staat. Meldingen worden nu handmatig verwerkt en dat kan betekenen dat het langer duurt.

Eind mei is de nieuwe website ON AIR.

Wonen Limburg kan door het overzetten van het systeem helaas geen uitbetalingen doen tot 1 juli.

Complex Serenade: heeft een eigen bedrijf ingeschakeld voor poetswerkzaamheden maar nog geen geld ontvangen van Wonen Limburg. John Kuijpers geeft aan dat dit wordt uitgezocht.

Meestal is de afspraak dit geld 2x jaar over te maken.

De BC van Serenade is ontevreden over deze gang van zaken, servicekosten zijn wel betaald maar de verrekening niet

BC Clarissengrubbe probeert al geruime tijd een afspraak over de schoonmaak te maken. Dit wordt intern Wonen Limburg besproken. Actie Buurtwinkel Sittard.

De nieuwe website van Wonen Limburg is getest.

Leny Vaessen licht toe dat iedere huurder zijn eigen account krijgt waarmee inzage is in eigen systeem, woonlasten enz.

Ouderen kunnen hierbij hulp krijgen bij: Welsun, telefoon, burelen, buurtwinkel.

Wonen Limburg heeft gemerkt dat meldingen bij de telefooncentrale niet goed doorgezet worden (door Rosa) naar ketenpartners. Het nieuwe KlantContactCentrum wordt uitgevoerd door het Woonadviesteam in Roermond. Wonen Limburg hoopt hiermee een verbeterslag te maken en de samenwerking met ketenpartners zoals Smeets bouw te verbeteren.

Sommige verbeteringen in het complex zijn ook te bereiken door het aanpakken van het bewonersgedrag (denk aan rommel in trappenhuis enz).

BC A gen Maar benoemt de veiligheid in complexen van door o.a. babbeltrucs.

De buurtwinkel zal hiervoor persoonlijk contact opnemen. Actie buurtwinkel Heerlen.

Een andere vraag betreft het camera systeem en het bellentableau.

Leny geeft aan dat een bellentableau onderdeel is van een totaal Onderhoudsplan maar camera beveiliging wordt per complex bekeken. Een camera en deurringbel zijn onderhevig aan de AVG regelgeving en handhaving blijft hierdoor lastig.

Complex A gen Maar is door de brandweer goedgekeurd volgens het bouwbesluit. Lees meer over besluit <https://ondernemersplein.overheid.nl/regels-brandveilig-gebruik-gebouw/>

Voor alle gebouwen van [Wonen Limburg zijn er nu richtlijnen](#) die dit bouwbesluit uitvoeren. Deze richtlijnen gelden ook voor bv. Kerstverlichting. Nadat alle complexen gescreend zijn volgt een 2e ronde en daarna zal men handhaven.

BC Serenade: vraagt wanneer het complex weer een likje verf kan krijgen. Dit is in 2027 in meerjarenderhoud (planmatig) opgenomen. Men verzoekt om tijdige Communicatie vooraf naar huurders.

De voorzitter geeft aan dat ook Bewonerscommissies met leefbaarheid een jaarlijks overleg kunnen plannen over zaken die in het complex aan de orde zijn.

Afsluiting

De Voorzitter dankt de aanwezigen voor hun deelname aan deze regiobijeenkomst en geeft al een doorkijkje naar de volgende Regiobijeenkomst.

**Save the date:
4 november 2025.**

Zoals gebruikelijk zal de uitnodiging met het programma tijdig toegestuurd worden.

Overige Informatie over betaalbaar wonen

Overheid

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-betalbare-huur>

De [Wet betaalbare huur](#) is op 1 juli 2024 ingegaan. Huurders en verhuurders kunnen op www.ismijnhuurteduur.nl zien wat de wet voor hen betekent. Het kabinet wil met de wet huren weer betaalbaar maken. De wet zorgt ervoor dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning.

Zo regelt de wet dat het [gemoderniseerde woningwaarderingstelsel \(WWS\)](#) geldt voor middenhuur woningen tot en met 186 punten. Ook hebben huurders door de wet betere huurbescherming. Eerder moesten zij zelf een maximale huurprijs afdwingen bij hun verhuurder, maar niet alle huurders waren daartoe in staat. Gemeenten kunnen vanaf 1 januari 2025 ingrijpen als verhuurders te veel huur vragen. Door deze wet gaat de huur van 300.000 woningen op termijn met gemiddeld 190 euro omlaag.

Wonen Limburg: *zoeken naar een huurwoning, hoe kun je berekenen of je de woning kunt betalen? Hoe denkt Wonen Limburg met je mee?*

https://www.wonenlimburg.nl/Ik_zoek/een_huurwoning

Woonbond:

<https://www.woonbond.nl/nieuws/wet-betalbare-huur-blijft-noodzakelijk/>

<https://www.woonbond.nl/faq/wat-betekent-wet-betalbare-huur-voor-mij/>

Nibud



[Betaalbaarheid huren beter in beeld met vernieuwde methodiek](#)

Met de aanbevelingen uit dit rapport, waarvoor we spraken met verschillende belanghebbenden, verbeteren we de methode waarmee we inzichtelijk maken wat een betaalbare huur is.

www.nibud.nl