

Werkplan Huurdersraad Wonen Zuid

- **Huurdersvereniging Op het Zuiden**
 - **Huurdersvereniging HTM**
- **Huurdersvereniging St. Pietersrade**

Een gezonde organisatie als fundament

De huurdersorganisaties van Wonen Zuid hebben nu één volledig jaar (2019) samengewerkt in de huurdersraad. De eerste ervaringen zijn positief maar roepen ook vragen op. Deze vragen richten zich vooral op de administratieve organisatie. Er wordt veel werk dubbel gedaan vanwege de statutaire verplichtingen. Denk daarbij aan de bestuursvergaderingen en de administraties. De huurdersraad heeft samen met haar leden besloten om de administraties samen te voegen om daar een eerste besparing in werkdruk en kosten mee te besparen. In de praktijk betekent dit dat er nu ook gekozen is voor een accountant die dan vanuit een administratie een accountantsverklaring kan opstellen waarna de verenigingen hun eigen exploitatie kunnen presenteren.

De huurdersorganisaties gaan in 2020 verder onderzoeken of het meerwaarde heeft om de samenwerking verder samen te brengen. Bijvoorbeeld door fusie. De motivatie voor dit onderzoek komt voort uit de constatering dat het voor de individuele verenigingen steeds moeilijker wordt om te kunnen blijven functioneren. Denk daarbij aan de bezetting van de vrijwilligers en de werkbelasting die daarbij hoort.

In dit werkplan zijn de activiteiten opgenomen die de huurdersraad en de drie huurdersorganisaties in 2020 gaan uitvoeren. Daarvoor is een aantal randvoorwaarden van belang.

Randvoorwaarden voor belangenbehartiging

- Het hebben van draagvlak onder huurders door leden
- Het zijn van een goede organisatie voor vrijwilligers
- Het beschikken over een kwalitatieve administratie
- Het beschikken over adequate communicatietechnieken
- Het beschikken over professionele ondersteuning
- Het hebben van een goede relatie met Wonen Zuid

Randvoorwaarden voor goed bestuur

De Huurdersraad Wonen Zuid is voor Wonen Zuid de overlegpartner zoals bedoeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder. De besturen van de huurdersraad en onderliggende huurdersorganisaties komt in 2020 minimaal 6 keer bij elkaar in de reguliere bestuursvergadering en een of twee keer met hun leden, de jaarvergadering voor het afleggen van rekening en verantwoording en een keer de najaarsvergadering vergadering. De financiële administratie wordt door een registeraccountant dan wel kascontrole commissie gecontroleerd en al dan niet voorzien van een beoordelingsverklaring. Deze verantwoording sluit aan bij de subsidievoorwaarden van Wonen Zuid.

In de reguliere bestuursvergaderingen komt in ieder geval aan de orde:

- Het directieverslag (kort impressie activiteiten afgelopen periode en tijdsbesteding naar onderwerp)
- Mutaties ledenadministratie (verloop en werving)
- Financiële mededelingen (afwijking begroting of specifieke activiteiten)
- Relevante onderwerpen interne organisatie
- Beleidsvraagstukken corporatiebeleid (evaluatie, initiëring en advisering)

Werkplan Huurdersraad Wonen Zuid

- **Huurdersvereniging Op het Zuiden**
 - **Huurdersvereniging HTM**
- **Huurdersvereniging St. Pietersrade**

Activiteiten ten dienste van de doelstelling/ kerntaak
--

Kerntaak/inleidend

De kerntaak van de Huurdersraad Wonen Zuid is het behartigen van de belangen van de huurders van Wonen Zuid. Dit doet zij door met Wonen Zuid overleg te voeren over het beleid dat Wonen Zuid. Dan gaat het over evaluatie van beleid of bijvoorbeeld behoefte aan nieuw beleid. Verder rekenen de huurdersorganisaties de ondersteuning van bewonerskader (bewonersgroepen/commissies) tot haar kerntaak.

Beleidsadvisering

In 2020 wordt geadviseerd over een aantal beleidstrajecten. Hiervan is een aantal onderwerpen bekend die zijn opgenomen in de prioriteitenlijst. Afhankelijk van de actualiteit kunnen in de loop van 2020 nadere keuzes worden gemaakt om onderwerpen toe te voegen dan wel door te schuiven. Bij de behandeling van onderwerpen wordt onderscheid gemaakt tussen intensieve en niet intensieve adviestrajecten.

De beleidstrajecten waarvan het de verwachting is dat deze in 2020 aan de orde zullen zijn:

- *Prestatieafspraken inclusief biedingen van Wonen Zuid (drie regio's en 9 gemeenten)*
- *Betaalbaarheid (Uitwerking en implementatie van het 6 sporenbeleid duurzaamheid)*
- *Huurbeleid (beleidsevaluatie o.b.v. en (nieuwe) overheidsrichtlijnen samen met WZ)*
- *Ontwikkelingen omtrent woningtoewijzing, WRV naar sales.*
- *Innovatie participatie*
- *Vernieuwing Sociaal plan*
- *Modernisering Onderhoudsbeleid (evaluatie)*
- *Mutatiebeleid Wonen Zuid*
- *Begroting Wonen Zuid*

Overleg met Wonen Zuid

Het overleg tussen de huurdersorganisaties en Wonen Zuid vindt in 2020 plaats op basis van het model van de vier overlegtafels.

- *De individuele overlegtafel (HO's)*
- *De wijk en buurtgerichte overlegtafel (HO's)*
- **Account overleggen (HO's)**
- *De beleidsmatige overlegtafel (HWZ)*
- *De bestuurlijke overlegtafel (HWZ)*

De account overleggen is een nieuw overlegniveau dat is ontstaan als gevolg van organisatiewijzigingen bij Wonen Zuid. De Huurdersraad Wonen Zuid gaat met Wonen Zuid in overleg om dit nieuw gegeven in te passen in de overlegstructuur.

Overleg met de Raad van Commissarissen

De huurdersorganisaties voeren in 2020 overleg met de Raad van Commissarissen. Tijdens dit overleg zullen actualiteiten en beelden worden uitgewisseld. Het overleg met de RvC wordt gevoerd door de voorzitters van de huurdersorganisaties.

Werkplan Huurdersraad Wonen Zuid

- **Huurdersvereniging Op het Zuiden**
 - **Huurdersvereniging HTM**
- **Huurdersvereniging St. Pietersrade**

Prestatieafspraken

Het overleg prestatieafspraken vindt plaats aan 11 overlegtafels, 9 gemeenten en twee regionale overleggen. Om de positie van de huurders te versterken in het overleg tussen gemeenten, corporaties en de huurders is samenwerking gezocht met andere huurdersorganisaties. Inmiddels heeft dit geleid tot een tweetal samenwerkingsverbanden waarin de huurdersorganisaties participeren. Een in Parkstad Limburg, het ROH en een in Midden-Limburg de WoonlastenWakers. De samenwerkingsverbanden werken met een eigen werkplan en een eigen begroting. In gemeente Valkenburg vindt het overleg plaats in goed overleg met de andere huurdersorganisaties zonder dat daar een samenwerkingsverband is aangegaan. De HWZ stuurt deze overleggen aan.

Ondersteuning bewonersgroepen en het organiseren van huurders

Aan de wijk en buurtgerichte overlegtafel vindt het overleg (participatie) vooral plaats tussen Wonen Zuid en bewonerscommissies/groepen. Dit is de participatie die aansluit bij de directe belangen die huurders hebben. Er is focus op de actieve betrokkenheid van huurders op wijkniveau en buurniveau ter plekke. De huurdersorganisaties zijn daarbij van mening dat huurdersbelangen zoveel als mogelijk collectief besproken moeten worden met de belanghebbenden. Daarom zet de huurdersraad actief in op het organiseren van huurders in wijken, buurten en complexen. Dit is in het belang van huurders en Wonen Zuid.

Voor de ondersteuning van individuele huurders is het raadsbureau aan zet. Hier kunnen individuele leden terecht voor ondersteuning bij het oplossen van vraagstukken. Deze werkzaamheden helpen de huurdersorganisaties tevens om voeling te houden met huurders en hun ervaringen in relatie tot de beleidsuitvoering door Wonen Zuid waardoor eventuele problemen die beleidsaandacht vragen boven komen drijven.

Betrokkenheid achterban

De huurdersraad behartigt de belangen van bijna 14.000 huurders. Daarvoor moeten zij, aantoonbaar, een betekend aantal huurders vertegenwoordigen. Dit betekent dat er allerlei activiteiten nodig zijn om deze huurders aan de vereniging te binden. Dit kan door het lidmaatschap en door een adequaat vrijwilligersbeleid.

Ledenwerving doelgroep nieuwe huurders/verhuringen

Het beleid ledenwerving dat is herzien in 2019 heeft niet het resultaat opgeleverd dat beide partijen ervan verwachtte. In 2020 wordt het resultaat geëvalueerd met als doel de ledenwerving verder te optimaliseren.

Communicatie

Communicatie met de achterban wordt steeds belangrijker. De Huurdersraad blijven werken aan nieuwe ideeën om de communicatie met de achterban te versterken. Naar de geëigende kanalen zoals de website, facebook en bewonersavonden zal er ook meer energie gestoken worden in de digitale ledenraadpleging. Daarnaast zal de huurdersraad het forum verder ontwikkelen om huurders te betrekken bij het huurderswerk die niet willen aansluiten bij de gebruikelijke overlegstructuren.

Bestuurlijke taken & financiële begroting

Werkplan Huurdersraad Wonen Zuid

- Huurdersvereniging Op het Zuiden
 - Huurdersvereniging HTM
- Huurdersvereniging St. Pietersrade

Financiële begroting (2020)

De financiële begroting van de huurdersraad is de optelsom van de begrotingen van de onderliggende huurdersorganisaties en de taken die de Huurdersraad uitvoert. Dit betekent dat de onderliggende huurdersorganisaties een eigen begroting opstellen van vandaaruit afspraken maken over de taken die de Huurdersraad uitvoert.

De financiële begroting is (nagenoeg gelijk) aan de begroting van 2019. Door het achterblijvende resultaat van de ledenwerfactie zijn er geen aanvullende gerealiseerd die nu van invloed zijn op de begroting.

De begroting is opgemaakt vanuit de behoefte van de verschillende organisaties. De Begroting van de HWZ komt voort uit de onderwerpen die gezamenlijk worden opgepakt. De organisaties stellen hun budgetten daarvoor beschikbaar hetgeen leidt tot één begroting.

Begroting 2020

Naam organisatie	HWZ	OhZ	HTM	St Pietersrade	Totaal
Salariskosten	€ 120.000				€ 120.000
Prestatieafspraken	€ 12.000				€ 12.000
Vergoeding vrijwilligers		€ 6.000	€ 4.800	€ 3.300	€ 14.100
Reis en verblijfskosten		€ 2.000	€ 300	€ 900	€ 3.200
Huisvestingskosten		€ 1.600	€ 2.400	€ 1.650	€ 5.650
Kantoorbehoefte		€ 1.000	€ 100	€ 370	€ 1.470
Accountant	€ 6.500				
Drukwerk	€ 7.500			€ 300	€ 7.800
Porto	€ 5.000				€ 5.000
Onderhoud kantoor machines		€ 1.000	€ 600	€ 150	€ 1.750
kosten hard en software	€ 4.500				€ 4.500
Kosten repro en kopiëren		€ 1.200	€ 250	€ 150	€ 1.600
Kosten overige interne organisatie		€ 3.000	€ 1.000		€ 4.000
Kosten bewonersgroepen en commissies		€ 500		€ 2.000	€ 2.500
Vergaderkosten bestuur		€ 500	€ 500	€ 100	€ 1.100
Profesionalisering	€ 5.000				€ 5.000
Kleine aanschaffingen		€ 500	€ 100	€ 100	€ 700
Publicatie en advertentiekosten	€ 2.500	€ 500		€ 100	€ 3.100
relatiekosten		€ 1.000	€ 100	€ 450	€ 1.550
representatiekosten		€ 500	€ 100	€ 100	€ 700
Kosten Server		€ 1.500		€ 500	€ 2.000
Kosten ontvangst relaties		€ 500		€ 100	€ 600
Contributies	€ 15.000	€ 500		€ 70	€ 15.570
Abonnementen		€ 1.000		€ 150	€ 1.150
Telefoon en adsl		€ 2.500	€ 750	€ 700	€ 3.950
assuranties algemeen		€ 1.500	€ 400	€ 130	€ 2.030
Vakliteratuur		€ 250		€ 100	€ 350
Bankkosten		€ 2.500	€ 250	€ 220	€ 2.970
Onvoorzien		€ 1.614		€ 500	€ 2.114
Contributie oninbaar		€ 3.000			€ 3.000
Totaal	€ 178.000	€ 34.164	€ 11.650	€ 12.140	€ 235.954
					€ 0
Inkomsten					€ 0
Inkomsten Contributie		€ 50.000	€ 12.500	€ 11.500	€ 74.000
Inkomsten subsidie Wonen Zuid	€ 20.000	€ 105.000	€ 19.304	€ 19.302	€ 163.606
Resultaat	€ 20.000	€ 155.000	€ 31.804	€ 30.802	€ 237.606