

# Werkplan Huurdersvereniging Wonen Zuid 2021

## Een nieuwe organisatie

Zoals in de begroting van 2020 aangegeven hebben de huurdersorganisaties van Wonen Zuid (HV HTM, HV St Pietersrade en HV Op het Zuiden) de mogelijkheden onderzocht om hun samenwerking verder te ontwikkelen. De besturen hebben daar ideeën voor ontwikkeld en een ledenraadpleging gehouden. De leden van de drie huurdersorganisaties zijn nagenoeg unaniem van mening dat het samengaan van de verenigingen in het belang is van de huurders van Wonen Zuid. Op advies van de notaris is gekozen voor fusie. De belangrijkste reden om voor fusie te kiezen is om de lopende overeenkomsten, zoals de lidmaatschappen, in stand te houden. De fusievoorstellen zijn eind 2020 ondertekend en ter inzage gelegd bij de Kamer van Koophandel. De daadwerkelijke fusie vindt begin 2021 plaats met terugwerkende kracht tot 1 januari 2021. In deze begroting wordt uitgegaan van de nieuwe organisatie.

In deze begroting worden de drie huurdersorganisaties als afdelingen beschouwd van de Huurdersvereniging Wonen Zuid.

In dit werkplan zijn de activiteiten opgenomen die de Huurdersvereniging Wonen Zuid in 2021 gaat 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 Huurdersvereniging Wonen Zuid is voor Wonen Zuid de overlegpartner zoals bedoeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder. Het bestuur van de komt in 2021 minimaal 6 keer bij elkaar in de reguliere bestuursvergadering en twee keer met haar leden, de jaarvergadering voor het afleggen van rekening en verantwoording en een keer de najaarsvergadering vergadering waarin de begroting wordt vastgesteld. De financiële administratie wordt door een registeraccountant dan wel kascontrole commissie gecontroleerd en 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 Huurdersvereniging Wonen Zuid 2021

## Ontwikkeling eigen organisatie

Huurdersvereniging Wonen Zuid wil zich voorbereiden op de toekomst. Dit lag ook ten grondslag aan de wens tot fusie. Daarin is een aantal zaken van belang. Deze worden kort behandeld.

### Inzet, betrokkenheid en beschikbaarheid vrijwilligers

In 2021 wordt een nieuw vrijwilligersbeleid ontwikkeld. Centraal daarin staat het in lijn brengen van de verschillende afspraken. Daarvoor wordt ook een motivatiekader ontwikkeld. Daarbij wordt beoogd de verschillende drijfveren van vrijwilligers nader te duiden en het vrijwilligerswerk voor de huurdersvereniging zo goed als mogelijk te laten aansluiten op deze drijfveren. Hierbij wordt nadrukkelijk niet alleen gekeken naar een financiële vergoeding maar worden vooral mogelijkheden geboden voor persoonlijke ontwikkeling en groei.

### Werkzaamheden, taken en verantwoordelijkheden van (afdelings)besturen

Met het samengaan van de verschillende verenigingen komen organisaties niet alleen samen op basis van een nieuw juridisch kader maar komen ook verschillende culturen samen. Verschillende culturen betekent in de praktijk ook verschillende werkwijzen. In 2021 worden deze nader in kaart gebracht om te beoordelen waar en wanneer er behoefte ontstaat op nadere afstemming.

### Personeel

Bij Huurdersvereniging Wonen Zuid werken drie mensen gelijk aan 1,8 fte. De functies zijn ingedeeld in drie werkvelden: beleid & organisatie, ondersteuning van individuele huurders en huurdersgroepen en de financiële administratie en ledenadministratie. Deze werkvelden worden in 2021 nader gepositioneerd in de organisatie vanuit het perspectief van kwaliteitsverbetering en de continuïteit van de organisatie. Hierbij wordt expliciet gekeken naar de activiteiten van de werknemers in relatie tot de activiteiten van de vrijwilligers.

### Financieel beleid

De huurdersorganisaties die tot aan de fusie zelfstandig en vanuit een eigen verantwoordelijkheid invulling gaven aan het financiële beleid moeten dat nu op elkaar afstemmen. Dan gaat het bijvoorbeeld over vrijwilligersvergoedingen, professionalisering en andere kosten die op de begroting drukken. Om draagvlak te houden bij de vrijwilligers geldt bij de nieuwe afspraken in principe dat oud gaat voor nieuw.

## Kerntaak Huurdersvereniging Wonen Zuid

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.

# Werkplan Huurdersvereniging Wonen Zuid 2021

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 (ontwikkeling van een nieuw huurbeleid bij Wonen Zuid)*
- *Huurbeleid (jaarlijkse huurverhoging)*
- *Sociaal plan fase 2*
- *Evaluatie ZAV-beleid*
- *Basiskwaliteit woningen*
- *Leefbaarheid in buurten en wijken*
- *Begroting Wonen Zuid*

## Overleg met Wonen Zuid

Het overleg tussen de huurdersorganisaties en Wonen Zuid vindt in 2021 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 zijn in 2020 geïntroduceerd. Het gaat om het account Midden Limburg en het account Parkstad Limburg en Valkenburg. Deze overleggen worden in 2021 verder ontwikkeld. De inzet is dat op dat niveau wordt gesproken over het volkshuisvestelijke beleid in de regio Midden Limburg en in de regio Parkstad Limburg en Valkenburg.

## Overleg met de Raad van Commissarissen

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

## 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.

## 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 buurtniveau ter plekke. De huurdersorganisaties zijn daarbij van mening dat huurdersbelangen zoveel als mogelijk collectief besproken

# Werkplan Huurdersvereniging Wonen Zuid 2021

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 leidt nog steeds niet tot de gewenste resultaten. In 2020 is een nieuwe werkwijze geïntroduceerd waarbij nieuwe huurders toestemming gevraagd wordt hun naam, adres en woonplaats gegevens door te geven aan de huurdersorganisatie. Deze werkwijze is ingevoerd medio september/ oktober 2020. De resultaten geven voornamelijk geen duidelijk beeld. Tot oktober 2020 is er een aanwas van 19 leden. Dit is het saldo van 159 aanmeldingen en 140 afmeldingen. De huurdersverenigingen samen hadden eind oktober samen 3.229 leden.

### 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

### Financiële begroting (2020)

De financiële begroting van de huurdersvereniging is de optelsom van de begrotingen van de Huurdersvereniging zelf en de onderliggende afdelingen. De posten waar een contract aan ten grondslag ligt vallen direct onder de verantwoordelijkheid van het bestuur, reden waarom deze toe worden geschreven aan de huurdersvereniging zelf en niet aan de afdelingen.

De financiële begroting is (nagenoeg gelijk) aan de begroting van 2020. 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.

## Werkplan Huurdersvereniging Wonen Zuid 2021

### Begroting 2021

Naam organisatie	HWZ	OhZ	HTM	St Pietersrade	Totaal
Salariskosten	€ 134.000				€ 134.000
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	€ 6.000				€ 6.000
Drukwerk	€ 7.500			€ 300	€ 7.800
Porto	€ 5.000				€ 5.000
Onderhoud kantoor machines		€ 1.000	€ 600	€ 150	€ 1.750
kosten hard en software	€ 3.500				€ 3.500
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				€ 2.500
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	€ 110	€ 2.010
Vakliteratuur		€ 250		€ 100	€ 350
Bankkosten	€ 3.000				€ 3.000
Onvoorzien		€ 1.600		€ 500	€ 2.100
Contributie oninbaar	€ 3.150				€ 3.150
<b>Totaal</b>	<b>€ 196.650</b>	<b>€ 28.150</b>	<b>€ 11.400</b>	<b>€ 11.800</b>	<b>€ 248.000</b>
					€ 0
<b>Inkomsten</b>					€ 0
Inkomsten Contributie	€ 78.000				€ 78.000
Inkomsten subsidie Wonen Zuid	€ 170.000				€ 170.000
<b>Resultaat</b>	<b>€ 248.000</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 248.000</b>