

Jaarverslag 2020

**Huurdersvereniging
Wonen Zuid**

Voorwoord	3
Bestuurssamenstelling	4
Algemene ledenvergaderingen	5
Bestuurssamenstelling	5
Vrijwilligers	5
Bestuurs-inspanningen	5
Communicatie achterban	6
Woonbond	6
Ledenbestand	6
Beleid ledenwerving	6
Raad van Commissarissen	7
Beleidsmatige overlegtafel	7
Bestuurlijke overlegtafel	9
Wijkgerichte overlegtafel	10
Individuele overlegtafel	10
Financieel jaarverslag 2020	11

Voorwoord

In dit jaarverslag leest u op hoofdlijnen waarmee Huurdersvereniging Wonen Zuid in 2020 mee aan de slag is geweest voor haar huurders en hoe de organisatie zich heeft ontwikkeld. Uiteraard is het, zeker voor leden, mogelijk om achtergrondinformatie op te vragen over ingenomen standpunten en uitgebrachte adviezen.

Terugkijkend op 2020 kunnen wij niet anders dan de conclusie trekken dat het een bijzonder jaar was, een jaar dat in het teken van corona stond. Hierdoor ontstond een soort van eenzaamheid die ons geleerd heeft hoe belangrijk het is om samen dingen te doen, samen te wonen en samen te leven. Het gemis aan fysiek contact en het gemis van de ontmoeting heeft bij vele mensen grote impact gehad, voor de vele ouderen, opa's en oma's in het bijzonder. Wij zien ernaar uit dat we dit achter ons kunnen laten en dat we weer terug kunnen naar het "oude" normaal. De tijd zal het leren of dit überhaupt mogelijk is.

Met het schrijven van dit jaarverslag was de fusie van de drie huurdersvereniging naar Huurdersvereniging Wonen Zuid een feit. Het is dan ook het nieuwe bestuur dat verantwoording aflegt over het afgelopen jaar. Het nieuwe bestuur staat dan ook voor de uitdaging om in 2021 de fundamenten te leggen op basis waarvan gewerkt kan worden aan een nieuwe toekomst. Daarin staat versterking van de belangenbehartiging en de continuïteit van de vereniging centraal.

Ondanks de coronapandemie is er veel gebeurd in 2020. In ons jaarverslag gaan wij hier dieper op in.

Namens het bestuur,

Wim Dings

Bestuurssamenstelling

Bestuur Op het Zuiden	
Voorzitter	L. Valkenburg tot 1 januari 2021
Penningmeester	H. Meijers tot 1 januari 2021
Secretaris	H. Bex tot 1 januari 2021

Bestuur HV HTM	
Voorzitter/ penningmeester	A. de Haas tot 1 januari 2021
Bestuurslid	J. Damen tot 1 januari 2021
Bestuurslid	J. Wiersma tot 1 januari 2021

Bestuur HV St. Pietersrade	
Voorzitter	R. Sulmann tot 1 januari 2021
Penningmeester	F. Göbbels tot 1 januari 2021
Bestuurslid	J. Smeets tot 1 januari 2021

Hierna HWZ

Algemene ledenvergaderingen

Door corona zijn de algemene ledenvergaderingen in eerste instantie uitgesteld en in het najaar van 2020 digitaal georganiseerd. De hebben plaatsgevonden op:

- Huurdersvereniging St. Pietersrade 27 oktober 2020
- Huurdersvereniging HTM 29 oktober 2020
- Huurdersvereniging Op het Zuiden 31 oktober 2020

Bestuurssamenstelling

In 2020 hebben er geen mutaties in de besturen plaatsgevonden.

Vrijwilligers

Naast het bestuur zijn er vrijwilligers actief in de verschillende regio's. Deze vrijwilligers dragen bij aan het overleg binnen de verschillende afdelingen. Deze vrijwilligers zijn:

HV Op het Zuiden	• Gerrit Pouwels • Piet Dams • Ilse Deckers • Conrad Wingen • Peter Sebregts • René Smeets • Nico van de Laarschot • Petra Gijzen
HV St Pietersrade	• Toke Koken • Tiny Vinders • Marianne Hoekstra
HV HTM	• Roger Linssen

Bestuurs-inspanningen

Als gevolg van de corona hebben de besturen van HWZ vooral online overleg gevoerd. De besturen van de verenigingen samen hebben 6 keer overleg gevoerd. Deze overleggen stonden in het teken van de formele taken van de besturen en de voorbereidingen voor het overleg met Wonen Zuid.

Communicatie achterban

Het bestuur heeft in 2020 contact onderhouden met de achterban. Dit contact vindt plaats via de website, nieuwsbrieven, social media en enquêtes. Deze communicatiekanalen worden aangevuld door de algemene ledenvergaderingen, werkgroepen en contacten met bewonerscommissies en individuele huurders. Ook is er een Webinar georganiseerd voor de achterban.

Woonbond

De huurdersverenigingen waren in 2020 gezamenlijk lid van de Nederlandse Woonbond. De Woonbond is de landelijke belangenbehartiger van de huurders op landelijk niveau. De inbreng van HWZ bij de Woonbond vindt plaats via de provinciale vergaderingen. HWZ wordt daar vertegenwoordigd door Gerrit Pouwels, bestuurslid bij voormalig Op het Zuiden afdeling Midden-Limburg.

Ledenbestand

Het ledenbestand van Huurdersvereniging Wonen Zuid start op 1 januari 2020 met 3.291 leden en sluit het jaar af met 3.243 leden. Het ledenbestand is gedaald met 48 leden. Dit is het resultaat van het benaderen van huurders bij mutatie en werving bij bewonersavonden. De afmeldingen betreffen over het algemeen overlijden van het lid of verhuizing. De aanmeldingen zijn over het algemeen nieuwe huurders. Daarnaast schrijft de huurdersvereniging ieder jaar een fors aantal leden af die achterstanden hebben met betalingen. Hierover meer bij het financieel verslag.

Beleid ledenwerving

Het beleid ledenwerving blijft moeizaam. Met het benaderen van nieuwe huurders wordt ongeveer tussen de 10 á 15% van de huurders lid. Normaal gesproken wordt bij bewonersavonden actief aan ledenwerving gedaan. In het jaar van de corona zijn daar weinig tot geen mogelijkheden voor geweest. De activiteiten worden in 2021 weer opgepakt om het ledenaantal verder te kunnen laten groeien.

Het bestuur van HWZ heeft in 2020 verschillende keren overleg gevoerd met de leden van de Raad van Commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd in de Raad. Deze gesprekken zijn bedoeld om contact met elkaar te houden en om elkaar bij te praten. 2020 heeft vooral ook in het teken gestaan van werving van een nieuwe kandidaat in de RvC op voordracht van de huurders. Eind 2020 is mevrouw Esther Voeten voorgedragen als commissaris met als aandachtsgebied Wonen en Zorg. Zij is in januari 2021 benoemd in de Raad van Commissarissen

Daarnaast is overleg gevoerd over de keuzes die Wonen Zuid maakt rondom investeringen, projecten en over de communicatie.

Beleidsmatige overlegtafel

Dit betreft het beleidsmatige overleg met Wonen Zuid. In 2020 is de beleidsmatige overlegtafel waar het huurdersoverleg plaatsvindt op corporatieniveau drie keer bij elkaar geweest. Aan de beleidsmatige overlegtafel wordt bestaand beleid geëvalueerd en wordt nieuw beleid ontwikkeld. De beleidsmatige overlegtafel is praktisch en richt zich op alles wat de dagelijkse bedrijfsvoering van Wonen Zuid raakt in het perspectief van de huurder.

1. Huurbeleid

Jaarlijks maken Wonen Zuid en de Huurdersraad afspraken over het huurbeleid. Dan gaat het over het toe te passen huurverhogingspercentage en het beleid rondom de huurverhoging bij mutatie. De jaarlijkse brief van de minister is daarbij het uitgangspunt. In 2020 is de gemiddelde huurverhoging vastgesteld op 2,6%. Daarmee volgde Wonen Zuid het sociaal huurakkoord en bleef de huurverhoging beperkt tot inflatie.

2. Projecten

Bij ieder beleidsmatig overleg staat de “projectenlijst” op de agenda. Dan worden de opvallende projecten besproken en wordt er ook gesproken over de huurdersparticipatie rondom projecten. Wonen Zuid heeft in 2020 niet alleen een aantal grote projecten onder handen, maar ook een aantal bijzondere projecten. Te denken valt aan de ontwikkelingen in het Rolduckerveld in Kerkrade en bijvoorbeeld de Nuinhofwijk in Beekdaelen/Nuth. Maar ook de renovatie van complex 307 en de nieuwbouw in het Witte dorp in Roermond. Daarbij is de inzet van de huurdersraad niet alleen gericht op het belang van de huidige huurder maar ook gericht op het belang van de toekomstige huurder.

3. **Serviceabonnement**

Wonen Zuid heeft in 2020 haar servicebeleid geïntroduceerd. Hier heeft de Huurdersraad lang voor gepleit. Het serviceabonnement helpt de huurder de woning te onderhouden. Het gaat daarbij om de onderhoudstaken die huurders zelf moeten uitvoeren en voortkomen uit wettelijke verplichtingen. Voor een relatief klein bedrag kan de huurder dit onderhoud “afkopen”.

4. **Basiskwaliteit**

De basiskwaliteit is de kwaliteit die de huurder mag verwachten in de woning als hij deze betreft als nieuwe huurder en de kwaliteit die de huurder mag verwachten van het dagelijks onderhoud. Over deze kwaliteit is veel te doen omdat de beoordelingen vaak tot discussie leiden. Deze basiskwaliteit wordt besproken in de werkoverleggen die met regelmaat gevoerd worden. In 2020 wordt hier verdere verdieping op gezocht.

5. **Sociaal plan**

Eind 2020 is het nieuwe Sociaal Plan afgerond. Het vorige Sociaal Plan is opgesteld in 2002. Hoewel het nog steeds functioneel is, is de wereld sinds 2002 sterk veranderd. Huurders zijn mondiger geworden en zijn beter geïnformeerd en kunnen daardoor vaker beter meedoen en denken. Daar is in het nieuwe Sociaal Plan op geanticipeerd. De drie grote verbeteringen waarop is ingezet zijn ook gerealiseerd. Te weten: meer betrokkenheid van de huurder, de impact op de situatie van de huurder als uitgangspunt nemen en het dagelijks onderhoud maakt nu deel uit van het Sociaal Plan.

6. **Kwaliteitsbeleid**

Tijdens de overleggen zijn diverse onderzoeken gepresenteerd over de kwaliteit van de dienstverlening van Wonen Zuid. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om het KWH label en de Aedes benchmark “huurdersoordeel”. Wat daarbij opvalt is dat Wonen Zuid gemiddeld goed scoort waarbij de huurdersraad toch veel signalen krijgt dat huurders vastlopen in de organisatie. De huurdersraad blijft daarover met Wonen Zuid in gesprek en blijft individuele huurders ondersteunen in hun relatie met Wonen Zuid.

Dit betreft het bestuurlijk overleg met Wonen Zuid. De bestuurlijke overlegtafel is gericht op onderwerpen die van invloed zijn op het functioneren en de positie van de woningcorporatie. Met name ontwikkelingen vanuit de samenleving en vanuit de politiek staan hier centraal. Soms worden onderwerpen aan de bestuurlijke overlegtafel geïnitieerd en vervolgens aan de beleidsmatige overlegtafel verder uitgewerkt. Normaal komt de bestuurlijke overlegtafel twee keer per jaar bij elkaar. Nu in de corona tijd is de bestuurlijke overlegtafel 5 keer bij elkaar geweest. De onderwerpen waarover gesproken is:

1. **Frequent Corona overleg**

Hier is vooral gesproken over het beleid dat Wonen Zuid voert ten aanzien van renovaties, sloop en dagelijks onderhoud tijdens corona. Daarbij ging het vooral over het maken van afspraken over werkwijzen waarbij het waarborgen van de veiligheid van huurders en medewerkers centraal stonden.

2. **Fusie huurdersorganisaties**

In 2020 is veel aandacht geweest voor de fusie tussen de huurdersorganisaties. De voorbereidingen hebben verder vorm gekregen zoals dat in het werkplan van 2020 was opgenomen.

3. **Werving RvC**

In 2019 heeft de Huurlersraad mevrouw Jantien Kuperus voorgedragen in de Raad van Commissarissen. In de loop van het jaar heeft mevrouw Kuperus haar functie moeten neerleggen omdat zij elders een functie heeft aanvaard die niet samen kon gaan met het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van Wonen Zuid. De Huurlersraad heeft vervolgens een nieuwe werving opgezet en heeft een nieuwe goede kandidaat kunnen werven in de persoon van mevrouw Esther Voeten. Eind 2020 is mevrouw Voeten voorgedragen aan de Raad van Commissarissen voor de kwaliteitszetel wonen en zorg. Januari 2021 is zij benoemd.

4. **Begroting Wonen Zuid 2021-2026**

De besprekingen over de begroting gaat vooral over de ontwikkeling van de financiële positie van Wonen Zuid. Daarbij pleit de Huurlersraad voor een terughoudend huurbeleid waarbij de financiële kaders maximale ruimte geven voor investeringen en het kunnen voeren van een ruimhartig onderhouds- en reparatiebeleid. De inzet is daarbij een inflatievolgend huurbeleid met ruimte voor differentiatie als het gaat om prijs en kwaliteit.

5. Prestatieafspraken

Omdat prestatieafspraken nauw samenhangen met de begroting van Wonen Zuid worden de biedingen, die op haar beurt moeten leiden tot prestatieafspraken, altijd bestuurlijk geagendeerd. Voor 1 juli van ieder jaar moeten de biedingen worden aangeboden aan de gemeenten. Het zijn de prestatieafspraken waar de concrete projecten van Wonen Zuid per jaar(schijf) vorm en inhoud krijgen.

Wijkgerichte overlegtafel

De wijkgerichte overlegtafel is gericht op de samenwerking tussen bewonersorganisaties, Wonen Zuid en de huurdersorganisaties. Het gaat dan om heel gerichte activiteiten en/of behoeften op wijkniveau. De huurdersorganisaties zijn dan vooral de linking-pin tussen de uitvoering (wijk) en beleid (Wonen Zuid directie). Overleggen tussen organisaties vinden veelvuldig plaats. Dit overleg heeft misschien wel de meeste klappen gekregen als gevolg van de coronapandemie. Veel overleg heeft stilgelegen. Vaak ook omdat huurders niet over de faciliteiten beschikken om bijvoorbeeld online te overleggen.

Individuele overlegtafel

De individuele overlegtafel is gericht op onderwerpen die van invloed zijn op de positie en de belangen van de individuele huurder. Het gaat dan vooral over onderwerpen die de huurder direct raken en waar de huurder in de positie is om voor zijn eigen individuele belang op te komen. Het individuele overleg met Wonen Zuid is in deze context van belang. Daarnaast is de veronderstelling dat de er veel kennis en ervaring bij de individuele huurder is waar veel van geleerd kan worden en waarmee het algemene beleid van Wonen Zuid versterkt en verbeterd kan worden.

De huurdersraad heeft in 2020 ongeveer 60 huurders ondersteund met het oplossen van hun klachten, 3 huurders bijgestaan bij de Klachtencommissie en 5 huurders bijgestaan bij de Huurcommissie.

Het financiële jaarverslag 2020 is opgesteld door de Scheersgroep. Het betreft 3 jaarverslagen. De jaarverslagen van HV HTM, HV St. Pietersrade en HV Op het Zuiden waarbij ook de financiën van de Huurdersraad zijn opgenomen. Onderstaand een korte toelichting op de resultaten van de drie verslagen. De verslagen zelf zijn integraal beschikbaar in de ledenomgeving van de vereniging.

De huurdersverenigingen hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid genomen met de fusie in het vooruitzicht. Dat is ook de reden dat er onderling geen verrekeningen hebben plaatsgevonden en dat het eindresultaat is samengevoegd.

Cumulatief resultaat: € 2.568 (negatief)

Cumulatief vermogen: € 69.561

Eindbalans per 31-12-2020/ openingsbalans 01-01-2021

Openingsbalans Huurdersvereniging Wonen Zuid per 01-01-2021			
Vaste Activa		Eigen vermogen	
Inventaris	5.990	Verenigingskapitaal	69.561
	5.990		
Vlottende Activa		Kortlopende Schulden	
Voorraad	2.000	Schulden aan kredietinstellingen	1.623
	2.000	Crediteuren	4.191
Vorderingen		Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.043
Debiteuren	7.600	Overige schulden	9.875
Overige vorderingen	2.348		22.732
	9.948		
Liquide middelen	74.355		
Totaal actiefzijde	<u>92.293</u>	Totaal passiefzijde	<u>92.293</u>