



HWZ

Huurdersvereniging
Wonen
Zuid

Jaarverslag 2021

Huurdersvereniging
Wonen Zuid



Voorwoord	3
Bestuurssamenstelling	4
Algemene ledenvergaderingen	5
Bestuurs-inspanningen	5
Communicatie achterban	5
Woonbond	5
Ledenbestand	5
Raad van Commissarissen	6
Ontwikkeling eigen organisatie	6
Prestatieafspraken	6
Beleidsmatige overlegtafel	7
Bestuurlijke overlegtafel	9
Wijkgerichte overlegtafel	10
Individuele overlegtafel	10
Financieel jaarverslag 2021	11

Voorwoord

In dit jaarverslag leest u op hoofdlijnen waarmee Huurdersvereniging Wonen Zuid in 2021 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. In dit voorwoord aandacht voor twee onderwerpen die een belangrijk stempel hebben gedrukt op 2021.

In de eerste plaats corona. In 2021 heeft corona wederom op een aantal momenten het werk van de huurdersorganisatie bemoeilijkt. Veel overleggen en bijeenkomsten konden niet worden georganiseerd simpelweg omdat het niet was toegestaan maar ook vaak omdat het bestuur het niet verantwoord vond. Veel besluiten over het wel of niet door laten gaan van activiteiten zijn “vijf voor twaalf” genomen. Hoewel corona niet lijkt uit te bannen hopen wij wel een modus te vinden waarbinnen een nieuw normaal kan ontstaan en dat wij ons werk naar behoren kunnen (blijven) doen.

In 2020 is het voornemen uitgesproken om de drie huurdersorganisaties van Wonen Zuid samen te voegen tot één sterke huurdersorganisatie. De aanzet is in gemaakt begin 2020 met als doel eind 2020 de fusievergaderingen te organiseren. Echter, ook hier heeft corona voor vertraging gezorgd. Het bestuur was van mening dat bestuur en leden elkaar bij een dergelijk belangrijk besluit in de ogen moeten kunnen kijken en dit niet afdoen met een online vergadering. Uiteindelijk zijn de fusievergaderingen begin 2021 gehouden en is er unaniem voor fusie gekozen. Hierdoor ontstaat een nieuw momentum om de huurdersbelangen voor de huurders van Wonen Zuid verder te versterken.

Natuurlijk is er veel meer gebeurd in 2021. In dit jaarverslag nemen wij enkele opvallende zaken op. Bij een aantal onderwerpen wordt ook inzage gegeven in de dossiers waar leden van de vereniging de achterliggende stukken ook kunnen inzien.

Namens het bestuur,

Wim Dings



Bestuurssamenstelling

Het besluit tot fusie is respectievelijk op 16 februari, 25 februari en 26 februari genomen door de drie huurdersverenigingen. Dit besluit is bekrachtigd op 30 maart 2021 door de notaris en zijn de bestuursleden van de verdwijnende huurdersorganisaties toegetreden tot het bestuur van de verkrijgende huurdersorganisatie. Op 31 maart 2021 zijn deze bestuursleden ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel.

Vooraf was bekend dat het bestuur per 31 maart een overgangsbestuur betrof en dat na fusie een algemene vergadering is uitgeschreven om een nieuw bestuur te kiezen. Tijdens de algemene vergadering op 10 juli 2021 is er een aantal mutaties in het bestuur doorgevoerd.

•	Lenne Valkenburg	voorzitter
•	Hans Meijers	penningmeester/ afgetreden 10 juli 2021
•	Arno de Haas	secretaris/ afgetreden 10 juli 2021
•	Hub Bex	bestuurslid
•	Joseph Wiersma	bestuurslid/ afgetreden 10 juli 2021
•	Josella Damen	bestuurslid/ afgetreden 10 juli 2021
•	Johanna Smeets	bestuurslid/ afgetreden 10 juli 2021
•	Frederik Göbbels	bestuurslid/ afgetreden 10 juli 2021
•	René Sulmann	bestuurslid/ afgetreden 10 juli 2021

Met de algemene ledenvergadering op 10 juli is het nieuwe bestuur gekozen. Vanaf 10 juli bestond het bestuur uit:

•	Lenne Valkenburg	Voorzitter	aftredend 1 juli 2024
•	Roger Linssen	Penningmeester	aftredend 1 juli 2025
•	Hub Bex	Algemeen bestuurslid	aftredend 1 juli 2022
•	Toke Koken	Algemeen bestuurslid	aftredend 1 juli 2025

In december 2021 is Gerrie Rutten actief geworden als aspirant bestuurslid. In 2021 werd het bestuur bijgestaan door 2 bestuursadviseurs

- Gerrit Pouwels Regio Midden Limburg
- René Sulmann Regio Parkstad Limburg

Algemene ledenvergaderingen

In 2021 is een aantal ledenvergaderingen gehouden deze hebben plaatsgevonden op:

•	26 januari	fusievergadering	St. Pietersrade
•	28 januari	fusievergadering	HV HTM
•	30 januari	fusievergadering	OhZ
•	25 februari	2e fusievergadering	HV HTM
•	10 juli	algemene ledenvergadering	HWZ
•	27 november	ledenvergadering (Online)	HWZ
•	30 november *	ledenvergadering	HWZ

** uitgesteld naar 24 januari 2022 i.v.m. corona*

Bestuurs-inspanningen

In 2021 kwam het bestuur 9 keer bij elkaar waarvan een aantal keren online vanwege de coronasituatie. Deze overleggen stonden in het teken van de organisatie besturen en de voorbereidingen voor het overleg met Wonen Zuid.

Communicatie achterban

Het bestuur heeft in 2021 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

HWZ was in 2021 lid van de Nederlandse Woonbond. De Woonbond is de 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, bestuursadviseur.

Ledenbestand

Het ledenbestand van Huurdersvereniging Op het Zuiden start op 1 januari 2021 met 3.242 leden en sluit het jaar af met 3.162 leden. Het ledenbestand is gedaald met 80 leden. Dit is het resultaat van 85 aanmeldingen en 165 afmeldingen. De ledenaanwas is bemoeilijkt door de coronacrisis. Zo zijn er bijna geen bewonersavonden georganiseerd. Daarnaast is het contributiebeleid aangescherpt en zijn de leden die een betalingsachterstand hebben afgevoerd van de ledenlijst. Dit beleid zal volgend jaar verder worden doorgezet.

Raad van Commissarissen

Het bestuur van Op het Zuiden heeft in 2021 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. Ook in 2021 heeft in het teken gestaan van werving van een nieuwe kandidaat in de RvC op voordracht van de huurders. 15 oktober 2021 is de heer Paul Nouwen voorgedragen als commissaris met als aandachtsgebied Volkshuisvesting & projectontwikkeling.

Ontwikkeling eigen organisatie

De fusie van de drie huurdersorganisaties naar één huurdersorganisatie HWZ vraagt een nadere afstemming van allerlei afspraken die bij de drie individuele huurdersorganisaties aan de orde waren. Dat betekent dat er een huishoudelijk reglement moet worden opgesteld en dat er goed gekeken moet worden naar de verschillende werkwijzen. HWZ heeft in 2021 daarvoor de eerste ideeën gepresenteerd. Daarbij zal nadrukkelijker worden gekeken naar het "middenkader". Dat zijn de bewonerscommissies. Het idee daarbij is dat de bewonerscommissies nadrukkelijker een plek moeten krijgen in het beleid van HWZ. In de loop van 2022 zullen deze ideeën verder worden uitgewerkt en zo nodig in de statuten worden aangepast.

Prestatieafspraken

HWZ maakt met Wonen Zuid en de gemeenten waar Wonen Zuid actief is prestatieafspraken. HWZ doet dit in samenwerking met andere huurdersorganisaties. In Parkstad Limburg met het Regionaal overleg Huurdersorganisaties Parkstad (ROH) en in Midden-Limburg met de WoonLastenWakers. Prestatieafspraken wordt het volkshuisvestelijke beleid omgezet in concrete afspraken in een bepaald jaar, voor nu 2022.

Dit dossier is voor leden in te zien in mijn-HWZ: D2021-0087



Beleidsmatige overlegtafel

HWZ voert overleg met Wonen Zuid over beleid. Tijdens dit overleg wordt het bestuur bijgepraat over de activiteiten van Wonen Zuid en zo nodig wordt er nieuw beleid geïnitieerd of bestaand beleid geëvalueerd. In 2021 is de beleidsmatige overlegtafel drie keer bij elkaar geweest. Onderstaand enkele in het oog springende onderwerpen van overleg.

1. Huurbeleid

Jaarlijks maken Wonen Zuid en de huurdersvereniging afspraken over de huurverhoging. 2021 was in dat licht een bijzonder jaar. De Minister heeft namelijk besloten alle huren van de sociale huurwoningen te bevriezen. Uiteindelijk is er alleen geadviseerd over de geliberaliseerde huurprijzen. Wonen Zuid was voornemens de geliberaliseerde huren met 2,4% te verhogen. HWZ heeft geadviseerd ook deze huren te bevriezen. Wonen Zuid heeft dit advies niet overgenomen maar de huurverhoging wel beperkt tot inflatie 1,4%. De verhoging van de EPV-vergoeding is gelijk aan het wettelijk maximaal percentage van 1,1%.

Dit dossier is voor leden in te zien in mijn-HWZ: D2020-0096

2. Ondernemingsplan Wonen Zuid

Het ondernemingsplan “kansen voor groei”, de ondernemingsvisie 2017 – 2021, liep af eind 2021. Reden voor Wonen Zuid om te werken aan een nieuw ondernemingsplan. Het bestuur van HWZ is in een aantal sessies betrokken bij dit proces. Op basis van een eigen analyse heeft HWZ haar opmerkingen en suggesties met Wonen Zuid besproken.

Dit dossier is voor leden in te zien in mijn-HWZ: D2021-0022

3. Compensatie huursom overschrijding

Wonen Zuid heeft in 2020 de maximaal toegestane stijging van de huursom overschreden met 0,16%. Dit betekent dat Wonen Zuid gemiddeld te veel heeft verhoogd. Om dit te compenseren is de afspraak gemaakt het percentage waarmee de huursom is overschreden in mindering te brengen op de eerstvolgende huurverhoging. Omdat in 2021 de huurverhoging is bevroren wordt dit percentage in 2022 verrekend. Het gemiddelde bedrag dat de huurders teveel hebben betaald wordt teruggegeven. Dit bedrag is afgerond op €18,00.

Dit dossier is voor leden in te zien in mijn-HWZ: D2022-0052

4. Jaarverslag Klachtencommissie

In 2021 is het jaarverslag van de Klachtencommissie besproken met Wonen Zuid. Wat opvalt is dat er veel klachten worden ingediend die vervolgens niet worden behandeld door de Klachtencommissie. Of de klacht in niet ontvankelijk of de klacht wordt terugverwezen naar Wonen Zuid. Omdat Wonen Zuid het reglement van de Klachtencommissie moet aanpassen naar het voorbeeld reglement van Aedes (brancheorganisatie woningcorporaties) is afgesproken ook de werking van het reglement

te evalueren. Een belangrijk onderdeel daarvan is de intakeprocedure. Dit zal in 2022 verder worden uitgevoerd.

5. Portefeuille beleid Wonen Zuid

In 2021 is een start gemaakt met het adviestraject voor het nieuwe portefeuillebeleid van Wonen Zuid. Het portefeuillebeleid is een strategische doorvertaling van de ondernemingsdoelen met betrekking tot het vastgoed van Wonen Zuid. Thema's als betaalbaarheid en leefbaarheid hebben daar een belangrijke plaats in. HWZ heeft daarbij kritisch gekeken naar de doelstellingen in het beleid. Daarover is een aantal standpunten ingenomen waarbij vooral is gekeken naar de groeiambitie van Wonen Zuid in relatie tot het werkgebied en de kwaliteit van het huidige woningbestand en de betaalbaarheid en passendheid.

Dit dossier is voor leden in te zien in mijn-HWZ: D2022-0017

6. Verstrekken NAW-gegevens

HWZ heeft in 2021 nadrukkelijk overleg gevoerd met Wonen Zuid rondom het verstrekken van NAW-gegevens van huurders om het contact met de achterban te versterken. De basisgedachte was dat, als HWZ met Wonen Zuid een verwerkersovereenkomst afsluit, deze gegevensverstrekking zou passen binnen de privacywetgeving. Juristen van Wonen Zuid en van HWZ hebben hier naar gekeken en kwamen tot de conclusie dat een verwerkersovereenkomst geen basis biedt om NAW-gegevens van huurders te verstrekken. Naar aanleiding van deze conclusies is wel het vragen naar de goedkeuring van huurders om gegevens te mogen verstrekken versterkt.

7. Basiskwaliteit van de woningen

In 2021 is een overleg opgestart over de basiskwaliteit van de woningen van Wonen Zuid. Dan gaat het vooral over de kwaliteit die de huurder mag verwachten van Wonen Zuid. Bijvoorbeeld bij het betrekken van de woning maar ook hoe de woning moet worden achtergelaten als de huurder gaat verhuizen. Hierover is een advies uitgebracht aan Wonen Zuid. Dit adviestraject is nog in behandeling bij Wonen Zuid en verwachten wij in de loop van 2022 te kunnen afronden.

Dit advies is voor leden in te zien in mijn-HWZ: D2021-0026



Bestuurlijke overlegtafel

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. Ook tijdens de maatregelen i.v.m. corona is de bestuurlijke overlegtafel 2 keer bij elkaar geweest. De onderwerpen waarover gesproken zijn onder andere:

1. Samenwerking en participatie structuur

Naar aanleiding van de fusie van de huurdersverenigingen is afgesproken om de samenwerking met Wonen Zuid te evalueren. De samenwerking met Wonen Zuid in de huidige vorm is in 2011 tot stand gekomen. Hoewel het model van de overlegtafels nog steeds haar waarde heeft lijkt het toch goed om de samenwerking te bespreken met elkaar. In de afgelopen periode is er zowel bij Wonen Zuid als bij HWZ (organisatorisch) een aantal zaken veranderd. De evaluatie krijgt vorm in een studiedag die bestaat uit drie delen. Deel 1: inspireren. Daarbij wordt gekeken naar beproefde concepten in het land en kunnen we daarvan leren. Deel 2: evalueren. Daarbij wordt gekeken naar de relatie tussen HWZ en WZ zowel op inhoud als op samenwerking. Deel 3: consolideren. Daarbij worden resultaten van deel 1 en deel 2 samengebracht waarbij wordt bekeken welke aanpassingen er worden doorgevoerd. Door de coronacrisis is deze evaluatie doorgeschoven naar 2022. Zowel WZ als HWZ waren van mening dat een dergelijke studiedag fysiek moest plaatsvinden en niet online.

2. Werving RvC

In 2021 heeft onze huurderscommissaris de heer Kor Bonnema de Raad van Commissarissen moeten verlaten wegens einde termijn. HWZ heeft onder begeleiding van Atrivé een nieuwe commissaris gezocht en gevonden. De heer Paul Nouwen is per 15 oktober benoemd in de Raad van Commissarissen van Wonen Zuid. De heer Nouwen krijgt de portefeuille Volkshuisvesting en Projectontwikkeling en is lid van de Commissie Vastgoed en Wonen

3. Voordracht lid Klachtencommissie

In 2021 heeft mevrouw Noortje Ogg, door HWZ voorgedragen lid in de Klachtencommissie, de Klachtencommissie verlaten omdat zij zittingsvoorzitter is geworden bij de Huurcommissie. HWZ heeft dan ook een nieuwe voordracht gedaan en de heer Math Starmans voorgedragen als lid van de Klachtencommissie. De heer Starmans is advocaat en zeer goed ingevoerd in het huurrecht en de corporatiesector.

4. Bestuurlijke Waarneming

In verband met de langdurige afwezigheid van de bestuurder, de heer Arnold van Malde, heeft de Raad van Commissarissen een interim-bestuur moeten aanstellen. Het Interim-bestuur is gevormd door het directieteam van Wonen Zuid te weten de heren Janssen, Lardinois en Schroten. Het interim-bestuur is op 1 juli 2021 benoemd

voor de duur van maximaal één jaar.

5. Ontwikkelingen beleid en leefbaarheid Wonen Zuid

Wonen Zuid heeft in 2021 een nieuwe koers gepresenteerd om een antwoord te kunnen geven op leefbaarheidsvraagstukken. Aanleiding is de toenemende druk op de leefbaarheid in wijken en buurten. De problemen nemen toe en worden ook “zwaarder” van aard. Een van de eerste ingrepen die Wonen Zuid op basis van haar nieuwe koers heeft gedaan is het uitbreiden van het team leefbaarheid. HWZ zal betrokken worden bij de verdere uitwerking van het beleid. Dit zal in de loop van 2022 ingezet worden.



Wijkgerichte overlegtafel

De wijkgerichte overlegtafel is gericht op de samenwerking tussen bewonerscommissies, Wonen Zuid en HWZ. Het gaat dan om heel gerichte activiteiten en/of behoeften op wijkniveau zoals bijvoorbeeld betrokkenheid op leefbaarheidsvraagstukken of renovatie- en slooptrajecten. Hoewel corona op veel momenten overleg verhinderde is er desondanks toch veel gerealiseerd. HWZ heeft 5 adviestrajecten voor renovatie doorlopen en heeft ongeveer 8 bewonerscommissie begeleid met uiteenlopende vraagstukken.

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 kan worden en verbeteren.

De HWZ heeft in 2021 ongeveer 50 huurders ondersteund met het oplossen van hun klachten, 7 huurders bijgestaan bij de Klachtencommissie en 6 huurders bijgestaan bij de Huurcommissie.

Financieel jaarverslag 2021

Het financiële jaarverslag 2021 is opgesteld door de Scheersgroep. Het jaarresultaat is €10.072 negatief. Dit heeft onder andere te maken met extra kosten als gevolg van de fusie en extra afschrijvingen van oninbare contributies (bijna €7.000). Daarnaast zijn extra kosten gemaakt voor juridisch advies rondom het verstrekken van NAW-gegevens. Het voorstel is om het verlies ten laste te brengen van het eigen vermogen.

Het volledige financiële jaarverslag en bijbehorende stukken zijn voor leden gepubliceerd in dossier D2022-0053 in mijn-hwz.

Winst- en Verliesrekening

Periode: 2021-01-01 tot 2022-01-01

Totaal Personeelskosten	-140217
Totaal Huisvestingskosten	-3805
Totaal Organisatiekosten	-38418
Totaal Algemene kosten	-20904
Totaal Verkoopkosten	-13512
Totaal Huurdersbelangen	-16057
Totaal Kosten vrijwilligers	-11383
Totaal Afschrijving	-2339
Totaal Financiële baten en lasten	-3458
Totaal Kosten	-250094
Totaal Contributies	70022
Totaal Subsidies	170000
Totaal Inkomsten	240022
Resultaat	-10072

Balans 2021

Per: 2021-12-31

Totaal Materiële activa	-4580
Totaal Vorderingen	-12470
Totaal Liquide middelen	-58203
Totaal Bezittingen	-75253
Totaal Schulden	15764
Totaal Eigen vermogen	59490
Totaal Vermogen (eigen & vreemd)	75253





Voor meer informatie:
www.hwz.nl | info@hwz.nl