

Werkplan Huurdersvereniging Wonen Zuid 2023

Inleiding

Op 1 januari 2023 gaat Huurdersvereniging Wonen Zuid (HWZ) het derde jaar in na de fusie. In 2021 en 2022 is gewerkt aan het fundament van HWZ. Daar zijn allerlei vertragingen opgelopen als gevolg van de coronamaatregelen. Dit betekent dat de keuzes die zijn gemaakt met betrekking tot de inrichting van de organisatie en de positionering van de organisatie nog niet allemaal zijn doorgevoerd. In 2023 zijn de statuten aangepast en wordt het huishoudelijk reglement herijkt.

In 2022 is met Wonen Zuid de samenwerking rondom de huurdersparticipatie geëvalueerd. Hoofdconclusie: het model van de overlegtafels voldoet nog steeds! De evaluatie leert wel dat de inrichting van de overlegtafels opnieuw moet worden bekeken. De eerste stappen zijn daarvoor gezet. Zo worden overlegtafels op bestuurlijk en beleidsmatig niveau samengevoegd, wordt de wijk- en buurtgerichte overlegtafel verder ontwikkeld. Daarnaast wordt er een thematische overlegtafel en een overlegtafel m.b.t. projecten toegevoegd met als doel dat HWZ meer verbonden wordt met de uitvoering van het beleid van Wonen Zuid. HWZ heeft met Wonen Zuid afgesproken om een samenwerkingsovereenkomst te ontwikkelen waarin de samenwerking wordt vastgelegd in werkprocessen en afspraken. Het streven is om deze in de eerste helft 2023 in concept klaar te hebben zodat deze in de tweede helft 2023 kan worden vastgelegd.

Randvoorwaarden

In dit werkplan zijn de activiteiten opgenomen die de HWZ in 2023 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

HWZ is voor Wonen Zuid de overlegpartner zoals bedoeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder. Het bestuur van HWZ komt in 2023 minimaal 6 keer bij elkaar in de reguliere bestuursvergadering en twee keer met haar leden (éénmaal in de jaarvergadering voor het afleggen van rekening en verantwoording en éénmaal in de najaarsvergadering waarin de begroting wordt vastgesteld. De financiële administratie wordt door een registeraccountant 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)
- Mutaties ledenadministratie (verloop en werving)
- Financiële mededelingen (afwijking begroting of specifieke activiteiten)
- Relevante onderwerpen interne organisatie (governance, de verbinding met de achterban).
- Beleidsvraagstukken corporatiebeleid (evaluatie, initiëring en advisering)

Werkplan Huurdersvereniging Wonen Zuid 2023

Ontwikkeling eigen organisatie

HWZ blijft zich ontwikkelen. Ook in 2023 worden een aantal activiteiten geïnitieerd om hier invulling aan te geven.

Samenstelling bestuur

HWZ kiest voor een compact bestuur met professionele ondersteuning. Het bestuur heeft per 1 januari 2023 zes leden. Drie leden uit Midden-Limburg en drie leden uit Zuid-Limburg. Daarnaast wordt er gestreefd naar één bestuursadviseur uit Midden-Limburg) en één bestuursadviseur uit Zuid Limburg (deze laatste functie is momenteel vacant).

Scholing en kennisopbouw

Het bestuur gaat actief aan de slag met scholing. In 2023 wordt een aantal activiteiten georganiseerd. Dan kan het gaan om het volgen van cursussen en/ of deelnemen aan webinars of kennissessies.

Personeel

HWZ heeft 1,8 fte beschikbaar verdeeld over 3 medewerkers. De functies zijn ingedeeld in drie werkvelden: beleid & organisatie, ondersteuning van individuele huurders en Bewonerscommissies en de financiële administratie en ledenadministratie.

Financieel beleid

HWZ werkt volgens begroting. Voor 2023 is deze aangepast op werkwijze en ambities. In de begroting is meer aandacht gegeven aan communicatie met de achterban. Verder is er een aantal aanpassingen doorgevoerd op basis van meer of minder verbruik met de afgelopen jaren als referentie.

Ledenorganisatie => leden

HWZ gaat in 2023 de huurders die nog niet gekozen hebben voor een lidmaatschap nadrukkelijker betrekken bij haar activiteiten. Zo worden ook niet-leden actief uitgenodigd voor de jaarvergadering en in de gelegenheid worden gesteld om op de hoogte te blijven van de activiteiten van HWZ. Het doel is om meer betrokkenheid te creëren onder de huurders op het werk van HWZ. Daarnaast zullen vaker online bijeenkomsten worden georganiseerd om meer huurders te bereiken. Deze activiteiten moeten de ledenwerving gaan ondersteunen.

Bewonerskader => bewonerscommissies

HWZ wil zich nadrukkelijker verbinden met haar achterban en daar waar mogelijk de achterban in de positie brengen om met Wonen Zuid te spreken over hun eigen belangen. Daarvoor wordt gebruikt gemaakt van de positie die Bewonerscommissies hebben in de Overlegwet. Los van de afspraken die met Wonen Zuid gemaakt worden over de samenwerking tussen Bewonerscommissies en Wonen Zuid gaat HWZ het oprichten van Bewonerscommissies ondersteunen door informatie te verstrekken en hen waar nodig ondersteuning geven.

Werkplan Huurdersvereniging Wonen Zuid 2023

Kerntaak Huurdersvereniging Wonen Zuid

De kerntaak van de HWZ 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 van Wonen Zuid. Dan gaat het over evaluatie van beleid of bijvoorbeeld behoefte aan nieuw beleid. Verder rekent de Huurdersvereniging Wonen Zuid de ondersteuning van het bewonerskader (bewonersgroepen/Bewonerscommissies) tot haar kerntaak.

Beleidsadvisering

In 2023 wordt geadviseerd over een aantal beleidstrajecten. Een aantal onderwerpen hiervan zijn inmiddels opgenomen in de prioriteitenlijst. Afhankelijk van de actualiteit kunnen in de loop van 2023 nadere of andere keuzes worden gemaakt. Onderwerpen kunnen toegevoegd dan wel doorgeschoven worden. Bij de behandeling van onderwerpen wordt onderscheid gemaakt tussen intensieve en niet intensieve adviestrajecten.

De beleidstrajecten waarvan het de verwachting is dat deze in 2023 aan de orde zullen zijn:

- *Prestatieafspraken inclusief biedingen van Wonen Zuid (vier regio's en 10 gemeenten)*
- *Betaalbaarheid (ontwikkeling en beoordeling van de verschillende beleidskaders)*
- *Huurbeleid (jaarlijkse huurverhoging)*
- *Sociaal plan fase 2 (afronding)*
- *Basiskwaliteit woningen (afronding)*
- *Leefbaarheid in buurten en wijken*
- *Begroting Wonen Zuid*
- *Ontwikkelen samenwerkingsovereenkomst HWZ en Wonen Zuid*
- *Positionering bewonerscommissies en samenwerking met Wonen Zuid*

Overleg met Wonen Zuid

Het overleg tussen HWZ en Wonen Zuid vindt in 2023 plaats op basis van het geëvalueerde model van de overlegtafels.

- *Overlegtafel Individuele huurders en woningzoekenden*
- *Overlegtafel projecten*
- *Overlegtafel thematisch*
- *Overlegtafel wijken en buurten*
- *Overlegtafel bestuur en beleid (HWZ)*

De (account-) overleggen in Midden-Limburg en Parkstad Limburg die in 2020 zijn geïntroduceerd worden nu nadrukkelijker verbonden met de overlegtafel Wijken en Buurten. Deze overlegtafel wordt in 2023 verder ontwikkeld. De inzet is dat op dit niveau wordt gesproken over het volkshuisvestelijke beleid dat Wonen Zuid voert in de betreffende gemeenten, wijken en buurten.

Overleg met de Raad van Commissarissen

HWZ voert in 2023 overleg met de Raad van Commissarissen. Tijdens dit overleg worden actualiteiten, waarnemingen, ervaringen en visies uitgewisseld. Het overleg met de RvC wordt gevoerd door een afvaardiging van het bestuur. Hierbij blijft vooropstaan dat de leden van de RVC handelen vanuit een eigen verantwoordelijkheid.

Werkplan Huurdersvereniging Wonen Zuid 2023

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 (Regionaal Overleg Huurdersorganisaties/ROH) en een in Midden-Limburg (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.

Activeren en organiseren van bewonerscommissies

In de Wijk- en Buurtgerichte Overlegtafel vindt het overleg (participatie) vooral plaats tussen Wonen Zuid en Bewonerscommissies. 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 HWZ is daarbij van mening dat huurdersbelangen zoveel als mogelijk collectief besproken moeten worden met de belanghebbenden. Daarom zet HWZ actief in op het organiseren van huurders in wijken, buurten en complexen. Dit is in het belang van huurders en Wonen Zuid.

Zoals voorgenomen worden Bewonerscommissies gepositioneerd vanuit de positie die zij hebben in de Overlegwet. In 2023 zal HWZ een beleidskader ontwikkelen om dit voornemen vorm en inhoud te geven. Daarbij zal aansluiting worden gezocht op de te ontwikkelen samenwerkingsovereenkomst met Wonen Zuid.

Ondersteuning individuele leden

Alleen leden van de vereniging hebben de mogelijkheid om ondersteuning te vragen aan HWZ. De procedure hiervoor is dat huurders eerst zelf hun vraag/ probleem aan Wonen Zuid moeten voorleggen om tot een oplossing te komen. Als dat niet lukt zal HWZ ondersteunen. Het ondersteunen van individuele huurders helpt HWZ tevens om voeling te houden met huurders en hun ervaringen in relatie tot de beleidsuitvoering door Wonen Zuid.

Betrokkenheid achterban

De HWZ behartigt de belangen van bijna 14.000 huurders. Daarvoor moet 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 en verzamelen NAW gegevens van huurders

Het beleid ledenwerving wordt in 2023 geëvalueerd. De werkwijze die in 2020 is geïntroduceerd werkt procedureel goed maar de resultaten blijven achter als het gaat om het werven van nieuwe leden. De actie waarbij nieuwe huurders toestemming wordt gevraagd om hun gegevens (naam en adres, eventueel hun telefoonnummer en e-mailadres) door te geven aan HWZ loopt redelijk. In 2022 heeft dat geleid tot ongeveer 500 nieuwe registraties. Daardoor is het bereik van huurders die (nog) geen lid zijn fors toegenomen. Aanvullend op de evaluatie ledenwerving zal er onderzoek worden gedaan naar wat nodig is om de registraties van nieuwe huurders die niet direct kiezen voor een lidmaatschap wel te laten kiezen voor een lidmaatschap.

Werkplan Huurdersvereniging Wonen Zuid 2023

Communicatie

Communicatie met de achterban wordt steeds belangrijker. HWZ blijft werken aan nieuwe ideeën om de relatie met de achterban te versterken. In 2022 is de mogelijkheid geboden aan de achterban om zich te abonneren op dossiers. Dit betekent dat er op bepaalde onderwerpen of activiteiten een dossier kan worden opgesteld waardoor huurders/ belanghebbenden toegang kunnen krijgen tot informatie en voortgang. Dit kan in combinatie met nieuwsbrieven en enquêtes leiden tot meer betrokkenheid van huurders op het werk van HWZ en huurdersparticipatie in het algemeen.

Bijeenkomsten achterban

HWZ organiseert een aantal bijeenkomsten, de ledenvergaderingen, om aan de formele regels te voldoen die vanuit de verenigingsstatuten worden gesteld. Daarnaast wordt een aantal bijeenkomsten georganiseerd voor alle huurders van Wonen Zuid. Hierbij gaat het om een mix van fysieke bijeenkomsten en online bijeenkomsten. Deze zullen thematisch worden gekozen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen bijeenkomsten die zich richten op het volkshuisvestelijke beleid dat Wonen Zuid ontwikkelt en waarin HWZ een adviesrol vervult en bijeenkomsten die zich richten op het organiseren van huurders in Bewonerscommissies.

Financiële begroting 2023

De financiële begroting van HWZ is qua volume nagenoeg gelijk aan de begroting van voorgaande jaren. Er is wel een inflatiecorrectie doorgevoerd. Vooralsnog is een percentage van 9 % aangehouden. Dit is de inflatiecorrectie over de periode januari 2022 tot oktober 2022. Het inflatiecijfer zal definitief worden op het moment dat het inflatiecijfer over 2022 definitief wordt vastgesteld. Verder zijn er een aantal aanpassingen gedaan om de individuele posten beter te laten aansluiten op de realisatie van voorgaande jaren en zijn er een aantal verschuivingen doorgevoerd vanwege voorgenomen activiteiten.

Werkplan Huurdersvereniging Wonen Zuid 2023

Kosten	€ 265.303
Personeelskosten	€ 142.653
Huisvestingskosten	€ 6.500
Energiekosten	€ 5.000
Overige huisvestingskosten	€ 1.500
Organisatiekosten	€ 47.200
Kleine aanschaffingen	€ 700
Kantoorbenodigdheden	€ 500
Drukwerk	€ 10.000
Portiekosten	€ 10.000
Telefoonkosten	€ 2.000
Automatiseringskosten	€ 2.500
Kosten reproductie/ kopiëren	€ 1.000
Kantinekosten	€ 500
Abonnementen en contributies	€ 16.500
Vergaderkosten	€ 1.500
Overige organisatiekosten	€ 2.000
Algemene kosten	€ 15.750
Verzekeringen	€ 2.000
Onvoorzien	€ 5.000
Accountantskosten	€ 5.000
Administratie kosten	€ 1.250
Juridische (advies)kosten	€ 2.500
Verkoopkosten	€ 12.500
Publicatie en advertentiekosten	€ 2.500
Ontwerpkosten	€ 2.000
Relatiegeschenken	€ 500
Representatiekosten	€ 2.500
Oninbaar debiteuren	€ 5.000
Huurdersbelangen	€ 18.800
Bewonersgroepen	€ 5.000
Professionalisering	€ 1.500
Advieskosten huurdersbelangen	€ 12.000
Vakliteratuur	€ 300
Kosten vrijwilligers	€ 18.400
Reiskosten vrijwilligers	€ 3.000
Vrijwilligersvergoeding	€ 9.900
Persoonlijk ontwikkelbudget	€ 5.500
Financiële baten en lasten	€ 3.500
Bankkosten	€ 3.500
Inkomsten	€ 265.303
Contributies	€ 75.000
Gezamenlijke inbreng leden	€ 99.000
Korting leden	-€ 24.000
Subsidies	€ 190.303
Subsidies	€ 190.303