

HWZ

Werkplan 2022



In 2021 is de nieuwe Huurdersvereniging Wonen Zuid ontstaan door de fusie van de huurdersorganisaties HTM, St Pietersrade en Op het Zuiden. Door deze fusie is één grote huurdersorganisatie ontstaan die het huurdersbelang veel krachtiger kan behartigen dan de drie huurdersorganisaties apart en ontstaat er continuïteit. De nieuwe huurdersvereniging heeft voldoende schaalgrootte om de huidige inzet van professionele ondersteuning te continueren. Daarnaast ontstaat er ruimte om vrijwilligersbeleid te ontwikkelen waardoor het aantrekkelijker wordt om nieuwe vrijwilligers aan de vereniging te binden.

Verder zal het participatiemodel worden geëvalueerd. Daarbij zet Huurdersvereniging Wonen Zuid in op de verbinding tussen formele en informele participatie. De formele participatie, ook wel de geïnstitutionaliseerde participatie genoemd, is van belang om de huurders in positie te brengen om vanuit een meer algemeen huurdersbelang met Wonen Zuid het overleg te voeren.

Tegelijkertijd bestaat de ervaring dat huurders zich steeds minder binden aan organisaties die de formele participatie mogelijk maken maar vaak wel bereid zijn om zich kortdurend aan initiatieven te verbinden. Voor de Huurdersvereniging Wonen Zuid zou dit wel eens tot een veranderende rolomvatting kunnen leiden. Als geïnstitutionaliseerde belangenbehartiger organiseert de huurdersvereniging inspraak, de huurdersvereniging vat deze inspraak vervolgens samen en vertaalt dit naar adviezen en concrete activiteiten.

Het is daarbij de verantwoordelijkheid van de huurdersvereniging om de resultaten van haar inspanningen zichtbaar te maken en onder de aandacht van haar achterban te brengen. Daarnaast zet Huurdersvereniging Wonen Zuid zich in voor de bewonerscommissies en individuele huurders. De bewonerscommissies moeten gefaciliteerd worden om hun belangen te behartigen als Wonen Zuid initiatieven neemt om bijvoorbeeld een complex te verbeteren. Daarbij gaat het om de positie die bewonerscommissies hebben, de randvoorwaarden waarbinnen overleg plaatsvindt en de ondersteuning die bewonerscommissies al dan niet nodig hebben.

De ondersteuning van individuele huurders verzorgt Huurdersvereniging Wonen Zuid via het lidmaatschap die huurders kunnen afsluiten met de huurdersvereniging. Deze ondersteuning richt zich op het informeren van de huurder op zijn rechten

en plichten zodat de huurder in zijn kracht wordt gezet om zijn eigen belangen te behartigen. Lukt dat niet dan geeft Huurdersvereniging Wonen Zuid ook praktische ondersteuning. Huurdersvereniging Wonen Zuid voelt zich daarbij het meest comfortabel in de rol van intermediair maar zal in voorkomende gevallen ook de rol van belangenbehartiger aannemen.

De ontwikkeling van de Huurdersvereniging Wonen Zuid zelf zal aansluiting vinden bij de overlegstructuur die ontwikkeld wordt. Daarbij is gekozen de structuur van bestuurlijke afdelingen los te laten en op die plaats het georganiseerde bewonerskader in positie te brengen. Daarnaast zal de Huurdersvereniging de statuten moeten toetsen op Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen. Dit samen zal leiden tot een aanpassing van de statuten. Deze aanpassingen worden voorzien in de tweede algemene ledenvergadering van 2022.

Randvoorwaarden

De Huurdersvereniging Wonen Zuid is voor Wonen Zuid de overlegpartner zoals bedoeld in de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder. Daarom is het belangrijk dat de Huurdersvereniging Wonen Zuid voldoet aan deze wet. Deze wet zegt dat het bestuur gekozen moet worden uit en door de huurders en de huurders moet informeren over haar activiteiten en huurders moet betrekken bij de standpuntbepaling.

Huurdersvereniging Wonen Zuid kiest voor een compact bestuur dat wordt bijgestaan door twee adviseurs. Daarnaast kiest Huurdersvereniging Wonen Zuid ervoor te gaan werken met 4 portefeuillehouders. De portefeuillehouders gaan zich richten op de prestatieafspraken in de 9 gemeenten waar Wonen Zuid actief is. Het geheel wordt professioneel ondersteund door het bureau van Huurdersvereniging Wonen Zuid. Verder is het van belang dat Huurdersvereniging Wonen Zuid:

- Draagvlak heeft onder de huurders de huurders van Wonen Zuid
- Een goede organisatie is voor haar vrijwilligers
- Zorgt voor een goede bedrijfsvoering
- Beschikt over adequate communicatie mogelijkheden
- Beschikt over professionele ondersteuning
- Een goede relatie heeft met Wonen Zuid

In 2021 is de basis gelegd voor een nieuw vrijwilligersbeleid. Dit vrijwilligersbeleid wordt in 2022 verder ontwikkeld en moet bijdragen aan het aantrekkelijk maken voor vrijwilligers om voor de Huurdersvereniging Wonen Zuid actief te worden. Daarbij staat centraal een redelijke vrijwilligersvergoeding en mogelijkheden om te kiezen voor persoonlijke ontwikkeling.

Het bestuur van de Huurdersvereniging komt in 2022 minimaal 6 keer bij elkaar in de reguliere bestuursvergadering en twee keer met haar leden: eenmaal in de jaarvergadering voor het afleggen van rekening en verantwoording en eenmaal in de najaarsvergadering waarin de begroting wordt vastgesteld. De financiële administratie wordt door een registeraccountant en kascontrole commissie gecontroleerd en voorzien van een beoordelingsverklaring.

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

- Het directieverslag (korte 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)

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. De fusie maakt het mogelijk dat deze functies in 2022 worden gecontinueerd.

Het financiële beleid van de Huurdersvereniging wordt in 2022 opnieuw ontwikkeld. Daarbij worden de financiële mogelijkheden opnieuw beoordeeld op basis van de activiteiten die de nieuwe organisatie gaat ontwikkelen.

Kerntaak Huurdersvereniging Wonen Zuid

Inhoud

De kerntaak van de Huurdersvereniging Wonen Zuid is het behartigen van de belangen van de huurders van Wonen Zuid op de thema's die de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder noemt. 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. De beleidstrajecten waarvan het de verwachting is dat deze in 2022 aan de orde zullen zijn:

- Prestatieafspraken inclusief biedingen van Wonen Zuid > drie regio's en 9 gemeenten
- Betaalbaarheid > doelgroepen, woningen, regelingen
- Huurbeleid > jaarlijkse huurverhoging, huurharmonisatie en huurverhoging bij renovatie
- Sociaal plan fase 2 > verdere uitwerking praktische punten sociaal plan fase 1
- Basiskwaliteit woningen > welke kwaliteit hanteert Wonen Zuid bij onderhoud en reparatie

- Leefbaarheid in buurten en wijken > nieuw beleid van Wonen Zuid
- Begroting Wonen Zuid > welke keuzes worden er gemaakt en welke consequenties heeft dat
- Klachtencommissie > evaluatie werking reglement
- Ondernemingsplan Wonen Zuid > verdere concretisering van het ondernemingsplan
- 6 sporen beleid > duurzaamheid waaronder: EPV-beleid, energienetten en Zonnepanelen

Overleg met Wonen Zuid

Het overleg met Wonen Zuid wordt geëvalueerd. Deze behoefte is ontstaan vanuit de nieuwe Huurdersvereniging en het nieuwe ondernemingsplan van Wonen Zuid. Dit laat onverlet dat het model van de 4 overlegtafels al meer dan tien jaar een beproefd model is gebleken. Het model van de overlegtafels zal in 2022 vooralsnog dan ook de basis blijven waarlangs het overleg wordt gevoerd.

- De individuele overlegtafel > individuele huurders
- De wijk en buurtgerichte overlegtafel > georganiseerd bewonerskader
- Account overleggen > nieuw in te vullen
- De beleidsmatige overlegtafel > bestuur HWZ
- De bestuurlijke overlegtafel > bestuur HWZ

De account-overleggen zijn in 2020 geïntroduceerd. Daarbij gaat om het account Midden-Limburg en het account Parkstad Limburg en Valkenburg. Huurdersvereniging Wonen Zuid heeft de wens deze overleggen anders in te richten en vooral te gaan gebruiken om de verbinding met het actieve bewonerskader te organiseren. De inzet daarbij is dat het actieve bewonerskader (bewonerscommissies) een platform krijgt om georganiseerd over haar belangen te spreken. Daarbij gaat het niet alleen over 'abstract' volkshuisvestelijk beleid maar vooral ook over praktische zaken die hen bezighouden.

Overleg met de Raad van Commissarissen

Huurdersvereniging Wonen Zuid wil in 2022 haar relatie met de Raad van Commissarissen ontwikkelen. Vanuit de traditie heeft deze verbinding vooral vorm en inhoud gekregen via de door de huurders voorgedragen commissarissen. De huurdersvereniging wil dit graag verbreden naar de overige leden van de Raad van Commissarissen.

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 (Regionaal Overleg Huurdersorganisaties Parkstad) 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. NB het functioneren van het ROH is in 2021 geëvalueerd en zal in 2022 anders worden georganiseerd. Dit zal in de loop van 2022 helder worden.

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 moeten worden met de belanghebbenden. Daarom zet de huurdersvereniging 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 HWZ-bureau 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 huurdersvereniging behartigt de belangen van bijna 14.000 huurders. Daarvoor moeten zij aantoonbaar een betekend aantal huurders vertegenwoordigen. Begin 2021 vertegenwoordigde de Huurdersvereniging Wonen Zuid 24% (3.200 leden) van de huurders. Deze leden betalen een contributie van €24,00 per jaar waarmee Huurdersvereniging Wonen Zuid ruim 1/3 van haar begroting zelf realiseert. Deze cijfers benadrukken het belang van de Huurdersvereniging Wonen Zuid.

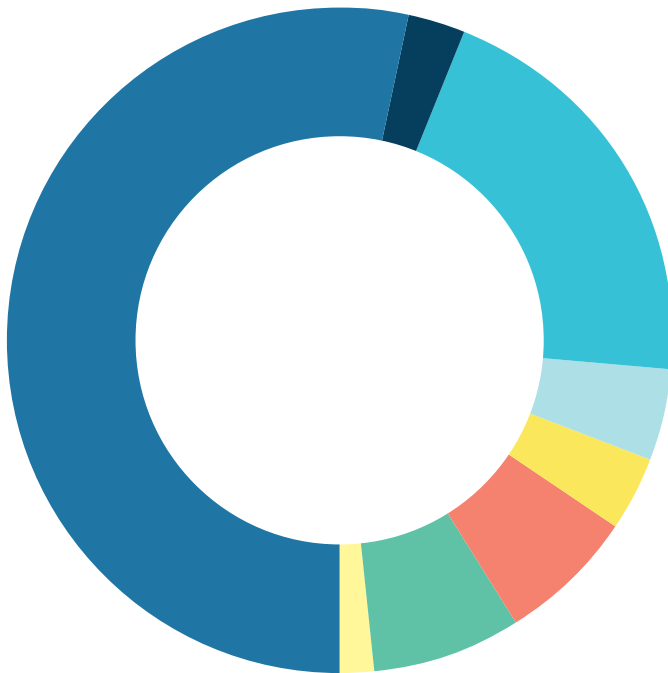
Het beleid ledenwerving wordt in 2022 nadrukkelijk geëvalueerd. Met name zal dan ook stil worden gestaan bij de samenwerking met Wonen Zuid hieromtrent. De afspraken die hierover zijn gemaakt leiden vooralsnog niet tot de verwachte resultaten.

Communicatie met de achterban is een belangrijke voorwaarde om draagvlak te houden. De Huurdersvereniging Wonen Zuid maakt daarvoor gebruik van haar website, stuurt nieuwsbrieven en zet enquêtes uit. Nieuwe huurders worden benaderd met een welkomstpakket en worden op de hoogte gehouden van de activiteiten van de huurdersvereniging. Daarnaast blijft Huurdersvereniging Wonen Zuid werken aan nieuwe ideeën om de communicatie met de achterban te versterken.

Financiële begroting 2022

De financiële begroting van HWZ is nagenoeg gelijk aan die van 2021. HWZ heeft wel een inflatiecorrectie toegepast (zoals nu bekend van 3,4%) deze verhoging is (naar beneden afgerond) op €5.000. Zoals voorgaande jaren houdt HWZ zich het recht voor om een projectsubsidie aan te vragen voor extra activiteiten als deze noodzakelijk zijn voor het functioneren van HWZ. De taken zoals die vast is gelegd in de Wet Op het Overleg Huurders Verhuurders zijn daarbij het uitgangspunt.

Begroting Kosten 2022:



Personeelskosten	€ 134.000,-
Huisvestingskosten	€ 6.500,-
Organisatiekosten	€ 51.000,-
Algemene kosten	€ 11.100,-
Verkoopkosten	€ 9.000,-
Huurdersbelangen	€ 16.300,-
Kosten vrijwilligers	€ 18.600,-
Financiële baten en lasten	€ 3.500,-

- € 250.000,-

Begroting Inkomsten 2022:



Contributies	€ 75.000,-
Subsidies	€ 175.000,-

+ € 250.000,-