

HWZ

Huurdersvereniging
Wonen
Zuid

Jaarverslag 2022

Huurdersvereniging
Wonen Zuid





Contactgegevens HWZ

Bezoekuren (op afspraak)
info@hwz.nl | T 0475 33 67 04

Roermond

Oranjelaan 51 a 6042 BB Roermond
Maandag en woensdag: 9:00–11:00
Zaterdag & zondag: gesloten

Correspondentie

Postbus 2356 6040 DC Roermond

Voorwoord	3
Bestuurssamenstelling	4
Algemene ledenvergaderingen	5
Bestuurs-inspanningen	5
Communicatie achterban	5
Woonbond	5
Ledenbestand	5
Raad van Commissarissen	5
Ontwikkeling eigen organisatie	6
Prestatieafspraken	7
Overlegtafel beleid en bestuur	7
Huurdersondersteuning	13
Wijkgerichte overlegtafel	14
Individuele overlegtafel	14
Financieel jaarverslag 2022	15

Voorwoord

Met genoegen presenteren wij u het jaarverslag van Huurdersvereniging Wonen Zuid (hierna HWZ genoemd) van het afgelopen jaar. In dit beknopte overzicht willen wij u graag informeren over de belangrijkste ontwikkelingen, prestaties en uitdagingen waar we als bestuur en organisatie mee te maken hebben gehad.

Het afgelopen jaar heeft het bestuur van HWZ zich flink ingespannen om de belangen van huurders met Wonen Zuid te bespreken. In onze rol als huurdersvereniging hebben we een breed scala aan onderwerpen behandeld en prioriteiten gesteld die in lijn liggen met onze missie om een bijdrage te leveren aan het beleid dat moet leiden tot betaalbare en leefbare woningen.

Desalniettemin moeten we constateren dat het belang van de huurder onder druk staat. De uitdagingen op het gebied van betaalbaarheid en leefbaarheid zijn aanzienlijk toegenomen, we zijn ons bewust van de impact die deze ontwikkelingen hebben op huurders. De stijgende kosten van levensonderhoud en de schaarste aan betaalbare huurwoningen hebben geleid tot financiële druk bij veel huurders die hun levenskwaliteit negatief beïnvloedt.

In dit jaarverslag willen we graag de aandacht vestigen op de onderwerpen die we hebben besproken met Wonen Zuid om deze uitdagingen het hoofd te bieden. We hebben nauw samengewerkt met huurders om te begrijpen welke behoeften er spelen en om effectieve oplossingen te vinden. Daarnaast hebben we intensief samengewerkt met Wonen Zuid, gemeenten en andere woningcorporaties om gezamenlijk te werken aan het creëren van een duurzame en inclusieve woonsituatie.

Dit jaarverslag geeft u een overzicht van onze inspanningen en resultaten op verschillende gebieden. We hopen dat het een duidelijk beeld geeft van de uitdagingen waar we voor staan en de stappen die we hebben ondernomen om hiermee om te gaan. Namens het bestuur van HWZ willen wij u hartelijk danken voor uw voortdurende steun en betrokkenheid bij ons werk.

Samen kunnen we blijven streven naar een betere en meer rechtvaardige woonsituatie voor alle huurders.

Wim Dings | directeur



Bestuurssamenstelling

Het bestuur van HWZ bestond in 2022 uit:

- | | | | |
|---|------------------|----------------|--------------------------|
| • | Lenne Valkenburg | Voorzitter | aftredend 1 juli 2024 |
| • | Roger Linssen | Penningmeester | afgetreden 1 juli 2022 |
| • | René Sulmann | Penningmeester | benoemd 1 juli 2022 |
| • | Toke Koken | Bestuurslid | aftredend 1 juli 2025 |
| • | Gerrie Rutten | Bestuurslid | benoemd 1 juli 2022 |
| • | Hub Bex | Bestuurslid | afgetreden 1 juli 2022 |
| • | Margriet Schmitz | Bestuurslid | benoemd 17 december 2022 |



Bestuursadviseurs

In 2022 werd het bestuur bijgestaan door 2 bestuursadviseurs

- Gerrit Pouwels
- Mieke Schmitz

Medewerkers

In 2022 werd de organisatie ondersteund door 3 medewerkers (1,8 fte)

- | | | |
|---|---------------------------------------|--------|
| • | Wim Dings, directeur | 24 uur |
| • | Cornelia Cuypers, huurderondersteuner | 32 uur |
| • | Zoë Breuer, administratie | 8 uur |

Algemene ledenvergaderingen

In 2022 is een aantal ledenvergaderingen gehouden. Deze hebben plaatsgevonden op:

- 16 juli algemene ledenvergadering
- 17 december algemene vergadering statutenwijziging
- 17 december algemene ledenvergadering

Bestuurs-inspanningen

In 2022 kwam het bestuur 9 keer bij elkaar. Deze overleggen stonden in het teken van het besturen van de organisatie en de voorbereidingen voor het overleg met Wonen Zuid. Daarnaast kwam (een delegatie van) het bestuur 29 keer bij elkaar om beleidsmatige kwesties met Wonen Zuid te bespreken.

Communicatie achterban

Het bestuur heeft in 2022 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.

Woonbond

HWZ was in 2022 lid van de Nederlandse Woonbond. De Woonbond is de belangenbehartiger van 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 HWZ start op 1 januari 2022 met 3.162 leden en sluit het jaar af met 2.958 leden. Het ledenbestand is gedaald met 204 leden. Dit is het resultaat van 126 aanmeldingen en 330 afmeldingen. Het fors aantal afmeldingen is een gevolg van het aangescherpte contributiebeleid waardoor de leden die een betalingsachterstand hebben geschrapt zijn van de ledenlijst. Dit beleid zal volgend jaar verder worden doorgezet.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is het orgaan dat toezicht houdt op het bestuur van Wonen Zuid. Ze hebben de verantwoordelijkheid om het bestuur van Wonen Zuid te controleren, adviseren en beoordelen. Een overleg met de Raad van Commissarissen is voor ons nuttig om belangrijke zaken te bespreken zoals strategie, prestaties, financiën en risico-

beheer. Het bestuur van HWZ heeft in 2022 verschillende keren overleg gevoerd met de leden van de Raad van Commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd in de Raad. Dit zijn de leden

- Esther Voeten aftredend 27 januari 2025
- Paul Nouwen aftredend 15 oktober 2025

Ontwikkeling eigen organisatie

Het ontwikkelen van HWZ als organisatie met een focus op bewonerscommissies en het vergroten van de betrokkenheid van de achterban blijft een belangrijk streven. Daarvoor is het belangrijk dat er beleid wordt ontwikkeld waardoor een professionaliseringsslag kan plaatsvinden. In 2022 is er samen met Wonen Zuid gekeken naar het huidige participatiemodel van de 4 overlegtafels. Dit model is geëvalueerd. Hoewel er twee nieuwe overlegvormen aan zijn toegevoegd is er een meer eenvoudig model geïntroduceerd.

1. De overlegtafel van de individuele huurder
2. De overlegtafel van de bewonerscommissie
3. De overlegtafel van de projecten
4. De overlegtafel van de thema's
5. De overlegtafel van de wijken en buurten
6. De overlegtafel van bestuur en beleid

In 2023 zal dit verder geconsolideerd worden in samenwerkingsovereenkomsten en verdere plannen om de ambities te realiseren.

HWZ heeft ook een nieuw beleid voor de vergoedingen van vrijwilligers ontwikkeld. Daarbij geldt een vergoeding van €75,00 per maand waarbij wordt verondersteld dat daar alle onkosten uit worden voldaan. Reiskosten buiten de eigen regio kunnen gedeclareerd worden op basis van openbaar vervoer of €0,39 per kilometer. Echter de vereniging zal nooit een bedrag hoger dan de maximaal toegestane vrijwilligersvergoeding per kalenderjaar uitkeren.

Eind 2022 heeft HWZ via een speciaal daarvoor bij elkaar geroepen algemene ledenvergadering de eerder voorgestelde statutenwijziging kunnen doorvoeren. Hiermee zijn de belangrijkste organisatiedoelen (minder bureaucratie en effectiever besturen) gerealiseerd.

De twee algemene vergaderingen in 2022 zijn zeer succesvol geweest. Beide vergaderingen zijn bezocht door ongeveer 100 huurders in Heerlen en 120 huurders in Roermond. Dit komt vooral omdat HWZ de uitnodiging via Wonen Zuid heeft verstuurd. Op deze manier kan HWZ meer huurders bereiken die mogelijk de vergadering willen bezoeken.

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 is dat met het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties Parkstad (ROH) en in Midden-Limburg met de WoonLastenWakers. In 2022 is veel aandacht gegeven aan de Nationale Prestatieafspraken. De Nationale Prestatieafspraken zijn afspraken die worden gemaakt tussen de Nederlandse overheid, woningcorporaties en huurdersorganisaties om de prestaties en doelstellingen op het gebied van wonen en huisvesting te bevorderen. Deze afspraken hebben tot doel de kwaliteit en betaalbaarheid van woningen te waarborgen, sociale huisvesting te verbeteren en de beschikbaarheid van passende woningen te vergroten.

In de gemeentelijke prestatieafspraken wordt het volkshuisvestelijke beleid omgezet in concrete afspraken in een bepaald jaar, voor nu 2023.

Dossier: D2022-0047

Overlegtafel beleid en bestuur

HWZ voert overleg met Wonen Zuid over bestuur en beleid. Tijdens dit overleg wordt het bestuur van HWZ bijgepraat over de activiteiten van Wonen Zuid en zo nodig wordt er nieuw beleid geïnitieerd of bestaand beleid geëvalueerd. In 2022 is de bestuurlijke en beleidsmatige overlegtafel vijf keer bij elkaar geweest. Onderstaand enkele in het oog springende onderwerpen van overleg. Alle adviezen zijn terug te lezen in de persoonlijke omgeving in het dossier:

D2022-0078 – Verantwoording uitgebrachte Adviezen 2022

1. Een nieuwe bestuurder voor Wonen Zuid

In 2022 is door de Raad van Commissarissen de werving gestart voor een nieuwe bestuurder van Wonen Zuid. HWZ is nadrukkelijk betrokken in dit proces. Zo heeft HWZ haar zienswijze neergelegd over het profiel van de nieuwe bestuurder en heeft voorafgaand aan de benoeming ook enkele gesprekken met de bestuurder gevoerd. De Raad heeft gekozen voor Ramon Testroote. HWZ ondersteunt deze keuze van harte. Met de heer Testroote heeft Wonen Zuid iemand binnengehaald met een groot maatschappelijk hart. HWZ ziet dan ook uit naar een mooie en constructieve samenwerking. De heer Testroote werd op 1 januari 2023 benoemd.

Bestand: F2022-000378

2. Huurbeleid

Jaarlijks maken Wonen Zuid en HWZ afspraken over de huurverhoging. Het overleg met Wonen Zuid heeft ertoe geleid dat Wonen Zuid een gematigd huurbeleid voert. In 2022 zijn de huren gemiddeld met 2% verhoogd waarbij de hoogste huurverho-

ging 2,2% bedroeg. Het advies om woningen met een slecht energielabel geen huurverhoging te geven heeft Wonen Zuid slechts ten dele opgevolgd.

Bestand: P2022-000266

3. Portefeuillebeleid 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 zijn 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. In 2022 heeft HWZ daar een advies over uitgebracht.

Bestand: P2022-00252



4. 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. In 2022 is het overleg hierover nog niet afgerond.

Bestand: P2023-000190

5. Advies huurcontracten

In 2022 heeft HWZ een advies uitgebracht over de huurcontracten die Wonen Zuid hanteert. De huurcontracten moesten bij de tijd worden gebracht. HWZ heeft kritisch gekeken naar de voorstellen van Wonen Zuid en daarover geadviseerd. Wonen Zuid heeft een groot deel van de adviezen overgenomen.

Bestand: P2022-001019

6. Indexering verhuiskostenvergoeding versus 0% huurverhoging E, F, en G labels

Vanwege de hoge stookkosten en de gierende inflatiecijfers heeft HWZ aan Wonen Zuid gevraagd om de indexering van de verhuiskostenvergoeding bij gedwongen verhuizing naar voren te halen. Normaal vindt deze op 1 februari plaats. Wonen Zuid heeft het verzoek niet ingewilligd omdat zij de bestaande procedures niet wil loslaten. Wel zijn HWZ en WZ naar aanleiding van dat verzoek met elkaar in gesprek gegaan over toenemende druk op de betaalbaarheid. Wonen Zuid heeft voorgesteld om met de huurverhoging van 2022 de E, F en G labels te ontzien. HWZ heeft dit als een goed alternatief gezien.

Bestand: P2022-000782

7. Overleg beleidskader leefbaarheid

Corporaties hebben het steeds moeilijker om de leefbaarheid in buurten en wijken goed te houden. De leefbaarheid staat dan ook onder grote druk. In 2021 en 2022 heeft Wonen Zuid de keuze gemaakt om het team leefbaarheid uit te breiden. Om het team handvatten te geven zodat zij hun werk goed kunnen doen is er een nieuw beleidskader ontwikkeld. Om deze ontwikkeling inhoudelijk te voeden heeft Wonen Zuid diverse gesprekken gevoerd met belanghebbenden zoals de bewonerscommissies en gemeenten. Eind 2022 heeft dit geleid tot voorstellen waarop HWZ een advies heeft uitgebracht. Overigens werd het tijdens de sessies met de bewonerscommissies helder dat de niet optimale communicatie door Wonen Zuid vaak het probleem was. Wonen Zuid heeft zich dit aangetrokken en beloofde verbetering.

Bestand: P2023-000214

8. Communicatie en Wonen Zuid

Het onderwerp communicatie is en blijft een heikel onderwerp. Gebrek aan goede communicatie blijft huurders achtervolgen. In 2022 is dit meermaals een onderwerp geweest dat tussen HWZ en Wonen Zuid is besproken. Er zijn een aantal oorzaken aan te wijzen. Wonen Zuid had te kampen met onderbezetting en technische problemen. Daarnaast is de druk op de telefoonlijnen fors toegenomen door de hoge energieprijzen. Eind 2022 zijn wij frequent met Wonen Zuid in gesprek gegaan over de knelpunten. Dit betekent in de praktijk dat wij worden bijgepraat over de maatregelen die Wonen Zuid ontwikkelt om de communicatie met huurders te verbeteren. Wonen Zuid gebruikt HWZ daarbij als klankbord.

9. Reglement Klachtencommissie

Door allerlei wijzigingen in de wet is het reglement van de Klachtencommissie aangepast. HWZ heeft de voorstellen van Wonen Zuid kritisch beoordeeld en aanbevelingen gedaan. Een groot aantal aanbevelingen zijn overgenomen en enkele niet. Het meest principiële punt daarin is dat de Klachtencommissie eigenstandig klachten die bij haar zijn ingediend kan doorleiden naar Wonen Zuid om deze vervolgens niet in behandeling te nemen. HWZ is van mening dat deze klachten dan teruggelegd moeten worden bij de klager. Het is vervolgens aan de klager wat hij daarmee wil doen.

Bestand: P2022-000303

10. Veiligheidsbeleid Wonen Zuid

Eind 2022 is er een overleg opgestart met betrekking tot veiligheidsbeleid. Wonen Zuid heeft HWZ bijgepraat over een aantal belangrijke veiligheidsissues. Dan gaat het bijvoorbeeld over brandveiligheid, gebruiksveiligheid en gezondheid. Alles in relatie tot mens en gebouw. Wonen Zuid start met allerlei inspecties om de vraagstukken in beeld te brengen. In 2023 wordt een themabijeenkomst georganiseerd om dit onderwerp verder uit te diepen door de eerste onderzoeksresultaten met elkaar te bespreken.



11. Betaalbaarheid en duurzaamheid

De werkgroep betaalbaarheid en duurzaamheid is de plek waar Wonen Zuid en HWZ met elkaar spreken over de voortgang die Wonen Zuid maakt om de woningen energiezuiniger te maken en huurders goed voor te lichten om zo zuinig als mogelijk met energie om te gaan. Energiearmoede heeft daarbij hoog op de agenda gestaan. Wonen Zuid heeft een zes sporen beleid ontwikkeld. Dit zijn 6 beleidsthema's waarlangs gewerkt wordt om de energieprestatie van woningen te verbeteren. Deze beleidsthema's zijn als volgt ingedeeld.

- a. Bewustwording en gedragsbeïnvloeding
- b. Streven naar minimaal C labels en bij voorkeur B labels
- c. Eliminatie van de slechte energie E, F, en G labels
- d. Innovatie in nieuwbouw
- e. Toepassing zonnepanelen
- f. Duurzaamheid is breder dan alleen energiebesparing

De gesprekken tussen HWZ en WZ leiden voornamelijk tot het uitwisselen van informatie en reflectie op het beleid van Wonen Zuid. Daarnaast wordt op onderdelen, indien nodig, geadviseerd door HWZ.

12. Afscheid van Arnold van Malde, oud-bestuurder van Wonen Zuid

Met de benoeming in het vooruitzicht van de nieuwe bestuurder van Wonen Zuid nam Wonen Zuid ook afscheid van (inmiddels oud-) bestuurder Arnold van Malde. HWZ heeft op gepaste wijze afscheid genomen van de heer Van Malde tijdens zijn afscheidsreceptie in Brunssum.

HWZ



Huurdersondersteuning

Het ondersteunen van huurders is een belangrijke taak van HWZ. Veel huurders zijn onvoldoende toegerust om hun weg te vinden in de vaak complexe problematiek waar zij mee te maken krijgen. HWZ spitst haar ondersteuning toe op woongerelateerde zaken. Zonder daarbij te overdrijven ontstaan de meeste problemen door ruis in de communicatie. Huurders en medewerkers van Wonen Zuid spreken vaak een andere taal. Dat is het moment dat HWZ het verschil kan maken. Niet alleen voor de huurder en of bewonerscommissie maar ook voor de medewerker van Wonen Zuid. Wij mogen best gezien worden als een intermediair met bijzondere aandacht voor de belangen van de huurders. Al deze ervaringen maken dat HWZ een bijzondere expertise in huis heeft om huurders te ondersteunen.

De huurdersondersteuning richt zich dan ook op twee niveaus: de wijkgerichte overlegtafel en de individuele overlegtafel.



Cornelia Cuypers | Huurdersondersteuner

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 bij leefbaarheidsvraagstukken of renovatie- en slooptrajecten. Het functioneren van de wijkgerichte overlegtafel is nadrukkelijk besproken tijdens de verschillende evaluaties van de huidige participatiestructuur. In 2023 zal een overlegkader met bewonerscommissies worden ontwikkeld.

HWZ heeft in 2022 in meer of mindere mate contacten onderhouden met 35 bewonerscommissies. Dan gaat het om het geven van adviezen, informeren over hun mogelijkheden en rechten en het bespreekbaar maken van hun belangen als huurder van Wonen Zuid.

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 individuele huurder direct raken en waar de huurder in de positie is om voor zijn eigen belang op te komen. Het individuele overleg met Wonen Zuid is in deze context belangrijk. Daarnaast is er de veronderstelling dat elke huurder veel kennis en ervaring heeft waar veel van geleerd kan worden en waarmee het algemene beleid van Wonen Zuid verbeterd kan worden.

HWZ heeft in 2022 ongeveer 40 huurders ondersteund met het oplossen van hun klachten, 2 huurders bijgestaan bij de Klachtencommissie en 5 huurders bijgestaan bij de Huurcommissie.



Financieel jaarverslag 2022

Het financiële jaarverslag 2022 is opgesteld door de Scheersgroep. Het jaarresultaat is € 2.752 negatief. Het voorstel is om het verlies ten laste te brengen van het eigen vermogen.

Dossier: D2022-0061

Balans 2022

Computers en toebehoren	-€ 2.999	
Totaal Materiële activa		-€ 2.999
Afdrachten pensioenen bedrijfstak	-€ 760	
Debiteuren	-€ 3.957	
Debiteuren voorgaande jaren	€ 3.957	
Waarborgsommen	-€ 243	
Voorraad drukwerk	-€ 1.000	
Overlopende activa	-€ 3.228	
Totaal Vorderingen		-€ 5.231
RAB 112	-€ 18.396	
RAB 355 (spaar)	-€ 50.000	
Kruisposten liquide middelen	€ 609	
Totaal Liquide middelen		-€ 67.787
Totaal Bezittingen		-€ 76.017
Reservering vakantiegeld	€ 5.237	
Res. Soc. Last. VT	€ 119	
Betalingen loonbelasting	€ 8.340	
Crediteuren	€ 1.723	
Te betalen accountantskosten	€ 3.250	
Overlopende passiva	€ 611	
Totaal Schulden		€ 19.280
Result current year	-€ 2.753	
Verenigingskapitaal Op het Zuiden	€ 59.490	
Totaal Eigen vermogen		€ 56.737
Totaal Vermogen (eigen & vreemd)		€ 76.017

Winst- en Verliesrekening 2022

Personeelskosten	-€ 143.231
Huisvestingskosten	-€ 2.557
Organisatiekosten	-€ 42.701
Algemene kosten	-€ 11.685
Verkoopkosten	-€ 20.241
Huurdersbelangen	-€ 14.064
Kosten vrijwilligers	-€ 7.078
Afschrijving	-€ 1.581
Financiële baten en lasten	-€ 2.332
Kosten	-€ 245.469
Contributies	€ 67.037
Subsidies	€ 175.679
Inkomsten	€ 242.716
Resultaat	-€ 2.753

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

