

# HWZ

Huurdersvereniging  
Wonen  
Zuid

## Jaarverslag 2024

Huurdersvereniging  
Wonen Zuid







Huurdersvereniging  
Wonen  
Zuid

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Voorwoord                                              | 3  |
| Bestuurssamenstelling                                  | 4  |
| Medewerkers                                            | 4  |
| Algemene ledenvergaderingen                            | 4  |
| Bestuurs-inspanningen                                  | 5  |
| Communicatie achterban                                 | 5  |
| Woonbond                                               | 5  |
| Ledenbestand                                           | 5  |
| Raad van Commissarissen                                | 5  |
| Ontwikkeling eigen organisatie                         | 6  |
| Prestatieafspraken                                     | 7  |
| Overlegtafel beleid en<br>bestuur/ belangenbehartiging | 7  |
| Wijkgerichte overlegtafel                              | 11 |
| Individuele overlegtafel                               | 11 |
| Financieel jaarverslag 2024                            | 13 |

## Voorwoord

2024 was voor Huurdersvereniging Wonen Zuid een jaar van verdieping, verbinding en vasthoudendheid. We hebben verder gebouwd op de fundamenten die we de afgelopen jaren hebben gelegd: sterke participatie, een herkenbare positie in het overlegcircuit en nauwe betrokkenheid bij bewonersvragen — zowel collectief als individueel.

Tegelijkertijd was 2024 niet zonder uitdagingen. De personele krapte vroeg om scherpe keuzes. We moesten balanceren tussen ambitie en capaciteit. Desondanks hebben we met een relatief klein team veel gerealiseerd. Dat is mede te danken aan de inzet van ons bestuur, de flexibiliteit van onze medewerkers en de voortdurende betrokkenheid van onze leden en bewonerscommissies.

We zijn trots op de kwaliteit en breedte van onze adviezen. Of het nu ging om huurbeleid, woonruimteverdeling, zonnepanelen of het sociaal plan — telkens brachten we het perspectief van huurders naar voren: eerlijk, scherp en met oog voor uitvoerbaarheid. We stelden daarbij niet alleen kritische vragen, maar dachten ook actief mee. We zien steeds vaker dat onze bijdrage wordt meegenomen in besluitvorming. Dat is winst.

Op wijkniveau is de samenwerking met bewonerscommissies verder versterkt. In individuele kwesties zetten we huurders steeds vaker in hun kracht, met HWZ als adviseur op de achtergrond. Deze ontwikkeling past bij ons streven naar actieve huurdersinvloed, dichtbij en laagdrempelig.

Financieel stonden we er gezond voor. Dankzij beheersbare kosten en stabiele inkomsten is onze positie robuust gebleven. Toch zijn we alert: dalende ledenaantallen vragen om blijvende aandacht voor binding, zichtbaarheid en meerwaarde.

Ik nodig u van harte uit om in dit verslag mee te lezen hoe we dat samen hebben aangepakt.

Wim Dings | directeur



## Bestuurssamenstelling

Het bestuur van HWZ bestond in 2024 uit:

|   |                  |                |                          |
|---|------------------|----------------|--------------------------|
| • | Lenne Valkenburg | Voorzitter     | benoemd 1 juli 2020      |
| • | René Sulmann     | Penningmeester | benoemd 1 juli 2022      |
| • | Gerrie Rutten    | Bestuurslid    | tot 1 oktober 2024       |
| • | Margriet Schmitz | Bestuurslid    | benoemd 17 december 2022 |
| • | Mieke Schmitz    | Bestuurslid    | benoemd 15 juni 2023     |

## Medewerkers

In 2024 werd de organisatie ondersteunt door 4 medewerkers (1,8 fte):

|   |                                        |        |
|---|----------------------------------------|--------|
| • | Wim Dings, directeur                   | 24 uur |
| • | Cornelia Cuypers, huurdersondersteuner | 32 uur |
| • | Zoë Breuer, administratie              | 8 uur  |
| • | Puck van de Ven (tijdelijk*)           | 16 uur |

\* In verband met beperkte capaciteit is in de periode januari 2024 tot en met juli 2024 secretariële ondersteuning ingehuurd.

## Algemene ledenvergaderingen

In 2024 zijn er twee ledenvergaderingen gehouden deze hebben plaatsgevonden op:

- 29 juni (algemene ledenvergadering)

Tijdens de drukbezochte algemene ledenvergadering besprak HWZ de voortgang van het afgelopen jaar. Belangrijke thema's waren de versterking van de organisatie, intensieve overleggen met Wonen Zuid en de Raad van Commissarissen, en inhoudelijke dossiers zoals het huurbeleid, woonruimteverdeling en verduurzaming. Er werd teruggeblikt op de resultaten van het onderzoek "Wonen en Zorg", met focus op buurtbinding, en Wonen Zuid presenteerde haar visie op wonen, welzijn en zorg. Leden stelden vragen over actuele onderwerpen zoals de puntentelling, zonnepanelen en woningdoorstroming. Het jaarverslag 2023 werd vastgesteld, en Lenne Valkenburg werd herbenoemd als voorzitter.

- 7 december (algemene ledenvergadering)

Tijdens de goed bezochte ledenvergadering in Roermond stonden het sociaal plan, huurbeleid en de rol van bewonerscommissies centraal. HWZ presenteerde resultaten van een enquête over het sociaal plan en riep op tot betere communicatie en meldingen van knelpunten. De begroting 2025 werd vastgesteld, met nadruk op participatie. Er was waardering voor het 25-jarig jubileum van Wim Dings bij HWZ.



## Bestuurs-inspanningen

In 2024 kwam het bestuur 8 keer bij elkaar. Deze overleggen stonden in het teken van de organisatie besturen en de voorbereidingen voor het overleg met Wonen Zuid. Het overleg met het bestuur van Wonen Zuid vond 5 keer plaats en 5 keer met de werkgroep betaalbaarheid en vond er overleg plaats met Raad van Commissarissen. Daarnaast vonden er nog velerlei overleggen plaats over allerlei onderwerpen. Deze onderwerpen worden in dit jaarverslag behandeld.

## Communicatie achterban

Het bestuur heeft in 2024 contact onderhouden met de achterban. Dit contact vond plaats via de website, nieuwsbrieven, social media en enquêtes. Deze communicatiekanalen werden aangevuld door de algemene ledenvergaderingen, werkgroepen en contacten met bewonerscommissies en individuele huurders.

## Woonbond

HWZ was in 2024 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 is daar vertegenwoordigd door Mieke Schmitz Bestuurslid.

## Ledenbestand

Het ledenbestand van Huurdersvereniging Op het Zuiden startte op 1 januari 2024 met 2.704 leden en sluit het jaar af met 2.550 leden. Het ledenbestand is gedaald met 2 leden. Dit is het resultaat van 31 aanmeldingen en 202 afmeldingen. Het fors aantal afmeldingen is een gevolg van het aangescherpte contributiebeleid waardoor leden met een betalingsachterstand verwijderd zijn van de ledenlijst. Dit beleid zal volgend jaar verder worden voortgezet.

## Raad van Commissarissen

In 2024 heeft de Raad van Commissarissen opnieuw inhoud gegeven aan haar drie kerntaken: het houden van toezicht, het fungeren als klankbord en adviseur, en het vervullen van de werkgeversrol ten aanzien van het bestuur van Wonen Zuid. Om deze taken goed te kunnen uitoefenen, hecht de Raad veel waarde aan een open en structurele dialoog met betrokken partijen, waaronder Huurdersvereniging Wonen Zuid (HWZ).

Gedurende het jaar vonden meerdere gesprekken plaats tussen HWZ en de Raad van Commissarissen. Deze overleggen richtten zich niet alleen op actuele ontwikkelingen, maar ook op de aard en kwaliteit van de onderlinge samenwerking. Er was bijzondere aandacht voor het borgen van een evenwichtige, respectvolle en effectieve relatie tussen beide partijen, zodat deze ook in de toekomst in een constructieve sfeer voortgezet kan worden.

In het kader van de samenstelling van de Raad heeft HWZ in 2024 mevrouw Esther Voeten voorgedragen voor herbenoeming. Aan deze voordracht zijn gesprekken voorafgegaan waarin met mevrouw Voeten is gesproken over haar motivatie, haar bijdrage in de afgelopen zittingstermijn en de toekomstige rol die zij kan vervullen binnen de Raad van Commissarissen. Deze gesprekken zijn door HWZ als waardevol en positief ervaren.

De leden van de Raad van Commissarissen die door HWZ zijn voorgedragen, zijn:

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

## Ontwikkeling eigen organisatie

Gedurende het kalenderjaar 2024 was het bestuur van Huurdersvereniging Wonen Zuid volledig bemenst. Deze continuïteit in bezetting heeft bijgedragen aan de stabiliteit van de vereniging en het kunnen uitvoeren van de noodzakelijke bestuurlijke taken. Aan het eind van het jaar heeft mevrouw Rutten echter aangegeven haar functie neer te leggen, waarmee er een vacature is ontstaan binnen het bestuur. In 2025 zal actief worden ingezet op het invullen van deze positie, zodat het bestuur weer op volle sterkte kan functioneren.

In 2024 heeft de vereniging, net als in 2023, te maken gehad met een zekere personele onderbezetting. Deze krapte had vooral gevolgen voor het structurele en directe contact met individuele huurders en bewonersgroepen. Deze kerntaken — essentieel voor de legitimiteit en betrokkenheid van de achterban — stonden hierdoor onder druk. De verwachting is dat in 2025, mede door een verbeterde interne organisatie en eventuele aanvulling van capaciteit, deze knelpunten worden opgelost en de uitvoering van de werkzaamheden weer zonder terughoudendheid of reserves kan plaatsvinden.

De twee Algemene Ledenvergaderingen die in 2024 zijn gehouden, kenden evenals in voorgaande jaren een goede opkomst en een constructieve sfeer. De inmiddels beproefde samenwerking met Wonen Zuid bij de organisatie van deze bijeenkomsten blijkt effectief: gezamenlijk worden er jaarlijks ruim 230 bezoekers bereikt. Dit onderstreept niet alleen het belang van de vergaderingen als participatie-instrument, maar ook de waarde van samenwerking met de woningcorporatie bij het faciliteren van huurdersinspraak.



## Prestatieafspraken

Huurdersvereniging Wonen Zuid (HWZ) werkt structureel samen met Wonen Zuid en de gemeenten in haar werkgebied aan het opstellen van prestatieafspraken. Deze afspraken worden gemaakt in samenwerking met andere huurdersorganisaties: in Parkstad Limburg via het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties Parkstad (ROH) en in Midden-Limburg via de WoonlastenWakers.

De prestatieafspraken hebben vanuit het huurdersperspectief als doel:

- het waarborgen van de kwaliteit en betaalbaarheid van woningen,
- het verbeteren van de sociale huisvesting,
- en het vergroten van de beschikbaarheid van passende woningen.

In 2024 zijn deze afspraken wederom per gemeente vastgelegd in het verantwoordingsdossier, waarmee het volkshuisvestelijke beleid vertaald wordt naar concreet uitvoerbare doelen voor het betreffende jaar.

In het verlengde hiervan is in 2024 expliciet aandacht besteed aan de kwaliteit en bruikbaarheid van de informatievoorziening vanuit de woningcorporaties. De ervaringen uit eerdere jaren hebben geleid tot verdieping in dit thema. In 2025 vinden in dit kader gesprekken plaats met corporaties, in het bijzonder met betrokkenheid van de WoonlastenWakers, om de informatievoorziening beter te laten aansluiten op de informatiebehoefte van huurdersorganisaties. De inzet is om gegevens op een toegankelijke, relevante en tijdige manier beschikbaar te krijgen, zodat huurdersorganisaties hun rol als gesprekspartner en toezichthouder goed kunnen blijven vervullen.

Een belangrijk moment in 2024 was bovendien de goedbezochte bijeenkomst van het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties (ROH) over het thema woonruimteverdeling. Deze bijeenkomst bracht huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeenten uit de regio bijeen en bood ruimte voor een diepgaande discussie over het functioneren van het huidige systeem. De bijeenkomst leverde niet alleen waardevolle inzichten op, maar droeg ook zichtbaar bij aan de onderlinge afstemming en het gemeenschappelijk zoeken naar verbeteringen in beleid en uitvoering.

## Overlegtafel beleid en bestuur/ belangenbehartiging

Ook in 2024 heeft HWZ periodiek overleg gevoerd met Wonen Zuid over het gevoerde en voorgenomen bestuur en beleid. Tijdens deze bijeenkomsten is het bestuur van HWZ geïnformeerd over lopende ontwikkelingen binnen Wonen Zuid en is, waar nodig, nieuw beleid geïnitieerd of bestaand beleid geëvalueerd. In het verslagjaar zijn er vier bestuurlijke en beleidsmatige overlegtafels geweest.

Onderstaand worden enkele in het oog springende thema's uit deze overleggen kort toegelicht. De bijbehorende documenten, voor zover beschikbaar, zijn opgenomen in het



verantwoordingsdossier (D2024-0024) en zijn raadpleegbaar via de persoonlijke omgeving op mijn-hwz.

## **1. Advies Wonen Welzijn en Zorg**

HWZ ondersteunt met haar advies het programma Wonen, Welzijn en Zorg van Wonen Zuid en benadrukt het belang van vitale wijken, passende woningen en samenwerking met huurders. Huurders geven desgevraagd aan dat zij zorgen hebben over zorg, communicatie daaromtrent en woonzekerheid. HWZ pleit in haar advies voor duidelijke keuzes, bewonersparticipatie en periodiek overleg om het programma samen verder vorm te geven. Lees het hele advies terug in het verantwoordingsdossier 2024.

## **2. Advies huurbeleid**

WZ adviseert om het huurbeleid sociaal, uitlegbaar en gericht op betaalbaarheid te houden. Daarom is gevraagd de huurverhoging te beperken tot 4,2%. Daarnaast is er aandacht gevraagd voor de effecten op huishoudens met lage en middeninkomens, en voor duidelijke communicatie over huurverhogingen. HWZ pleit voor maatwerk, bescherming van kwetsbare huurders en inzet op langetermijnhuurzekerheid in vitale buurten. Lees het hele advies terug in het verantwoordingsdossier 2024.

## **3. Advies Woonruimteverdeling**

HWZ bracht in 2024 advies uit over het woonruimteverdelingsbeleid van Wonen Zuid. Centraal stond het belang van leefbare, vitale wijken en eerlijke toegang tot sociale huurwoningen. HWZ pleitte voor transparantie, maatwerk op complexniveau, regionale afstemming van huisvestingsverordeningen en actieve betrokkenheid bij de ontwikkeling van wijkprofielen. Ook werd aandacht gevraagd voor wachttijden per buurt en de impact van verdelingsmodellen op slaagkansen van woningzoekenden. De ingezette koers biedt ruimte voor verdere samenwerking en verfijning van het beleid. Het advies en de reactie van Wonen Zuid is na te lezen in het verantwoordingsdossier.

## **4. Advies zonnepanelen**

HWZ bracht in 2024 op meerdere momenten advies uit over het gewijzigde zonnepaneelbeleid van Wonen Zuid. HWZ pleitte voor behoud van keuzevrijheid voor individuele huurders, aandacht voor betaalbaarheid en betere informatievoorziening. Uiteindelijk stemde Wonen Zuid in met gedeeltelijke individuele plaatsing (20%) naast de complexe aanpak. HWZ gaf positief advies, maar blijft kritisch op het effect van overheidsbeleid (zoals afbouw salderingsregeling) en benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor betaalbaarheid en transparantie. Verdere uitwerking vindt plaats binnen de werkgroep betaalbaarheid en duurzaamheid. Deze adviezen zijn terug te lezen in het verantwoordingsdossier.

## **5. Advies tuinonderhoud**

HWZ adviseerde positief over het nieuwe tuinenbeleid van Wonen Zuid. Het beleid zet in op vergroening ter bevordering van leefbaarheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie, met als uitgangspunt: inspireren, activeren en ondersteunen. HWZ waardeert de participatieve totstandkoming en denkt mee over verbreding van het basistuinconcept, inzet van vrijwilligers (groenploegen), en een lijst van geschikte beplanting. Ook pleit HWZ voor integrale afstemming met gemeentelijk groenbeleid en een 70/30-verdeling onverhard/verhard waar mogelijk. Verdere betrokkenheid bij implementatie en nieuwbouwbeleid is afgesproken. Deze adviezen zijn terug te lezen in het verantwoordingsdossier.

## **6. Advies energieinkoop**

HWZ bracht in 2024 advies uit over het voornemen van Wonen Zuid om samen met HEEMwonen een nieuw energie-inkoopcollectief te vormen voor 2025–2027. HWZ wees op risico's van deze aanpak, zoals afhankelijkheid van één inkoopspecialist en onzekerheid over marktontwikkelingen. Tegelijk waardeerde HWZ het streven naar lage energietarieven en pleitte zij voor een kostenvergelijking met commerciële aanbieders zoals Aenergie. Wonen Zuid zegde toe meerdere offertes op te vragen en de keuze te baseren op prijs, risico's en transparantie. Dit advies is opgenomen in het verantwoordingsdossier.

## **7. Raamadvies projecten**

HWZ bracht in 2024 een raamadvies uit over de projectenlijst van Wonen Zuid. Voor het "oefenjaar" 2024 werd geadviseerd om bij complexgewijze projecten (10+ woningen) standaard huurdersparticipatie te organiseren en bewonerscommissies op te richten. HWZ pleitte voor transparantie via een huurdersdossier en toegang tot contactgegevens, en stelde voor een impactscore te ontwikkelen om te bepalen wanneer een projectovereenkomst nodig is. Ook adviseerde HWZ om bestuurlijke en werkgroep-overzichten te integreren voor een volledig beeld van alle projecten, inclusief nieuwbouw. Het advies is opgenomen in het verantwoordingsdossier.

## **8. Advies huurcontracten**

HWZ bracht in 2024 een kritisch advies uit over de herziening van de algemene huurvoorwaarden van Wonen Zuid. Positief was de begrijpelijker taal, maar HWZ uitte zorgen over de directieve toon en een verzwakte positie van huurders ten opzichte van het Aedes-model. HWZ adviseerde diverse wijzigingen, waaronder herstel van geschrapte huurrechten, correct juridisch taalgebruik en evenwichtiger formuleringen over aansprakelijkheid, overlast en bewonersparticipatie. Ook werd geadviseerd het evenwicht tussen huurder en verhuurder beter te bewaken en wetgeving correcter te verwerken. Het advies is in het verantwoordingsdossier.

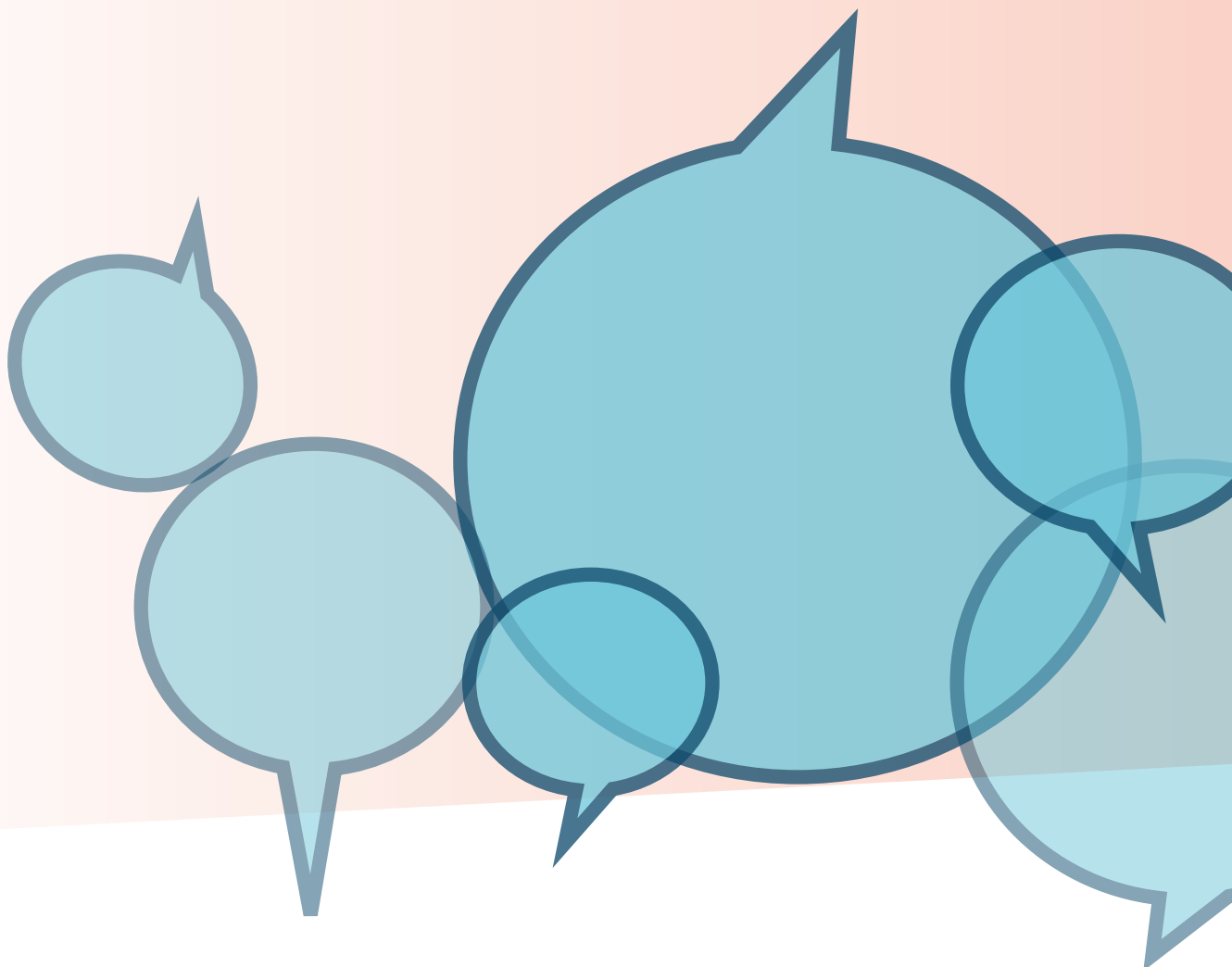


## Wijkgerichte overlegtafel

De wijkgerichte overlegtafel blijft in 2024 een belangrijk instrument voor samenwerking tussen bewonerscommissies, Wonen Zuid en HWZ. Daarbij gaat het om gerichte inzet op wijkniveau, zoals bij leefbaarheidsvraagstukken of bij renovatie- en sloopprojecten. Het functioneren van deze overlegstructuur is, zoals eerder gezegd, in 2023 aan de orde gekomen in de evaluaties van de participatiestructuur. In het verlengde daarvan is een overlegkader voor bewonerscommissies ontwikkeld, dat kan uitmonden in een formele samenwerkingsovereenkomst. Vanwege de beschikbare capaciteit is de inzet in 2024 gericht gebleven op het onderhouden van bestaande contacten.

## Individuele overlegtafel

De individuele overlegtafel richt zich op kwesties die rechtstreeks invloed hebben op de positie en belangen van individuele huurders. Het gaat daarbij om situaties waarin de huurder zelf in staat is op te komen voor zijn of haar belangen. In toenemende mate brengen wij huurders in positie om hun eigen klacht of vraag zelf ter hand te nemen. HWZ blijft daarbij betrokken in een adviserende rol en kijkt waar nodig mee over de schouder. We hechten bovendien waarde aan de kennis en ervaring die individuele huurders inbrengen: dit biedt waardevolle inzichten waarmee ook het algemene beleid van Wonen Zuid versterkt en verbeterd kan worden.



# HWZ





## Financieel jaarverslag 2024

### Financiële toelichting

In 2024 heeft HWZ een positief resultaat geboekt van €18.146. Dit is een daling ten opzichte van het resultaat in 2023 (€25.548), ondanks een lichte stijging in de omzet met 2,1% (van €243.001 naar €248.090). De daling van het resultaat wordt vooral verklaard door hogere loonkosten en sociale lasten, voortkomend uit een stijging van het gemiddeld aantal fte's van 1,78 naar 2,0.

De personeelskosten stegen in totaal met circa €29.000. Daarentegen daalden de overige personeelskosten en algemene uitgaven, zoals verkoop- en huisvestingskosten, wat het negatieve effect enigszins compenseerde. Ook de rentelasten vielen lager uit dan in 2023.

Het eigen vermogen is toegenomen van €82.282 naar €100.428, waarmee de financiële positie verder is versterkt. HWZ beschikt over voldoende liquide middelen (€106.395 per 31 december 2024), waarmee lopende verplichtingen (zoals €22.751 aan kortlopende schulden) zonder problemen kunnen worden voldaan.

### Toelichting op de activiteiten

De inkomsten zijn voornamelijk afkomstig van de jaarlijkse subsidie van Wonen Zuid (€189.012) en ledencontributies (€59.078). De lichte daling in contributieopbrengsten weerspiegelt een afname van het aantal leden van 2.704 naar 2.550 in de loop van 2024. De investering in personele capaciteit weerspiegelt de toegenomen complexiteit en intensiteit van het overlegwerk, waaronder structurele participatie aan overlegtafels, projectbegeleiding en beleidsadvisering. Ondanks de gestegen kosten is de inzet op kwaliteit en continuïteit behouden gebleven.

## Balans 2024

Periode: 2024-12-31

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Materiële activa | € 8.233   |
| Vorderingen      | € 8.550   |
| Liquide middelen | € 106.395 |

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| <b>Totaal Bezittingen</b> | <b>€ 123.178</b> |
|---------------------------|------------------|

|                |           |
|----------------|-----------|
| Schulden       | € 22.781  |
| Eigen vermogen | € 100.428 |

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| <b>Totaal Vermogen</b> (eigen & vreemd) | <b>€ 123.178</b> |
|-----------------------------------------|------------------|

## Winst- en Verliesrekening

Periode: 2024-01-01 tot 2025-01-01

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Personeelskosten           | € 155.602 |
| Huisvestingskosten         | € 1.678   |
| Organisatiekosten          | € 33.864  |
| Algemene kosten            | € 10.358  |
| Verkoopkosten              | € 8.021   |
| Huurdersbelangen           | € 9.945   |
| Kosten vrijwilligers       | € 5.045   |
| Afschrijving               | € 3.209   |
| Financiële baten en lasten | € 2.222   |

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| <b>Totale Kosten</b> | <b>€ 229.943</b> |
|----------------------|------------------|

|              |           |
|--------------|-----------|
| Contributies | € 59.078  |
| Subsidies    | € 189.012 |

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| <b>Totale Inkomsten</b> | <b>€ 248.090</b> |
|-------------------------|------------------|

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| <b>Resultaat</b> | <b>€ 18.146</b> |
|------------------|-----------------|

Voor meer informatie:  
[www.hwz.nl](http://www.hwz.nl) | [info@hwz.nl](mailto:info@hwz.nl)