

HWZ

Werkplan 2025

Huurdersvereniging Wonen Zuid



In 2025 ontwikkelt Huurdersvereniging Wonen Zuid (HWZ) samen met Wonen Zuid een visie op participatie. Deze visie moet bijdragen aan het versterken van de positie van de huurder bij Wonen Zuid. Het versterken van de positie van de huurder betekent dat deze in de gelegenheid wordt gesteld om zijn of haar belangen kenbaar te maken bij Wonen Zuid. Dit kan door mee te praten over beleidsontwikkelingen bij Wonen Zuid en mee te praten over de activiteiten die Wonen Zuid ontplooit zoals wijkbeheer, woningrenovaties en verduurzaming. Het doel is dat de huurders van Wonen Zuid al dan niet in georganiseerd verband aanwezig zijn op alle beleidsniveaus om over hun belangen te spreken. Overigens zijn de huurders van Wonen Zuid niet alleen bij Wonen Zuid gesprekspartners maar ook op landelijk niveau door bijvoorbeeld een bijdrage te leveren aan het beleid van de Nederlandse Woonbond, het meepraten over de Prestatieafspraken of over het beleid dat Wonen Zuid toepast en ontwikkelt samen met de gemeenten waar zij actief is.

In 2025 wordt verder gewerkt aan de nieuwe overlegstructuur zoals die in de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd. Dat betekent dat HWZ de focus voor ondersteuning legt op bewonerscommissies. Deze manier van werken zal effectiever zijn en kunnen grotere groepen van huurders hiermee hun voordeel doen.

Om dit werkplan te realiseren wordt eerst ingegaan op de randvoorwaarden die nodig zijn om het functioneren van onze vereniging te versterken waarbij ook de voor ons geldende wet- en regelgeving adequaat kan worden nageleefd.

Randvoorwaarden

In dit werkplan zijn de activiteiten opgenomen die HWZ in 2025 gaat uitvoeren. Daarvoor zijn een aantal randvoorwaarden van belang.

Randvoorwaarden voor belangenbehartiging:

- Het hebben van draagvlak onder huurders
- 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 (WOHV). Het bestuur van HWZ komt in 2025 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 na-jaarsvergadering 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 (korte 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)

Eigen organisatie

HWZ blijft zich ontwikkelen. Ook in 2025 wordt 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 2025 vier leden. Drie leden uit Midden-Limburg en een bestuurslid uit Zuid-Limburg. Het bestuur stelt zich ten doel in 2025 twee

bestuursleden uit Zuid-Limburg te werven zodat er een evenwichtige verdeling is tussen de twee werkgebieden van Wonen Zuid.

Scholing en kennisopbouw

Bestuursleden zijn in de gelegenheid zich op specifieke onderdelen bij te scholen. Dan kan het gaan om het volgen van cursussen en/ of deelnemen aan webinars- of kennisbijeenkomsten georganiseerd voor bewonersgroepen. Dan zal aandacht worden gegeven aan hoe je succesvol kunt overleggen met Wonen Zuid en welke onderwerpen er aan de orde kunnen worden gesteld. Ook worden er handreikingen gedaan om de eigen achterban van het complex te betrekken bij de overleggen met Wonen Zuid. Draagvlak organiseren onder de eigen achterban is daarbij het doel.

Personeel

HWZ heeft 1,6 fte beschikbaar verdeeld over 2 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 2025 is deze begroting aangepast op werkwijze en ambities. In de begroting wordt aandacht gegeven aan de eigen organisatie en de relatie met de achterban. Verder zijn er een aantal aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van 2024 op basis van meer of minder verbruik met de afgelopen jaren als referentie.

Ledenorganisatie => leden

HWZ gaat in 2025 verder met het nadrukkelijker betrekken van de huurders die nog niet gekozen hebben voor een lidmaatschap bij haar activiteiten. Zo worden ook niet-leden actief uitgenodigd voor de jaarvergadering en in de gelegenheid gesteld om op de hoogte te blijven van de activiteiten van HWZ. Daarnaast wordt onderzocht of het huidige contributieniveau voor huurders een belemmering is om het lidmaatschap aan te gaan. Het doel is om meer betrokkenheid te creëren van de huurders. HWZ gaat hier samen met Wonen Zuid op inzetten. Dit wordt onderdeel van de visie op participatie.

Bewonerskader => bewonerscommissies

HWZ wil zich nadrukkelijker verbinden met haar achterban en daar waar mogelijk bewonerscommissies in de positie brengen om met Wonen Zuid te spreken over haar eigen belangen op complex- of buurniveau. Daarvoor wordt gebruikt gemaakt van de positie die zij hebben in de Overlegwet (WOHV). Om bewonerscommissies actief te ondersteunen is er een model samenwerkingsovereenkomst ontwikkeld voor Wonen Zuid en bewonerscommissies. Door het beschikbaar stellen van deze samenwerkingsovereenkomst en het verstrekken van aanvullende informatie aan huurders in buurten en complexen wil HWZ en Wonen Zuid het oprichten van bewonerscommissies stimuleren.

Kerntaak Huurdersvereniging Wonen Zuid

De kerntaak van HWZ is het behartigen van de belangen van de huurders van Wonen Zuid. Dit doet zij onder andere 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 2025 wordt geadviseerd over een aantal beleidstrajecten. Afhankelijk van de actualiteit kunnen in de loop van 2025 aanvullende 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 (niet limitatief) waarvan het de verwachting is dat deze in 2025 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)
- Projecten (renovaties en nieuwbouw)
- Huurbeleid (jaarlijkse huurverhoging)
- Leefbaarheid in buurten en wijken
- Begroting Wonen Zuid
- Positionering bewonerscommissies en samenwerking met Wonen Zuid

Overleg met Wonen Zuid

Het overleg tussen HWZ en Wonen Zuid vindt in 2025 plaats op basis van het geëvalueerde model van de overlegtafels.

- Individuele huurders en woningzoekenden => Directe belangen van (individuele) huurders.
- Bewonerscommissies => Gezamenlijke belangen op complexniveau.
- Projecten => Volkshuisvestelijke belangen en gezamenlijke belangen op complexniveau.
- Thematisch => Maatschappelijke vraagstukken betrekking hebbende op de algemene belangen van huurders van Wonen Zuid.
- Wijken en buurten => Geplande en incidentele overleggen met betrekking tot leefbaarheid.
- Bestuur en beleid (HWZ) => Organisatie en beleid betrekking hebbende op algemene belangen van huurders van Wonen Zuid.

Overleg met de Raad van Commissarissen

HWZ voert in 2025 overleg met de Raad van Commissarissen. Tijdens dit overleg worden actualiteiten, waarnemingen en ervaringen uitgewisseld. Het overleg met de RvC wordt gevoerd door een afvaardiging van het bestuur.

Ondersteuning individuele leden

Vanaf 2024 is HWZ gaan werken aan zelfredzaamheid van de individuele leden. Dit betekent in de praktijk dat HWZ leden veel meer zelf zaken wil laten oppakken en veel meer een adviserende rol vervult.

Op het moment dat de huurder zijn eigen belang niet, of niet voldoende, kan behartigen bij Wonen Zuid kan HWZ zo nodig in overleg met Wonen Zuid gaan en/ of de huurder verwijzen naar de juiste instantie die de huurder kan ondersteunen in zijn klacht. HWZ gaat onderzoeken of, en

welke consequenties dit heeft voor het lidmaatschap. Om het functioneren van HWZ te waarborgen moet HWZ een veel meer adviserende rol gaan aannemen en huurders zelf zaken laten oppakken.

In 2025 gaat HWZ procedures aanbieden waarmee huurders ondersteund worden in het oplossen van klachten. Daarvoor wordt een beslisboom ingericht op de website en zullen er videoboodschappen worden gemaakt en zonodig workshops worden georganiseerd over "hoe los je een probleem op".

Activeren en organiseren van bewonerscommissies

HWZ en WZ hebben samen afgesproken om intensiever te gaan samenwerken om bewoners te organiseren en te activeren. Dat betekent dat HWZ bij projecten een meer prominente rol gaat vervullen om bewonerscommissies op te richten en te ondersteunen. Het doel daarbij is bewoners meer in hun eigen kracht te zetten en ook meer verantwoordelijkheid te laten nemen. Daarvoor is "echte" betrokkenheid een voorwaarde volgens HWZ. Dat betekent "vroegtijdige betrokkenheid" en "echte zeggenschap". Uiteindelijke doel is dat dit leidt tot meer draagvlak voor beleid en meer woon- en leefplezier.

Tegelijkertijd zal HWZ aanvullende ondersteuning gaan leveren aan huurders om zich te organiseren. Uitgangspunt is de zelfredzaamheid van huurders. Daar waar huurders ondersteuning nodig hebben zullen daar in overleg met Wonen Zuid afspraken over worden gemaakt.

Bewonerscommissies kunnen gebruik maken van het crm-programma van HWZ om hun achterban beter te kunnen benaderen en te informeren. Tevens zijn zij in de gelegenheid om activiteiten te organiseren en hun eigen achterban (via e-mail) daarvoor uit te nodigen.

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 over is aangegaan.

Verbinden met de achterban

De HWZ behartigt de belangen van bijna 14.000 huurders. Dit betekent dat er allerlei activiteiten nodig zijn om de huurders van Wonen Zuid aan de vereniging te binden. De meest expliciete vorm om huurders aan de vereniging te binden is het lidmaatschap. Daarnaast worden NAW-gegevens van huurders, niet zijnde lid, verzameld om contacten te onderhouden en huurders te betrekken bij de activiteiten en overwegingen van HWZ.

Leden en werving Ledenwerving

Het beleid ledenwerving bestaat als jaren in de huidige vorm. De werkwijze ledenwerving is procedureel goed maar de resultaten blijven achter als het gaat om het werven van nieuwe leden. De resultaten van de ledenwerving staan extra onder druk vanwege de Coronaperiode een aantal jaren geleden en nu door personele onderbezetting waardoor er minder bewonersavonden zijn/ worden georganiseerd. Daar

waar eerdere evaluaties vooral gericht waren op de procedure wordt er in 2025 onderzocht of de hoogte van de contributie een belemmering is om lid te worden.

Verzamelen NAW-gegevens van huurders

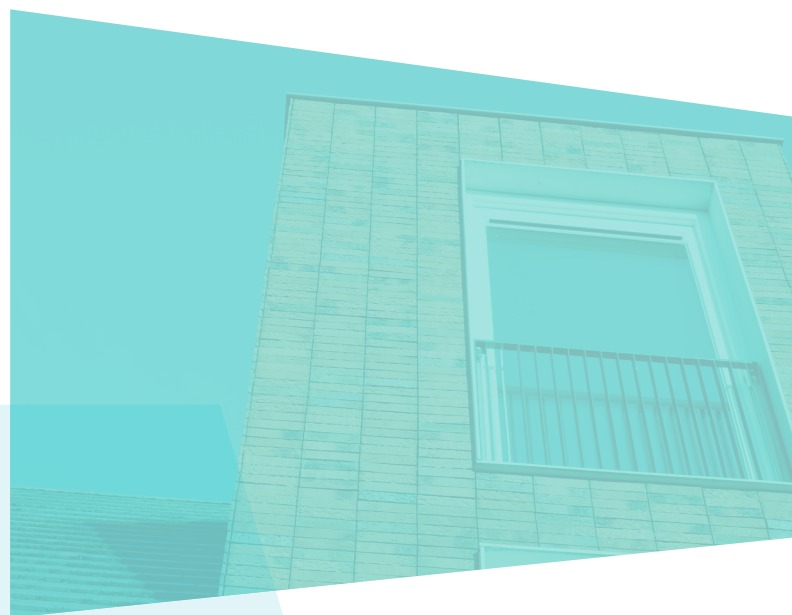
De actie waarbij nieuwe huurders toestemming wordt gevraagd om hun gegevens (naam en adres, eventueel hun telefoonnummer en e-mailadres) door te geven aan HWZ loopt redelijk. Gemiddeld stemt 60% van de huurders in met het verstrekken van de NAW-gegevens aan HWZ. Daardoor is het bereik van huurders die (nog) geen lid zijn fors toegenomen. De registratie van deze huurders en de verwerking van deze gegevens is een tijdrovend proces. Zowel bij Wonen Zuid als bij HWZ. Dit is de reden dat Wonen Zuid en HWZ voornemens waren in 2024 de gegevensuitwisseling te automatiseren. Helaas is dit niet afgerond in 2024. Er wordt nu volop ingezet om dit in 2025 te realiseren.

Betrokkenheid en communicatie

De betrokkenheid van de achterban wordt steeds belangrijker. HWZ zal actief contact blijven zoeken met haar achterban bij advisering en besluitvorming. Om deze betrokkenheid te vergroten is contact met de huurders essentieel. Communicatie met de achterban speelt dan ook een belangrijke rol. Dit krijgt onder andere vorm en inhoud door het versturen van nieuwsbrieven en het vragen om input, bijvoorbeeld via enquêtes. Daarnaast kunnen dossiers gedeeld worden met huurders zodat zij mee kunnen lezen en mee kunnen adviseren.

Bijeenkomsten achterban

HWZ organiseert een aantal bijeenkomsten, zoals ledenvergaderingen, om aan de formele regels te voldoen die volgen uit de verenigingsstatuten. Daarnaast wordt een aantal bijeenkomsten georganiseerd voor alle huurders van Wonen Zuid. Hierbij gaat het om een mix van fysieke bijeenkomsten en online bijeenkomsten. HWZ gaat hierbij nadrukkelijker samenwerken met Wonen Zuid. Onderwerpen worden thematisch gekozen waarbij de maatschappelijke actualiteit een rol belangrijke rol speelt. 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.



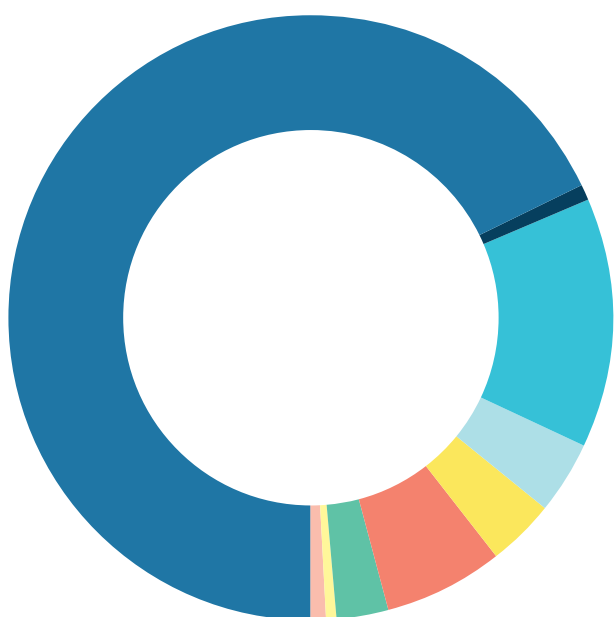
Financiële begroting 2025

De begroting van 2025 is opgesteld op basis van de realisaties van de jaren 2022 tot en met 2024 in samenhang met veranderende omstandigheden. De begroting komt ieder jaar wat meer moeizaam tot stand. Tot nu is dit op te vangen met de "kaasschaafmethode". Daarom is er een analyse gemaakt van wat er nodig is om de financiële positie van HWZ niet te laten verzwakken.

De personele kosten van HWZ leggen een steeds grotere druk op de begroting. Dit is ook de reden om de positie van secretariele ondersteuning niet meer in te vullen en deze activiteiten binnen de reguliere werkzaamheden op te lossen. Door het meer efficiënt met uren omgaan moet dit lukken. Mocht dit in de praktijk niet lukken dan kan er nog voor 4 uur per week ondersteuning worden ingehuurd. De kosten hiervoor bedragen €6.600 op jaarbasis.

De kansen om de inkomstenkant te laten groeien ontstaan door het opstellen van de nieuwe visie op participatie die met Wonen Zuid ontwikkeld wordt. Dat betekent dat HWZ extra subsidies kan genereren door meer ondersteuning te gaan geven aan bewonersgroepen en door de ledenadministratie anders te organiseren zodat huurders eerder een lidmaatschap met HWZ aangaan waardoor de contributie inkomsten toenemen.

Begroting Kosten 2025:



Personeelskosten	€ 170.250
Huisvestingskosten	€ 2.350
Organisatiekosten	€ 33.750
Algemene kosten	€ 9.500
Verkoopkosten	€ 9.250
Huurdersbelangen	€ 16.000
Kosten vrijwilligers	€ 6.750
Afschrijvingen	€ 1.200
Financiële baten en lasten	€ 2.000

€ 251.050

Begroting Inkomsten 2025:



Contributies	€ 49.084
Subsidies	€ 195.250
Eigen inbreng HWZ	€ 6.716

€ 251.050