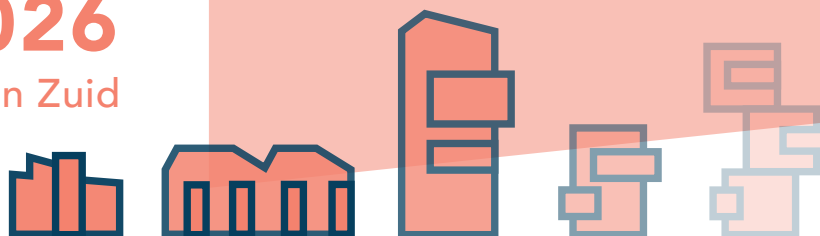


HWZ

Werkplan 2026

Huurdersvereniging Wonen Zuid



In 2025 heeft HWZ samen met Wonen Zuid belangrijke randvoorwaarden voor overleg verder ontwikkeld. De overlegstructuur is aangescherpt, bewonerscommissies hebben meer ondersteuning gekregen en de eerste stappen in het uitwerken van de participatievisie zijn gezet. Hierdoor is een fundament gelegd voor verdere groei en professionalisering.

In 2026 bouwt HWZ hierop voort. De nadruk ligt dit jaar op het uitvoeren en verdiepen van de participatievisie. Dat betekent dat huurders structureel en tijdig bij beleidsontwikkelingen betrokken worden, niet alleen rond onderwerpen als wijkbeheer, renovaties en verduurzaming, maar ook bij bredere strategische keuzes. Het doel is dat huurders – individueel of via commissies – op alle niveaus hun stem laten horen en daadwerkelijk invloed uitoefenen.

Naast de samenwerking met Wonen Zuid zoekt HWZ ook actief de verbinding op landelijk en regionaal niveau. Door deelname aan overleg over afspraken, betrokkenheid bij de Nederlandse Woonbond en samenwerking met gemeenten wordt de positie van huurders verder versterkt en krijgt hun stem meer gewicht.

In 2025 is de nieuwe overlegstructuur, zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst, ingevoerd en in de praktijk getest. Daarbij zijn de eerste ervaringen opgedaan met bewonerscommissies en werd duidelijk dat deze manier van werken de betrokkenheid vergroot. Ook is er een werkgroep Projecten opgericht en is de bestaande werkgroep Betaalbaarheid uitgebreid met een werkgroep Wonen, Welzijn en Zorg. Tot slot is er ook het regionale accountoverleg geïntroduceerd om beter aangesloten te blijven bij de lokale ontwikkelingen. Daarmee is de basis gelegd voor een bredere en inhoudelijk sterkere overleg met Wonen Zuid.

In 2026 ligt de nadruk op het verder uitbouwen en versterken van deze structuur. HWZ investeert in het consolideren van de rol van bewonerscommissies, zodat zij een stevigere positie krijgen in de overlegcyclus. Door de uitbreiding van de werkgroepen en de versterkte samenwerking kunnen grotere groepen huurders structureel profiteren van betere ondersteuning en meer invloed uitoefenen op beleid en uitvoering.

Om dit werkplan uit te voeren 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 goed kan worden nageleefd.

Randvoorwaarden

In dit werkplan zijn de activiteiten opgenomen die HWZ in 2026 gaat verder met uitvoeren. Daarvoor is 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 2026 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 (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 (beoordeling, start en advies)

Eigen organisatie

HWZ gaat verder met zich ontwikkelen. Ook in 2026 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 2026 vijf leden. Drie leden uit Midden-Limburg en twee bestuursleden uit Zuid-Limburg. Het bestuur stelt zich als doel in 2026 nog één bestuurslid 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 kennissessies. In 2026 worden er een aantal scholings-/ kennisbijeenkomsten georganiseerd voor bewonersgroepen. Dan gaat verder 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 3 medewerkers. De functies zijn ingedeeld in drie werkelden: beleid & organisatie, ondersteuning van bewonerscommissies en individuele huurders en de financiële administratie en ledenadministratie.

Financieel beleid

HWZ werkt volgens begroting. Voor 2026 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 2025 op basis van meer of minder verbruik met de afgelopen jaren als referentie.

Ledenorganisatie => leden

In 2025 heeft HWZ al stappen gezet om meer huurders te betrekken, ook degenen die nog geen lid zijn. Niet-leden werden actief uitgenodigd voor bijeenkomsten en jaarvergaderingen, en er is gestart met het verzamelen van NAW-gegevens van nieuwe huurders. Inmiddels geeft circa 60% van de nieuwe huurders toestemming om hun gegevens te delen, waardoor het bereik aanzienlijk is vergroot. De verwerking van deze gegevens bleek echter tijdrovend, en de automatisering van de gegevensuitwisseling met Wonen Zuid kon in 2025 nog niet worden gerealiseerd.

In 2026 wordt dit proces verder uitgewerkt. HWZ en Wonen Zuid zetten samen in op het automatiseren van de leden- en gegevensuitwisseling, zodat kosten en administratieve lasten worden verlaagd. Daarnaast wordt onderzocht of de hoogte van de contributie een drempel vormt voor nieuwe leden. Het beleid rond ledenwerving wordt vernieuwd om daadwerkelijk tot stabiele netto-leden groei

te komen.

Met deze aanpak wil HWZ meer huurders structureel aan zich binden, de legitimiteit van de vereniging vergroten en de basis versterken voor een breed gedragen participatie.

Bewonerskader => bewonerscommissies

In 2025 zijn de eerste stappen gezet om bewonerscommissies sterker te positioneren. Met de nieuwe overlegstructuur en de invoering van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) kregen commissies meer duidelijkheid over hun rol en ondersteuning. Ook zijn in dat jaar afspraken gemaakt om bij projecten bewoners eerder te betrekken en hen nadrukkelijker in positie te brengen.

In 2026 ligt de nadruk op het verdiepen en opschalen van deze aanpak. HWZ en Wonen Zuid hebben afgesproken intensiever samen te werken bij het organiseren en activeren van bewoners. Het doel is om dit jaar te komen tot 50 actieve commissies met een SOK, waarbij iedere groep minimaal twee contactmomenten per jaar heeft en 70% van de adressen binnen een complex wordt bereikt.

Het uitgangspunt gaat verder met de zelfredzaamheid van huurders. Bewonerscommissies krijgen waar nodig aanvullende ondersteuning, maar worden ook gestimuleerd om meer verantwoordelijkheid te nemen. Daarbij is "vroegtijdige betrokkenheid" en "echte zeggenschap" essentieel. Om commissies in de praktijk te helpen, stelt HWZ haar CRM-programma beschikbaar waarmee zij hun achterban beter kunnen bereiken, informeren en uitnodigen voor activiteiten.

Met deze aanpak wordt in 2026 gebouwd aan meer draagvlak, een sterkere positie van huurders in de besluitvorming en uiteindelijk ook aan meer woon- en leefplezier.

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 waarbij HWZ vooral kijkt wat dit betekent voor de huurder. Verder rekent de Huurdersvereniging Wonen Zuid de ondersteuning van het bewonerskader (bewonersgroepen/ bewonerscommissies) tot haar kerntaak.

Beleidsadvies

In 2026 wordt geadviseerd over een aantal beleidstrajecten. Afhankelijk van de actualiteit kunnen in de loop van 2026 aanvullende of andere keuzes worden gemaakt. Onderwerpen kunnen toegevoegd dan wel uitgesteld 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 2026 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

In 2026 start HWZ samen met Wonen Zuid met regionale accountoverleggen. Deze overleggen vinden plaats in Regio Midden en Regio Zuid. Doel is dat projecten daar vroegtijdig worden besproken en gevolgd. In het accountoverleg komen zowel projectmatige participatie (bij renovatie en verduurzaming) als structurele thema's (zoals servicekosten en leefbaarheid) aan bod. Zo ontstaat één plek waar signalen, ontwikkelingen en afspraken samenkomen. De uitkomsten worden meegenomen in het bestuurlijk overleg en maken deel uit van de gezamenlijke verantwoording. Dit helpt om de kwaliteit van plannen te verhogen, draagvlak bij huurders te vergroten en de uitvoering soepeler te laten verlopen.

Verdere overleggen:

- Het overleg tussen HWZ en Wonen Zuid vindt in 2026 plaats op basis van het geëvalueerde model van de overlegtafels. Waaronder het bestuurlijk overleg en het account overleg.
- 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 => Organisatie en beleid betrekking hebbende op algemene belangen van huurders van Wonen Zuid.

Overleg met de Raad van Commissarissen

In 2026 voert HWZ overleg met de Raad van Commissarissen (RvC) van Wonen Zuid. In dit overleg worden actualiteiten, signalen en ervaringen gedeeld. Het gesprek wordt gevoerd door een afvaardiging van het bestuur.

Ondersteuning individuele leden

Sinds 2025 werkt HWZ aan meer zelfredzaamheid van de leden. Dat betekent dat huurders vaker zelf hun zaken oppakken en dat HWZ vooral een adviserende rol heeft. Als een huurder zijn eigen belang niet goed kan behartigen, kan HWZ zo nodig in overleg gaan met Wonen Zuid of de huurder doorverwijzen naar een instantie die kan helpen. HWZ onderzoekt daarnaast welke gevolgen dit heeft voor het lidmaatschap.

In 2026 gaat HWZ verder met het ontwikkelen van hulpmiddelen en procedures om huurders te ondersteunen bij klachten. Op de website komt een beslisboom die huurders helpt bij het vinden van de juiste stappen. Ook worden videoboodschappen en workshops gemaakt over het thema "hoe los je een probleem op". Zo krijgen huurders praktische handvatten om meer zelf op te lossen.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken worden besproken aan 11 overlegtafels, verdeeld over 9 gemeenten en 2 regio's. Om de positie van huurders te versterken, werkt HWZ samen met andere huurdersorganisaties. Dit gebeurt in twee verbanden: het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties

(ROH) in Parkstad en de WoonlastenWakers in Midden-Limburg. Beide samenwerkingsverbanden hebben een eigen werkplan en begroting.

In de gemeente Valkenburg werkt HWZ samen met andere huurdersorganisaties zonder een formeel samenwerkingsverband.

In 2026 ligt de nadruk op het versterken van deze samenwerkingen. HWZ wil de prestatieafspraken beter koppelen aan de projectenagenda van Wonen Zuid, zodat afspraken sneller zichtbaar worden in de uitvoering en huurders er direct de voordelen van merken.

Betrokkenheid en communicatie

De betrokkenheid van huurders wordt steeds belangrijker. HWZ blijft daarom actief contact zoeken bij advies en besluitvorming. Dit gebeurt via nieuwsbrieven, enquêtes en het delen van dossiers, zodat huurders mee kunnen lezen en adviseren. Op deze manier wordt de stem van de achterban beter gehoord.



Bijeenkomsten achterban

HWZ organiseert elk jaar ledenvergaderingen om te voldoen aan de formele regels uit de statuten. Daarnaast worden bijeenkomsten gehouden voor alle huurders van Wonen Zuid. Dit zijn zowel fysieke als online bijeenkomsten.

In 2026 werkt HWZ hierbij nauwer samen met Wonen Zuid. De onderwerpen worden gekozen rond actuele thema's.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Bijeenkomsten over het volkshuisvestelijke beleid van Wonen Zuid, waarbij HWZ een adviesrol vervult.
- Bijeenkomsten gericht op het organiseren en versterken van bewonerscommissies.



Financiële begroting 2026

De begroting van 2026 is opgesteld op basis van de realisaties van de jaren 2022 tot en met 2025 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 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 2026



Personeelskosten	€ 164.600
Huisvestingskosten	€ 5.000
Organisatiekosten	€ 49.100
Algemene kosten	€ 10.000
Verkoopkosten	€ 8.750
Huurdersbelangen	€ 17.250
Kosten vrijwilligers	€ 12.000
Afschrijvingen	€ 3.250
Financiële baten en lasten	€ 1.000

€ 270.950

Begroting Inkomsten 2026



Contributies	€ 67.500
Subsidies	€ 203.450

€ 270.950