

# HWZ

Huurdersvereniging  
Wonen  
Zuid

## Jaarverslag 2025

Huurdersvereniging  
Wonen Zuid



# Inhoud

|                                                       |      |
|-------------------------------------------------------|------|
| Voorwoord                                             | 2    |
| Organisatie                                           | 3    |
| Bestuurssamenstelling                                 | 3    |
| Medewerkers                                           | 3    |
| Jubilaris                                             | 3    |
| Verenigingsactiviteiten                               | 4    |
| Conferentie huurdersparticipatie                      | 4    |
| Algemene ledenvergaderingen                           | 4-5  |
| Bestuursinspanningen                                  | 5    |
| Communicatie achterban                                | 5    |
| Woonbond                                              | 5    |
| Ledenbestand                                          | 5    |
| Governance en ontwikkeling organisatie                | 6    |
| Raad van Commissarissen                               | 6    |
| Ontwikkeling eigen organisatie                        | 6-7  |
| Belangenbehartiging                                   | 8    |
| Bestuur en belangenbehartiging                        | 8    |
| Belangrijkste adviezen 2025                           | 8-9  |
| Prestatieafspraken en regionale samenwerking          | 9-10 |
| Overlegtafel beleid en bestuur                        | 10   |
| Participatie in wijk, complex en individuele kwesties | 11   |
| Accountoverleg                                        | 11   |
| Bewonerscommissies                                    | 11   |
| Individuele overlegtafel                              | 12   |
| Verantwoordingsdossier                                | 12   |
| Vooruitblik 2026                                      | 12   |
| Financieel jaarverslag 2025                           | 13   |

## Voorwoord

2025 was voor Huurdersvereniging Wonen Zuid een bijzonder jaar. Een jaar waarin participatie centraal stond, waarin wij terugblikten op 25 jaar huurdersparticipatie en waarin wij verder bouwden aan een sterke positie van huurders binnen Wonen Zuid.

Met de organisatie van de huurdersconferentie, de presentatie van het boek 25 jaar participatie en de speciale podcast over de ontwikkeling van huurdersinvloed hebben wij niet alleen stilgestaan bij het verleden, maar vooral vooruitgekeken naar de toekomst van huurdersparticipatie. De grote belangstelling voor deze activiteiten laat zien dat participatie leeft onder huurders, woningcorporaties, gemeenten en maatschappelijke partners.

Ook inhoudelijk was 2025 een actief jaar. HWZ heeft zich ingezet voor onderwerpen die huurders direct raken, zoals betaalbaarheid, huurbeleid, woonruimteverdeling, verduurzaming, leefbaarheid, warmteoverlast, bewonersparticipatie en wonen en zorg. In overleg met Wonen Zuid hebben wij adviezen uitgebracht, signalen van huurders ingebracht en voortdurend aandacht gevraagd voor de belangen van huurders.

Binnen de vereniging is verder gewerkt aan versterking van de organisatie. Door de personele bezetting weer op het gewenste niveau te brengen ontstond opnieuw ruimte om bewonerscommissies, bewonersgroepen en individuele huurders beter te ondersteunen en om actiever te investeren in participatie en belangenbehartiging.

Transparantie vinden wij belangrijk. Daarom worden alle formele adviezen, instemmingen, overlegverslagen en onderliggende stukken vastgelegd in een afzonderlijk verantwoordingsdossier. Dit dossier vormt de inhoudelijke onderbouwing van de werkzaamheden van HWZ en biedt inzicht in de wijze waarop de vereniging haar rol als belangenbehartiger van huurders invult.

Wij kijken terug op een jaar waarin veel is besproken, veel is voorbereid en belangrijke stappen zijn gezet. Tegelijkertijd blijven de uitdagingen groot. De druk op de woningmarkt, de betaalbaarheid van wonen, de verduurzamingsopgave en maatschappelijke veranderingen vragen ook de komende jaren om een sterke en betrokken huurdersorganisatie.

Namens bestuur en medewerkers dank ik iedereen die zich in 2025 heeft ingezet voor de belangen van huurders van Wonen Zuid.

Wim Dings | directeur



## Organisatie

### Bestuurssamenstelling

Het bestuur van HWZ bestond in 2024 uit:

|   |                  |                |                               |
|---|------------------|----------------|-------------------------------|
| • | Lenne Valkenburg | Voorzitter     | (her)benoemd 29 juni 2024     |
| • | René Sulmann     | Penningmeester | (her)benoemd 1 juli 2022      |
| • | Gerrie Rutten    | Bestuurslid    | gestopt per 19 september 2025 |
| • | Margriet Schmitz | Bestuurslid    | benoemd 17 december 2022      |
| • | Mieke Schmitz    | Bestuurslid    | benoemd 15 juni 2023          |
| • | Ger Smeets       | Bestuurslid    | benoemd per 13 december 2025  |

### Medewerkers

In 2025 werd de organisatie ondersteund door drie medewerkers met een gezamenlijke inzet van 1,8 fte:

|   |                                        |                             |
|---|----------------------------------------|-----------------------------|
| • | Wim Dings, Directeur                   | 24 uur                      |
| • | Cornelia Cuypers, Huurdersondersteuner | 20 uur (tot 1 maart 32 uur) |
| • | Puck van de Ven, Administratie         | 16 uur                      |

### Jubilaris

Op 1 februari 2025 vierde Wim Dings een bijzonder jubileum: hij was op die datum 25 jaar in dienst van Huurdersvereniging Wonen Zuid. Gedurende een kwart eeuw heeft hij zich met grote betrokkenheid en toewijding ingezet voor de belangen van huurders en voor de verdere ontwikkeling van de vereniging. Dankzij zijn kennis, ervaring en grote netwerk heeft Wim een belangrijke bijdrage geleverd aan de positie die HWZ vandaag de dag inneemt binnen de volkshuisvesting in Limburg en bij Wonen Zuid in het bijzonder. Zijn inzet voor huurdersparticipatie, belangenbehartiging en samenwerking met Wonen Zuid wordt zowel binnen als buiten de vereniging zeer gewaardeerd.

Het bestuur van HWZ spreekt zijn waardering uit voor deze bijzondere mijlpaal en bedankt Wim voor zijn jarenlange inzet, betrokkenheid en bevlogenheid. Wij hopen nog vele jaren gebruik te mogen maken van zijn kennis en ervaring ten behoeve van de huurders van Wonen Zuid.



## Verenigingsactiviteiten

### Conferentie huurdersparticipatie

Op 2 oktober 2025 organiseerden Huurdersvereniging Wonen Zuid (HWZ) en Woonhuis gezamenlijk een huurdersconferentie over participatie. De bijeenkomst vond plaats in het Royal Theater in Roermond en werd bezocht door huurders, bestuurders en professionals uit de volkshuisvesting.

Voorafgaand aan de conferentie werd een speciale podcast opgenomen ter gelegenheid van 25 jaar huurdersparticipatie. In deze podcast gingen Ramon Testroote, directeur-bestuurder van Wonen Zuid, Marianne Smitsmans, wethouder van de gemeente Roermond, en Wim Dings, directeur van HWZ, met elkaar in gesprek over de ontwikkeling van participatie in de afgelopen 25 jaar. Daarbij werd teruggekeken op belangrijke mijlpalen, maar ook vooruitgeblikt op de uitdagingen en kansen voor de toekomst.

Centraal tijdens de conferentie stond het belang van participatie: hoe zorgen we ervoor dat huurders niet alleen worden geïnformeerd, maar daadwerkelijk kunnen meedenken en meebeslissen over hun woning, buurt en woonomgeving? Gastspreker Erik Dannenberg verzorgde een lezing over de relatie tussen participatie, wonen, zorg en leefbaarheid. Daarbij benadrukte hij het belang van betrokken bewoners en sterke gemeenschappen in een samenleving die steeds meer voor sociale uitdagingen staat.

Onder leiding van dagvoorzitter Kirsten Paulus vond aansluitend een paneldiscussie plaats over de toekomst van huurdersparticipatie. Aan deze discussie namen deel Willem de Vreeze (Aedes), Zeno Winkels (Woonbond), Ramon Testroote (Wonen Zuid) en Wim Dings (HWZ). Vanuit verschillende perspectieven werd gesproken over de positie van huurders, de rol van woningcorporaties en huurdersorganisaties en de manieren waarop participatie in de praktijk verder kan worden versterkt.

Een bijzonder moment tijdens de conferentie was de presentatie van het boek 25 jaar participatie. Het eerste exemplaar werd officieel overhandigd aan Lenne Valkenburg, voorzitter van Huurdersvereniging Wonen Zuid. Daarmee werd niet alleen stilgestaan bij de ontwikkelingen van de afgelopen jaren, maar ook vooruitgekeken naar de toekomst van huurdersparticipatie.

De conferentie bood volop ruimte voor ontmoeting, kennisuitwisseling en discussie. De belangstelling en actieve betrokkenheid van de aanwezigen onderstreepten dat participatie leeft onder huurders en professionals. HWZ kijkt terug op een geslaagde bijeenkomst die niet alleen een terugblik vormde op 25 jaar participatie, maar vooral ook een inspiratiebron was voor de verdere versterking van de stem van huurders.

### Algemene ledenvergaderingen

In 2025 zijn twee Algemene Ledenvergaderingen gehouden.

#### Algemene Ledenvergadering 28 juni 2025

De Algemene Ledenvergadering van HWZ op 28 juni 2025 stond in het teken van betaalbaarheid, huurbeleid en huurdersparticipatie. Het jaarverslag 2024 werd unaniem vastgesteld en het positieve resultaat van €18.146 werd toegevoegd aan het eigen vermogen. HWZ benadrukte het belang van gematigde huurverhogingen, met bijzondere aandacht voor huurders in kwetsbare situaties en bewoners van woningen met energielabel E, F of G. Wonen Zuid lichtte toe dat huurinkomsten noodzakelijk zijn om investeringen in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming mogelijk te maken. Daarnaast werd het belang van vroegtijdige betrokkenheid van huurders bij plannen onderstreept. Op bestuurlijk vlak werd Ger Smeets voorgesteld als aspirant-bestuurslid en bleef de werving van nieuwe bestuursleden en vrijwilligers, met name in Zuid-Limburg, een belangrijk aandachtspunt.

## Algemene Ledenvergadering 13 december 2025

Op 13 december 2025 hield HWZ haar tweede Algemene Ledenvergadering van het jaar in Heerlen. Het bestuur blikte terug op de activiteiten van de tweede helft van 2025 en informeerde de leden over actuele onderwerpen zoals betaalbaarheid, duurzaamheid, bewonersparticipatie, hittestress en het Sociaal Plan. Daarnaast werden het werkplan en de begroting voor 2026 vastgesteld, waarbij participatie en versterking van bewonerscommissies centraal staan. Ook werd Ger Smeets benoemd tot bestuurslid. Het themagedeelte stond in het teken van woonruimteverdeling. Samen met Wonen Zuid werd gesproken over de toenemende druk op de sociale huursector, wachttijden en leefbaarheid in buurten. De vergadering kende een actieve en constructieve discussie.

## Bestuursinspanningen

In 2025 kwam het bestuur acht keer bij elkaar. Deze overleggen stonden in het teken van het besturen van de organisatie, het voorbereiden van overleg met Wonen Zuid en het bepalen van standpunten in actuele dossiers. Het overleg met het bestuur van Wonen Zuid vond vijf keer plaats. Daarnaast kwam de werkgroep Betaalbaarheid vijf keer bijeen. De werkgroep Wonen en Zorg werd opgestart en kwam op 3 december voor het eerst bijeen. Verder vond overleg plaats met de Raad van Commissarissen en waren er diverse aanvullende overleggen over onderwerpen die in dit jaarverslag aan bod komen.

## Communicatie achterban

Het bestuur heeft in 2025 contact onderhouden met de achterban via de website, nieuwsbrieven, sociale media en enquêtes. Deze communicatiekanalen werden aangevuld door de algemene ledenvergaderingen, werkgroepen en contacten met bewonerscommissies en individuele huurders. Daarmee bleef HWZ zichtbaar en bereikbaar voor huurders die vragen, signalen of ideeën wilden delen.

## Woonbond

HWZ was in 2025 lid van de Nederlandse Woonbond. De Woonbond behartigt de belangen van huurders op landelijk niveau. De inbreng van HWZ bij de Woonbond vond plaats via de provinciale vergaderingen. HWZ werd daar vertegenwoordigd door bestuurslid Mieke Schmitz, die in dat overleg tevens de rol van voorzitter vervult. Daarnaast is zij lid van de verenigingsraad van de Nederlandse Woonbond.

### Ledenbestand

Het ledenbestand van Huurdersvereniging Wonen Zuid telde op 1 januari 2025 2.550 leden. Gedurende het jaar mochten wij 45 nieuwe leden verwelkomen. Daartegenover stonden 143 beëindigingen van het lidmaatschap, waardoor het jaar werd afgesloten met 2.407 leden.

De afname van het ledenbestand hangt grotendeels samen met het aangescherpte contributiebeleid dat in 2024 is ingevoerd. Hierdoor zijn leden met een betalingsachterstand uitgeschreven. Deze opschoning van het ledenbestand zal ook in 2026 worden voortgezet. Tegelijkertijd blijft ledenbinding en ledenwerving een belangrijk aandachtspunt. HWZ wil nieuwe en bestaande huurders beter informeren over de meerwaarde van de vereniging en de mogelijkheden om mee te denken over wonen, leefbaarheid en participatie.

## Ledenbestand

Het ledenbestand van Huurdersvereniging Wonen Zuid telde op 1 januari 2025 2.550 leden. Gedurende het jaar mochten wij 45 nieuwe leden verwelkomen. Daartegenover stonden 143 beëindigingen van het lidmaatschap, waardoor het jaar werd afgesloten met 2.407 leden.

De afname van het ledenbestand hangt grotendeels samen met het aangescherpte contributiebeleid dat in 2024 is ingevoerd. Hierdoor zijn leden met een betalingsachterstand uitgeschreven. Deze opschoning van het ledenbestand zal ook in 2026 worden voortgezet. Tegelijkertijd blijft ledenbinding en ledenwerving een belangrijk aandachtspunt. HWZ wil nieuwe en bestaande huurders beter informeren over de meerwaarde van de vereniging en de mogelijkheden om mee te denken over wonen, leefbaarheid en participatie.

## Governance en ontwikkeling organisatie

### Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft ook in 2025 invulling gegeven aan haar drie kerntaken: toezicht houden op het beleid en de prestaties van Wonen Zuid, het fungeren als klankbord en adviseur voor het bestuur en het vervullen van de werkgeversrol ten aanzien van de bestuurder. Voor een goede uitvoering van deze taken hecht de Raad veel waarde aan een open en structurele dialoog met belanghebbenden, waaronder Huurdersvereniging Wonen Zuid.

Gedurende het verslagjaar hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen HWZ en de Raad van Commissarissen. Tijdens deze overleggen werd niet alleen stilgestaan bij actuele ontwikkelingen binnen Wonen Zuid en de volkshuisvesting, maar ook bij de samenwerking tussen beide organisaties. Daarbij was er nadrukkelijk aandacht voor het behoud van een evenwichtige, respectvolle en constructieve relatie, zodat huurdersbelangen ook in de toekomst op een goede wijze kunnen worden ingebracht en gewogen. Een bijzonder moment in 2025 was de gezamenlijke studiedag die door Wonen Zuid werd georganiseerd voor de Raad van Commissarissen en HWZ. Het centrale thema van deze bijeenkomst was participatie. Onder begeleiding van een externe deskundige werd uitgebreid stilgestaan bij de rol van huurders bij renovatie-, verduurzamings- en wijkontwikkelingsprojecten. Daarbij kwam nadrukkelijk naar voren dat huurders niet alleen betrokken zouden moeten worden bij de uitvoering van plannen, maar juist ook in een vroeg stadium moeten kunnen meedenken over de totstandkoming ervan.

De studiedag leverde waardevolle inzichten op voor zowel de Raad van Commissarissen als HWZ. De gezamenlijke conclusie was dat vroegtijdige participatie kan bijdragen aan meer draagvlak, betere besluitvorming en een sterkere verbinding tussen bewoners en verhuurder. In de komende periode zullen Wonen Zuid, de Raad van Commissarissen en HWZ hierover verder met elkaar in gesprek gaan, met als doel de positie van huurders binnen participatietrajecten verder te versterken.

In het kader van de samenstelling van de Raad heeft HWZ in 2025 mevrouw Aline Zwierstra voorgedragen voor herbenoeming. Aan deze voordracht is een procedure voorafgegaan waarin HWZ is begeleid door een professioneel selectiebureau.

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

- |   |                 |                              |
|---|-----------------|------------------------------|
| • | Esther Voeten   | aftredend op 27 januari 2029 |
| • | Paul Nouwen     | aftredend op 15 oktober 2025 |
| • | Aline Zwierstra | aftredend op 15 oktober 2029 |

### Ontwikkeling eigen organisatie

In 2025 kende Huurdersvereniging Wonen Zuid een stabiel bestuur. Deze continuïteit bood ruimte om verder te bouwen aan de ontwikkeling van de vereniging en de belangenbehartiging van huurders. Door de aanwezige kennis en ervaring binnen het bestuur kon de focus worden gelegd op het versterken van de organisatie en het verbeteren van de dienstverlening aan huurders.

Gedurende het jaar is verder gewerkt aan het optimaliseren en integreren van werkprocessen binnen de vereniging. Hierbij lag de nadruk op een efficiëntere samenwerking tussen bestuursleden, commissies en medewerkers, maar ook op het verbeteren van de communicatie en informatievoorziening richting huurders. Deze doorontwikkeling heeft bijgedragen aan een meer professionele werkwijze en een betere aansluiting op de behoeften van huurders.

Daarnaast was in 2025 de personele bezetting weer op het gewenste niveau. In de voorgaande periode stond de vereniging voor de uitdaging om met beperkte capaciteit haar werkzaamheden uit te voeren.

Hierdoor kon een belangrijke ambitie - het actief organiseren en betrekken van bewoners - minder aandacht krijgen dan gewenst. Met de personele versterking is hiervoor weer ruimte ontstaan.

Daardoor kan HWZ zich nadrukkelijker richten op het versterken van huurdersparticipatie en het opbouwen van een actieve achterban. Door bewoners met elkaar te verbinden, initiatieven te ondersteunen en huurders eerder te betrekken bij ontwikkelingen in hun woonomgeving, wil de vereniging de invloed van huurders verder vergroten. Ook wordt gewerkt aan een betere aansluiting bij nieuwe huurders, zodat zij sneller kennis kunnen maken met de huurdersvereniging en de mogelijkheden die HWZ biedt om mee te denken en mee te praten over wonen en leefbaarheid.

Het bestuur ziet deze ontwikkelingen als belangrijke stappen in het verder versterken van de positie van HWZ als vertegenwoordiger van de huurders van Wonen Zuid. Ook in de komende jaren blijft de vereniging investeren in een toegankelijke, herkenbare en toekomstbestendige organisatie die dicht bij haar achterban staat.



## Belangenbehartiging

### Bestuur en belangenbehartiging

Ook in 2025 heeft het bestuur van Huurdersvereniging Wonen Zuid zich actief ingezet voor de belangen van huurders. Tijdens de bestuursvergaderingen werden actuele ontwikkelingen besproken, concrete acties uitgezet, onderzoeken voorbereid en adviezen opgesteld. Daarbij stond steeds één vraag centraal: wat betekent dit voor de huurder?

Veel onderwerpen beginnen met een vraag, signaal of zorg van huurders. Het bestuur onderzoekt deze signalen, bespreekt mogelijke oplossingen en volgt de voortgang actief. Zo werd in 2025 gewerkt aan de evaluatie van het Sociaal Plan, de evaluatie van de klachtencommissie en een onderzoek naar de kwaliteit van schoonmaakwerkzaamheden in wooncomplexen.

Daarnaast besteedde het bestuur aandacht aan onderwerpen die individuele huurders raken, zoals de positie van inwonende kinderen die in bepaalde situaties in de woning willen blijven wonen. Ook werd gekeken naar de toegankelijkheid van informatie voor huurders en de wijze waarop bewoners beter betrokken kunnen worden bij projecten en besluitvorming.

Een belangrijk onderdeel van goed bestuur is luisteren naar huurders. Daarom heeft HWZ in 2025 meerdere onderzoeken en enquêtes voorbereid en uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn gebruikt als onderbouwing voor adviezen aan Wonen Zuid en voor gesprekken aan de overlegtafels. Ook bewonerscommissies en bewonersgroepen kregen nadrukkelijk aandacht.

Binnen de vereniging werd eveneens gewerkt aan de eigen organisatie. Zo werden financiën en begrotingen zorgvuldig gevolgd en werd toegezien op een goede voorbereiding van de ledenvergaderingen. Kenmerkend voor het bestuur is dat afspraken niet alleen worden gemaakt, maar ook worden opgevolgd. Via de actielijst worden onderwerpen gedurende langere tijd gevolgd totdat duidelijkheid is verkregen, een advies is uitgebracht of een oplossing is bereikt.

De onderwerpen die binnen het bestuur worden voorbereid, vormen de basis voor de belangenbehartiging van HWZ richting Wonen Zuid, gemeenten en andere samenwerkingspartners. Het bestuur bepaalt de standpunten, bewaakt de belangen van huurders en geeft richting aan de adviezen die namens huurders worden uitgebracht.

### Belangrijkste adviezen 2025

In 2025 heeft HWZ formele adviezen uitgebracht over onderwerpen die direct van invloed zijn op de positie van huurders van Wonen Zuid. Deze adviezen hadden betrekking op betaalbaarheid, duurzaamheid, participatie, bewonersrechten, leefbaarheid en maatschappelijke verantwoording. Alle uitgebrachte adviezen zijn opgenomen in het verantwoordingsdossier 2025. U kunt dat vinden in uw persoonlijke omgeving klik daarvoor hier

#### Huurbeleid en betaalbaarheid

HWZ heeft geadviseerd om de huurverhoging te beperken tot inflatieniveau, de maximale individuele huurverhoging te begrenzen en woningen met energielabel E, F en G ook in 2025 uit te zonderen van huurverhoging. Daarbij heeft HWZ aandacht gevraagd voor de positie van huurders met lagere inkomens en de hogere energielasten van minder energiezuinige woningen. De kern van dit advies was dat betaalbaarheid niet uitsluitend kan worden beoordeeld op basis van gemiddelden, omdat juist huurders aan de onderkant van inkomensverdelingen onevenredig geraakt kunnen worden.

#### ESG-rapportage

In het advies over de ESG-rapportage (Environmental, Social en Governance) rapportage waardeerde HWZ het initiatief van Wonen Zuid om maatschappelijke prestaties zichtbaar te maken. Tegelijkertijd adviseerde

HWZ om de rapportage zelfstandig leesbaar te maken, meer vanuit doelstellingen te werken en de informatie beter af te stemmen op huurders als doelgroep. Ook is aandacht gevraagd voor bewonersparticipatie, klachtenafhandeling, leefbaarheidsinzet, integriteit en maatschappelijke verantwoording.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

HWZ heeft positief geadviseerd over het nieuwe ZAV-beleid, omdat dit huurders meer mogelijkheden biedt om hun woning naar eigen wens aan te passen. Daarbij zijn aandachtspunten meegegeven over heldere communicatie, jaarlijkse evaluatie, een goede afbakening van de meldingsplicht, informele bemiddeling bij verschil van inzicht en bescherming van investeringen van huurders wanneer renovatieplannen gevolgen hebben voor aangebrachte voorzieningen.

### **Warmteoverlast en hittestress**

HWZ heeft positief gereageerd op het initiatief van Wonen Zuid om beleid te ontwikkelen rond warmteoverlast. Tegelijkertijd is gepleit voor een meer preventieve en collectieve aanpak. Niet alleen individuele klachten, maar ook signalen van bewonerscommissies, wijkteams en huurdersorganisaties zouden aanleiding moeten kunnen zijn voor onderzoek. Daarnaast heeft HWZ aandacht gevraagd voor risicoscans, heldere investeringsrichtlijnen, een duidelijke verdeling van verantwoordelijkheden en een laagdrempelige meldingsroute.

### **Energieprestatievergoeding (EPV)**

Bij de behandeling van het EPV-beleid heeft HWZ nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de gevolgen van het afschaffen van de salderingsregeling. HWZ heeft gepleit voor bescherming van huurders tegen stijgende en onvoorspelbare woonlasten. Voor nieuwe projecten adviseerde HWZ te kiezen voor oplossingen met voorspelbare woonlasten. Voor bestaande ZEZ-woningen met EPV adviseerde HWZ om de hoogte van de EPV opnieuw te beoordelen zodra duidelijk is welke gevolgen het vervallen van de salderingsregeling heeft.

### **Sociaal Plan**

Bij de actualisatie van het Sociaal Plan heeft HWZ aandacht gevraagd voor vroegtijdige betrokkenheid van bewonerscommissies, het voorkomen van tijdelijke dubbele huurbetalingen en het bieden van meer financiële ruimte aan huurders door de mogelijkheid te creëren om de verhuiskostenvergoeding in één keer uit te betalen wanneer dat nodig is. HWZ adviseerde het Sociaal Plan vast te stellen, maar de genoemde punten te betrekken bij uitvoering en evaluatie.

Projectenlijst 2025-2026

Bij de beoordeling van de projectenlijst heeft HWZ gepleit voor structurele verankering van bewonersparticipatie. HWZ stelde voor regionale accountoverleggen in te richten, projecten jaarlijks te bespreken in de werkgroep projecten, de relatie met wijkplannen en prestatieafspraken expliciet te maken en de resultaten zichtbaar terug te koppelen. Daarmee wordt participatie niet alleen projectmatig, maar ook structureel op complex- en wijkniveau versterkt.

## **Resultaten en betekenis van de adviezen**

De adviezen laten zien dat HWZ in 2025 niet alleen heeft gereageerd op beleidsvoorstellen, maar ook actief heeft meegedacht over uitvoerbare oplossingen. Bij alle dossiers is gezocht naar een balans tussen betaalbaarheid, woonkwaliteit, duurzaamheid en participatie. Niet ieder advies wordt volledig overgenomen, maar HWZ ziet dat het huurdersperspectief structureel onderdeel is van beleidsontwikkeling en besluitvorming. Dat is een belangrijke opbrengst van de belangenbehartiging in 2025.

## **Prestatieafspraken en regionale samenwerking**

Ook in 2025 heeft Huurdersvereniging Wonen Zuid actief bijgedragen aan de totstandkoming en evaluatie van prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Deze afspraken vormen een belangrijk instrument om gezamenlijk invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven binnen de gemeente Valkenburg en de regio's Parkstad en Midden-Limburg.

Namens de huurders heeft HWZ zich ingezet voor thema's die direct van invloed zijn op het woongenot en de woonzekerheid van huurders. Daarbij ging bijzondere aandacht uit naar betaalbaarheid, de kwaliteit van woningen, verduurzaming, leefbaarheid in wijken en de beschikbaarheid van passende woonruimte voor verschillende doelgroepen.

Binnen Parkstad vond de samenwerking plaats via het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties (ROH). In Midden-Limburg werd samengewerkt met de betrokken huurdersorganisaties (samenwerkend in de Woon-LastenWakers) en gemeenten. Deze regionale samenwerking maakt het mogelijk om huurdersbelangen gezamenlijk en met meer slagkracht onder de aandacht te brengen.

Naast de prestatieafspraken is in 2025 veel aandacht besteed aan de informatievoorziening vanuit woningcorporaties. Goede en tijdige informatie is essentieel om huurdersorganisaties hun rol als gesprekspartner goed te laten vervullen. In gesprekken met corporaties is daarom nadrukkelijk gekeken naar de kwaliteit, toegankelijkheid en bruikbaarheid van de beschikbare informatie.

Ook de verdeling van sociale huurwoningen bleef een belangrijk gespreksonderwerp. De druk op de woningmarkt blijft hoog en dat vraagt om een transparante en rechtvaardige woonruimteverdeling. Binnen de verschillende overlegstructuren heeft HWZ hier aandacht voor gevraagd en meegedacht over mogelijke verbeteringen.

## Overlegtafel beleid en bestuur

Ook in 2025 heeft HWZ intensief overleg gevoerd met Wonen Zuid over onderwerpen die van groot belang zijn voor huurders. Tijdens de bijeenkomsten van de Overlegtafel Bestuur en Beleid stonden zowel actuele ontwikkelingen als strategische keuzes voor de toekomst van de volkshuisvesting centraal. De gesprekken vonden plaats in een open en constructieve sfeer, waarbij HWZ steeds de belangen van huurders heeft behartigd.

Een belangrijk onderdeel van het overleg betrof de verschillende adviestrajecten. HWZ sprak zich onder meer uit over het huurbeleid, het ZAV-beleid, het Sociaal Plan, warmteoverlast en hittestress, het EPV-beleid en tijdelijke verhuur. Daarnaast werd gesproken over bijzondere woningtoewijzingen en de maatschappelijke inzet van woningen binnen de DAEB-regeling. Bij al deze onderwerpen keek HWZ kritisch naar de gevolgen voor huurders en vroeg zij waar nodig aandacht voor betaalbaarheid, leefbaarheid en rechtsgelijkheid.

Betaalbaar wonen bleef een belangrijk aandachtspunt. Tijdens meerdere overleggen werden de begroting van Wonen Zuid, de kaderbrief voor 2026, de investeringsopgave en de gevolgen van landelijke ontwikkelingen voor de volkshuisvesting besproken. HWZ heeft hierbij steeds benadrukt dat investeringen in woningen en verduurzaming niet ten koste mogen gaan van de betaalbaarheid voor huurders.

Daarnaast was er aandacht voor de woningmarkt en de kansen voor woningzoekenden. De resultaten van de woonruimteverdeling en de ontwikkelingen binnen de woningtoewijzing werden toegelicht en besproken. HWZ heeft hierbij aandacht gevraagd voor een eerlijke en transparante verdeling van woningen en voor voldoende kansen voor verschillende doelgroepen binnen het werkgebied van Wonen Zuid.

Duurzaamheid en leefbaarheid vormden eveneens belangrijke gespreksonderwerpen. De ESG-rapportage, maatregelen tegen warmteoverlast en hittestress en de verduurzamingsopgave van Wonen Zuid kwamen meerdere malen aan bod. HWZ ondersteunt maatregelen die bijdragen aan een duurzame woningvoorraad, maar blijft daarbij aandacht vragen voor wooncomfort, betaalbaarheid en een goede communicatie richting huurders.

Ook de samenwerking tussen huurders, verhuurder en andere stakeholders kreeg veel aandacht. Zo werd teruggeblikt op participatiebijeenkomsten met de Raad van Commissarissen, vonden gesprekken plaats over stakeholdersmanagement en werd gewerkt aan de voorbereiding van de Huurdersconferentie 2025. Daarnaast werd gesproken over het opnieuw instellen van het regionale accountoverleg Midden- en Zuid-Limburg.

De Huurdersvereniging kijkt terug op een jaar waarin veel belangrijke onderwerpen zijn besproken en waarin de samenwerking met Wonen Zuid verder is versterkt. Door middel van overleg, advisering en participatie heeft HWZ ook in 2025 een actieve bijdrage geleverd aan het behartigen van de belangen van alle huurders van Wonen Zuid.

## Participatie in wijk, complex en individuele kwesties

### Accountoverleg

Eind 2025 is het accountoverleg nieuw leven ingeblazen. In de dagelijkse overlegpraktijk van de overlegtafel Beleid en Bestuur bleek dat er weinig tijd beschikbaar was om uitvoerig over projecten te spreken. Veel tijd werd besteed aan beleidsonderwerpen die vanuit maatschappelijke en politieke ontwikkelingen aandacht vroegen. Een van de doelen van het accountoverleg is het versterken van de wijkgerichte overlegtafel. Dit is 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 accountoverleg wordt in 2026 verder ontwikkeld.

### Bewonerscommissies

In 2025 heeft HWZ extra aandacht besteed aan de positie en ontwikkeling van bewonerscommissies. Eind 2025 waren er bij Wonen Zuid 59 bewonerscommissies bekend. Niet al deze commissies zijn even actief; een deel functioneert actief, terwijl andere commissies minder zichtbaar zijn of een slapend bestaan hebben.

Met ongeveer vijftien actieve bewonerscommissies onderhoudt HWZ regelmatig contact. Deze commissies vormen een belangrijke schakel tussen huurders, Wonen Zuid en HWZ. Zij signaleren wat er speelt in hun complex of woonomgeving, brengen aandachtspunten onder de aandacht en denken mee over onderwerpen als leefbaarheid, servicekosten, onderhoud, schoonmaak en communicatie.

De positie van bewonerscommissies is verankerd in de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV). Op basis van deze wet hebben bewonerscommissies recht op informatie, overleg en advies over onderwerpen die betrekking hebben op hun wooncomplex. Daarmee beschikken zij over een belangrijke formele positie binnen de huurdersparticipatie. Voor onderwerpen die het belang van alle huurders raken, treedt HWZ op als gesprekspartner van Wonen Zuid. Voor onderwerpen op complexniveau vervullen bewonerscommissies deze rol.

Om deze samenwerking verder vorm te geven, hebben Wonen Zuid en de bewonerscommissies een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Hierin zijn de wederzijdse rechten, plichten en verwachtingen vastgelegd. Ook is beschreven hoe bewonerscommissies hun achterban betrekken, hoe overleg plaatsvindt en op welke wijze bewonerscommissies ondersteund kunnen worden bij hun werkzaamheden. Deze afspraken dragen bij aan een heldere rolverdeling en versterken de positie van bewonerscommissies als vertegenwoordiger van huurders op complexniveau.

Juist omdat er al een breed netwerk van bewonerscommissies bestaat, ziet HWZ kansen om deze structuur verder te versterken. In 2025 is daarom de basis gelegd voor een meer planmatige aanpak. Daarbij is gekeken hoe actieve commissies beter ondersteund kunnen worden en hoe minder actieve of slapende commissies opnieuw betrokken kunnen raken.

Deze inzet vormt het vertrekpunt voor 2026. Dan wil HWZ samen met Wonen Zuid verder werken aan het versterken van bestaande bewonerscommissies, het activeren van slapende commissies en het stimuleren van nieuwe bewonersinitiatieven waar huurders daar behoefte aan hebben. Op die manier bouwen we verder aan een sterke en herkenbare huurdersparticipatie, dichtbij de huurders en dichtbij de dagelijkse praktijk van wonen.

## 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 brengt HWZ 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.

## Verantwoordingsdossier

Naast dit jaarverslag is een verantwoordingsdossier opgesteld. Hierin zijn alle formele adviezen, instemmingen, overlegverslagen, zienswijzen en overige documenten opgenomen die in 2025 door HWZ zijn opgesteld of ontvangen.

Deze vind u hier: <https://mijn-hwz.lasso-ho.nl/dossiers/511> of scan de QR-code.



Het verantwoordingsdossier vormt de inhoudelijke onderbouwing van dit jaarverslag en geeft inzicht in de wijze waarop HWZ haar wettelijke en statutaire taken uitvoert. In 2025 zijn daarin onder meer adviezen opgenomen over het huurbeleid, de ESG-rapportage, het ZAV-beleid, warmteoverlast, het EPV-beleid, het Sociaal Plan en de projectenlijst 2025-2026.

Het jaarverslag beschrijft de werkzaamheden op hoofdlijnen. Het verantwoordingsdossier bevat de inhoudelijke verdieping en documentatie van de belangenbehartiging die HWZ namens huurders heeft uitgevoerd. Daarmee wordt op een transparante en controleerbare wijze verantwoording afgelegd over de inzet van HWZ in het verslagjaar.

## Vooruitblik 2026

Ook in 2026 blijft HWZ zich inzetten voor sterke huurdersparticipatie en een krachtige vertegenwoordiging van de belangen van huurders van Wonen Zuid.

Bijzondere aandacht zal uitgaan naar de verdere versterking van bewonerscommissies, de uitbouw van regionale accountoverleggen, betaalbaarheid van wonen, wonen en zorg, verduurzaming en wooncomfort, ledenwerving en ledenbinding en versterking van participatie op wijk- en complexniveau.

Daarnaast blijft HWZ investeren in een professionele organisatie die toegankelijk, zichtbaar en herkenbaar is voor huurders. Door huurders vroegtijdig te betrekken bij ontwikkelingen binnen hun woonomgeving wil HWZ bijdragen aan betere besluitvorming, meer draagvlak en sterkere buurten.

De uitdagingen binnen de volkshuisvesting blijven groot. Juist daarom blijft HWZ zich ook in 2026 inzetten voor betaalbare woningen, goede dienstverlening en een stevige positie van huurders binnen de besluitvorming van Wonen Zuid.



## Financieel jaarverslag 2025

### Financiële toelichting

In 2025 heeft HWZ een positief resultaat geboekt van €13.430. Dit is een daling ten opzichte van het resultaat in 2024 (€18.146), ondanks een stijging in de omzet van ruim 7% van €248.090 naar €267.934. Het lagere resultaat in 2025 hangt mede samen met de ontwikkeling van de personeelskosten. Door bijzondere omstandigheden lag de loonsom in voorgaande jaren onder het normale niveau. In 2025 is deze situatie gedeeltelijk genormaliseerd, waardoor de personeelskosten zijn toegenomen en het resultaat lager uitvalt dan in eerdere jaren.

De inkomsten zijn gestegen door extra subsidies van Wonen Zuid die beschikbaar zijn gesteld voor de ondersteuning van de sollicitatieprocedure voor de huurderscommissaris in de Raad van Commissarissen. Deze subsidie was gelijk aan de extra kosten.

Het eigen vermogen is toegenomen van €100.428 naar €113.859, waarmee de financiële positie verder is versterkt. De vereniging staat er financieel gezond voor en beschikt over voldoende basis om ook in de komende jaren invulling te geven aan haar werkzaamheden.

### Toelichting op de activiteiten

De inkomsten zijn voornamelijk afkomstig van de jaarlijkse subsidie van Wonen Zuid (€197.518 regulier en €12.100 projectsubsidie) en ledencontributies (€58.316). De middelen zijn ingezet voor belangenbehartiging, ondersteuning van huurders en bewonerscommissies, organisatieontwikkeling, overleg, communicatie en de uitvoering van activiteiten die bijdragen aan huurdersparticipatie.

#### Balans 2024

Per: 2025-12-31

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Materiële activa | € 8.927   |
| Vorderingen      | € 11.155  |
| Liquide middelen | € 113.339 |

**Totaal Bezittingen € 133.421**

|                |           |
|----------------|-----------|
| Schulden       | € 19.564  |
| Eigen vermogen | € 113.858 |

**Totaal Vermogen (eigen & vreemd) € 133.421**

#### Winst- en Verliesrekening

Periode: 2025-01-01 tot 2026-01-01

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Personeelskosten           | € 158.311 |
| Huisvestingskosten         | € 2.400   |
| Organisatiekosten          | € 45.057  |
| Algemene kosten            | € 24.434  |
| Verkoopkosten              | € 6.873   |
| Huurdersbelangen           | € 7.190   |
| Kosten vrijwilligers       | € 6.283   |
| Afschrijving               | € 2.114   |
| Financiële baten en lasten | € 1.841   |

**Totale Kosten € 254.504**

|              |           |
|--------------|-----------|
| Contributies | € 58.317  |
| Subsidies    | € 209.618 |

**Totale Inkomsten € 267.934**

**Resultaat € 13.430**



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