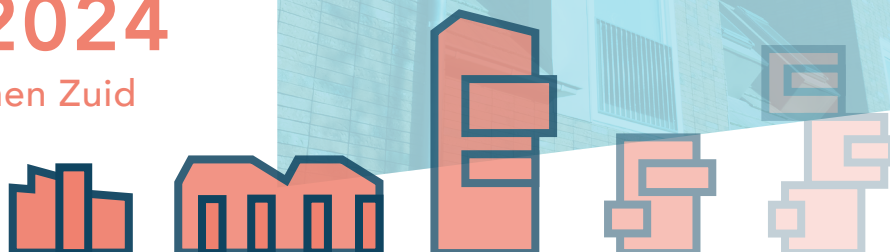


# HWZ

## Werkplan 2024

Huurdersvereniging Wonen Zuid



In 2024 zet Huurdersvereniging Wonen Zuid (HWZ) verder in op het versterken van het huurdersbelang in de volkshuisvesting in het algemeen en bij Wonen Zuid in het bijzonder. Dat betekent dat HWZ aanwezig is op allerlei beleidsniveaus om de belangen van huurders aan de orde te stellen. Of het nu is op landelijk niveau door een bijdrage te leveren aan het beleid van de Nederlandse Woonbond, het meepraten over prestatieafspraken bij gemeenten of over het beleid dat Wonen Zuid toepast en ontwikkelt voor haar eigen huurders.

2024 is ook het jaar dat de nieuwe overlegstructuur zoals die in de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd verder wordt uitgewerkt. Dat betekent dat HWZ samen met Wonen Zuid een aanpak ontwikkelt om de samenwerking met huurders te versterken. In dit werkplan wordt daar verder op ingegaan.

Om onze voornemens te realiseren wordt eerst ingegaan op de randvoorwaarden die nodig zijn om het goed functioneren van onze vereniging te waarborgen waarbij ook de geldende wet- en regelgeving adequaat kan worden nageleefd.

### Randvoorwaarden

In dit werkplan zijn de activiteiten opgenomen die HWZ in 2024 gaat 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 Ver-

huurder (WOHV). Het bestuur van HWZ komt in 2024 minimaal 6 keer bij elkaar in de reguliere bestuursvergadering en twee keer met haar leden. Éénmaal in de jaarvergadering om verantwoording af te leggen en éénmaal in de najaarsvergadering om de begroting vast te stellen. 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 (kort 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. Hiervoor wordt een aantal activiteiten geïnitieerd.

### Samenstelling bestuur

HWZ kiest voor een compact bestuur met professionele ondersteuning. Het bestuur heeft per 1 januari 2024 vijf leden. Vier bestuursleden uit Midden-Limburg, één bestuurslid uit Zuid-Limburg. Het bestuur stelt zich ten doel in 2024 twee bestuursleden uit Zuid-Limburg te werven zodat er een evenwichtige verdeling is tussen de twee werkgebieden van Wonen Zuid.

### Scholing en kennisopbouw

Het bestuur gaat actief aan de slag met scholing. In 2024 wordt een aantal activiteiten georganiseerd. Dan kan het gaan om het volgen van cursussen en/ of deelnemen aan webinars- of kennissessies.

### Personeel

HWZ heeft 1,8 fte beschikbaar verdeeld over 3 medewerkers. De functies zijn ingedeeld in drie werkelden: beleid & organisatie, ondersteuning van individuele huurders en bewonerscommissies en de financiële administratie en ledenadministratie.

### Financieel beleid

HWZ werkt op basis van een eigen begroting. De begroting 2024 is afgestemd op werkwijze en ambitie. Daarbij is er aandacht voor de eigen organisatie en de relatie met de achterban. Om aan te sluiten bij de recente ontwikkelingen is er een aantal aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van 2023. Als gevolg van de CAO-loonsverhogingen (15%) en extra kosten als gevolg ziekteverzuim (taxatie 5%) is de begroting op het onderdeel personele kosten met 20% verhoogd.

### Ledenorganisatie > leden

HWZ gaat in 2024 verder met het nadrukkelijker betrekken van huurders bij haar activiteiten die nog niet gekozen hebben voor een lidmaatschap. 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 te kiezen voor het lidmaatschap. Het doel is om meer betrokkenheid te creëren onder de huurders. HWZ zal de mogelijkheden hiertoe samen met Wonen Zuid gaan onderzoeken.

### 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 de eigen belangen op complex- of buurtniveau. Daarvoor wordt gebruikt gemaakt van de positie die zij hebben in de WOHV (Wet op het Overleg Huurders Verhuurder). 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 door met Wonen Zuid overleg te voeren over het beleid van Wonen Zuid. Dan gaat het over evaluatie van beleid of bijvoorbeeld de behoefte aan nieuw beleid. Verder rekent de Huurdersvereniging Wonen Zuid de ondersteuning van het bewonerskader (bewonersgroepen/bewonerscommissies) tot haar kerntaken.

### Beleidsadvisering

In 2024 wordt geadviseerd over een aantal beleids-trajecten. Afhankelijk van de actualiteit kunnen in de loop van 2024 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 2024 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 2024 plaats op basis van het geëvalueerde model van de overlegtafels, zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

- [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 2024 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

Leden die bij HWZ aankloppen vragen vaak intensieve begeleiding. Dit leidt meestal tot een fors tijdsbeslag met als gevolg dat HWZ onvoldoende toekomt aan andere taken zoals bijvoorbeeld de collectieve belangenbehartiging: de kerntaak van HWZ. Dit betekent dat HWZ voor de individuele ondersteuning veel meer een adviserende rol zal gaan aannemen en deze huurders zoveel mogelijk zelf zaken laat oppakken. Op het moment dat de huurder zijn eigen belang niet of niet voldoende kan behartigen bij Wonen Zuid kan HWZ de huurder nader adviseren of verwijzen naar de juiste instantie. HWZ gaat onderzoeken of deze gewijzigde aanpak consequenties moet hebben voor het lidmaatschap.

## Activeren en organiseren van bewonerscommissies

HWZ en WZ hebben samen afgesproken om intensiever te gaan samenwerken om huurders in een complex of wijk te activeren om zich te organiseren. 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/huurders 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". Uiteindelijk zal dit leiden tot meer draagvlak voor beleid en meer woon- en leefgenot.

## 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 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 ledenwerving

Het beleid ledenwerving bestaat al jaren in de huidige vorm. De werkwijze ledenwerving is procedureel goed maar de resultaten blijven achter. De resultaten van de ledenwerving staan extra onderdruk enerzijds vanwege de Corona periode die gelukkig achter ons ligt en anderzijds door de (huidige) personele onderbezetting waardoor er minder bewonersavonden zijn/worden georganiseerd. Eerdere evaluaties hebben zich vooral gericht op de interne organisatie. In 2024 wordt onderzocht of de hoogte van de contributie een belemmering is om lid te worden.

## Verzamelen NAW-gegevens van huurders

De actie waarbij aan 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 de huurder. 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 voor Wonen Zuid als voor HWZ. Dit is de reden dat de gegevensuitwisseling tussen Wonen Zuid en HWZ in 2024 wordt geautomatiseerd.

## Betrokkenheid en communicatie

De betrokkenheid van de achterban wordt steeds belangrijker. HWZ zal actief contact 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 van 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 belangrijke rol speelt. Daarbij wordt 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.

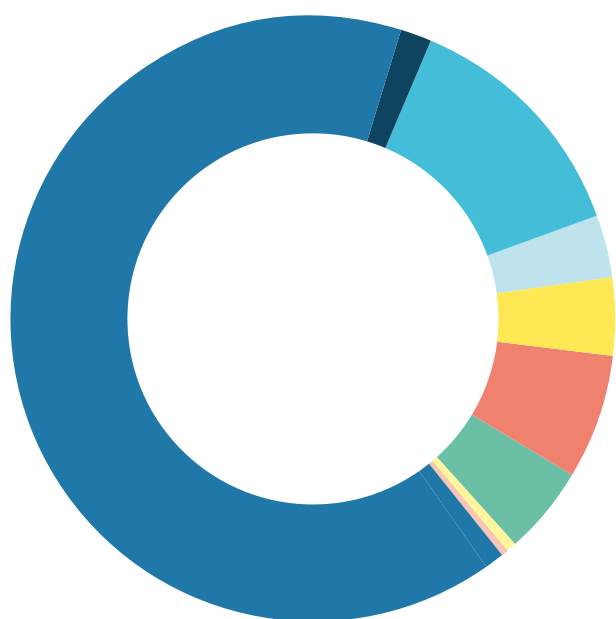
## Financiële begroting 2024

De financiële begroting van HWZ is qua omvang nagenoeg gelijk aan de begroting van voorgaande jaren. Binnen de begroting hebben wel een aantal verschuivingen plaatsgevonden. Dit op basis van de ervaringen van voorgaande jaren en de forse CAO-loonsverhoging van 15% in 2024. De inflatiecorrectie voor 2024 sluit aan bij de huurverhoging die de Minister in de Huurbrief van 2024 opneemt. Naar verwachting is dit 5,8%.

Als het gaat om de ontwikkeling van de contributie-inkomsten is er een beperkte afname van ongeveer €3.000 waar te nemen in de realisatie van de contributie-inkomsten. Hoewel dit niet direct leidt tot problemen vraagt dit wel de volledige aandacht. In dit werkplan wordt dan ook nadrukkelijke aandacht gegeven aan een evaluatie van het contributiebeleid en de ledenwerving.

De versterking van de samenwerking met Wonen Zuid kan leiden tot aanvullende activiteiten. HWZ heeft dan de mogelijkheid om aanvullende subsidies aan te vragen bij Wonen Zuid.

### Begroting Kosten 2024:



Personeelskosten	€ 169.000,-
Huisvestingskosten	€ 4.250,-
Organisatiekosten	€ 33.550,-
Algemene kosten	€ 9.350,-
Verkoopkosten	€ 10.750,-
Huurdersbelangen	€ 17.250,-
Kosten vrijwilligers	€ 12.500,-
Afschrijvingen	€ 1.500,-
Financiële baten en lasten	€ 3.000,-

**€ 261.150,-**

### Begroting Inkomsten 2024:



Contributies	€ 70.000,-
Subsidies	€ 191.150,-

**€ 261.150,-**