

Notulen jaarvergadering Huurdersbelangenvereniging IJsseldal 2025

CONCEPT

Jaarvergadering:	Dinsdag 18 maart 2025	19:30 uur	SV Voorwaarts Kerklaan 2a	Twello
	Donderdag 20 maart 2025	19:30 uur	't Trefpunt Molenweg 53-55	Gorssel

Notulen Twello (45 leden)

1. Opening

Dhr. Henk Degen (voorzitter HBV) opent de jaarvergadering en heet iedereen welkom.

2. Wijziging in het bestuur

Dhr. Henk Degen is herkiesbaar en blijft actief bestuurslid (voorzitter), naast dhr. Kees Dorrestein (secretaris) en dhr. Aat Kerpershoek (penningmeester).

Dhr. Ron Lips is als nieuw bestuurslid voorgesteld en zal per 1 april 2025 na zijn proefperiode officieel starten.

3. Notulen jaarvergadering van maart 2024

De notulen van de jaarvergadering van maart 2024 zijn door alle aanwezigen goedgekeurd en zonder wijzigingen vastgesteld.

4. Jaarverslag 2024

Het volledige jaarverslag 2024 is -naast de handout op de vergadering-, te downloaden op de website van de HBV: www.hbv-ijsseldal.nl. Een aantal headlines zijn:

4.1 Huuraanpassing

Er zijn diverse gesprekken en onderhandelingen gevoerd, bijvoorbeeld over het project 'De Veldjes', waar uiteindelijk een compensatie voor de huurder uit is gekomen.

4.2 Streefhuurbeleid

Meer oog voor de huurder met laag inkomen en meer oog voor de sociale huisvesting. I.o.m. IJsseldal Wonen (IJW) zijn er voor lage inkomens meer woningen beschikbaar gekomen, voor modaal inkomen wat minder en voor het hogere inkomen nog minder.

- 4.3 Woning-verkoop door IJW
Wanneer IJW een woning wil verkopen, wordt deze eerst aangeboden aan de desbetreffende huurder. Voorheen was er geen bedenktijd, nu zijn er 4 weken bedenktijd voor deze huurder geïmplementeerd op verzoek van HBV, voordat de woning aan andere huurders aangeboden wordt.
- 4.4 Samenwerkingsovereenkomst tussen HBV en IJW.
Er is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld met als doel: passende afspraken en inspraak. Ook mocht HBV meedenken in een simplistisch ontwerp van de website voor het Klanten Contact Centrum voor een betere bereikbaarheid en betere afhandeling van klachten.
- 4.5 Gemeentelijk Overleg Gemeenten Voorst en Lochem.
Overlegvorm waarin onder andere prestatieafspraken en het meerjarenplan worden besproken. Bijvoorbeeld het invoeren van een eerlijke verdeelsleutel voor zowel woningzoekenden in deze regio (met een urgentieverklaring) of woningzoekenden buiten deze regio.
- 4.6 Klachten van huurders.
HBV heeft ca. 11 keer bemiddeld tussen huurders en IJW. HBV gaat niet in op persoonlijke klachten, maar speelt in op een breder beleid.
- 4.7 Regionale bijeenkomsten HuurdersBelangenVereniging.
Uitwisselen van informatie en werkzaamheden om van elkaar te leren.
- 4.8 Website HuurdersBelangenVereniging.
Het volledige jaarverslag 2024 is terug te vinden op de website (www.hbv-ijsseldal.nl)
- 4.9 Contacten met directie en medewerkers IJW
Het contact tussen HBV en IJW kenmerkt zich door zijn openheid, benaderbaarheid, goede harmonie en is altijd zakelijk. HBV is echt onafhankelijk van IJW. Visie vanuit beiden is dat de huurder centraal staat.
- 5. Financieel jaarverslag 2024**
Dhr. Kees Dorrestein heeft het financieel jaarverslag doorgenomen en daar waar nodig een extra toelichting gegeven (bijdrage IJsseldal, contact met leden, vrijwilligerskosten,



HUURDERS BELANGEN VERENIGING

internet/automatisering/telefoonkosten). Hier waren geen vragen over vanuit de aanwezigen.

6. Verslag kascommissie 2024

De kas is gecontroleerd en goedgekeurd door dhr A. Peppelenbos en mevr. B. van Huizen-Witteveen. Dhr A. Peppelenbos heeft het nu 2 jaar gedaan en mag het reglementair niet meer. Mevr. B. van Huizen-Witteveen en mevr. M. Hirdes nemen dit aankomend jaar op zich.

Mevr. H. Luiten heeft zich als reservelid aangemeld, waarvoor dank.

7. Gast spreker van de Woonbond

Namens de Woonbond is mevr. Simone. Bovenhorst (consulent en adviseur voor provincie Gelderland en een gedeelte van de provincie Overijssel) aanwezig. De woonbond staat voor betaalbaar huren, goede woningen, leefbare wijken en sterke huurdersorganisaties en zij vertegenwoordigen de belangen voor huurders in Nederland. HBV opereert in het klein, de Woonbond op landelijk niveau. De Woonbond neemt in de politiek mee, wat er op lokaal niveau speelt.

Mevr. Bovenhorst heeft uitleg gegeven over de Woonbond als organisatie, de samenwerking met de HBV in het belang van de huurders en de resultaten van de enquête voor werving van bestuursleden van de HBV.

De volledige resultaten van de enquête zijn op de website te vinden. Hieronder een aantal highlights:

Resultaten enquête Huurders Belangen Vereniging IJsseldal

Er zijn in totaal 500 reacties ontvangen op de digitale enquête (10-23 februari 2025) bedoeld om meer bestuursleden te werven. Er zijn geen formulieren per post verstuurd vanuit een kostenoverweging/tijd.

- 7 op de 10 deelnemers (72%) aan de enquête zijn bekend met HBV IJsseldal. Zij weten ongeveer of goed wat de HBV doet.
- De deelnemers geven aan dat de meeste aandacht naar betaalbaar huren en goed onderhouden woningen moet gaan.
- Het liefst worden de deelnemers door de huurdersorganisatie geïnformeerd via een digitale nieuwsbrief of gewoon per e-mail.
- Informeer de bewonerscommissies regelmatig over waar de HBV mee bezig is.
- Ruim 7 op de 10 deelnemers geeft toestemming om via de e-mail benaderd te worden, de helft heeft interesse in deelname aan enquêtes.
- Van de deelnemers wil 1% (4 personen) deel uitmaken van het bestuur, 9% (21 personen) misschien. Er is met name interesse voor de inhoudelijke thema's en communicatie. Deze 4 personen worden binnen een aantal weken uitgenodigd voor



HUURDERS BELANGEN VERENIGING

een gesprek. Hier zal de Woonbond ook bij aanwezig zijn. Het gesprek met de 21 personen die misschien uit willen maken van het bestuur, zullen in verband met de grote aantallen plaats vinden voor de zomervakantie om het proces zorgvuldig te managen.

Pauze

8. Presentatie Jaarplan HBV 2025

Dhr. Kees. Dorrestein heeft het jaarplan gepresenteerd welke vanaf vrijdag 21-3-2025 terug te vinden is op de website.

Het doel is om Samen te werken aan Kwalitatief Wonen, waarbij de belangen behartigd worden van de huidige en toekomstige huurders binnen de wettelijke kaders. IJW is verplicht haar huurders te betrekken bij het opstellen van beleidsplannen volgens de overlegwet.

HBV is de representatieve vertegenwoordiging van de huurders en heeft de ambitie om uit te breiden, om zo nog slagvaardiger te kunnen zijn. Door uitbreiding is er ook een betere werklastverdeling voor de huidige vrijwilligers, waardoor het ook aantrekkelijk blijft om deze functies te blijven bekleden.

De begroting van 2025 is gebaseerd op het jaarplan, waarbij de bijdrage van IJW een verdubbeling is ten opzichte van 2024. Dit heeft te maken met de gestegen kosten. Het kost bijvoorbeeld al € 7400,- per verstuurde brief (2 euro per brief op basis van 3700 woningen).

Een aandachtspunt voor 2025 is bijvoorbeeld de vraag die door de HBV is ingebracht tijdens het gemeentelijk overleg:

“Wat is de invloed op onze gemeentes dat waarschijnlijk 1/3 van de nieuwbouw niet door kan gaan i.v.m. de hoge woningnood die er al is?”

Met Woonbond is de afspraak gemaakt om projectmatig (voor € 6000,-) advies in te winnen. Daarnaast is er ook nog ruimte voor gratis adviezen omdat we lid zijn.

9. Rondvraag en sluiting van de vergadering

Gedurende de vergadering zijn er meerdere vragen gesteld, waarbij de anonimiteit wordt bewaakt.

Vraag: Wie is de woonconsulent van IJW voor de Molenweg in Terwolde?

Antwoord: Is ons niet bekend, u kunt rechtstreeks contact opnemen met IJW.

Vraag: Dient IJW een vergoeding te leveren voor een woning die met rookschade wordt opgeleverd?



HUURDERS BELANGEN VERENIGING

- Antwoord:** Een vergoeding hiervoor is niet in wet geregeld.
Benader het Klanten Contact Centrum van IJW in het geval van een individuele situatie wanneer een woning betrokken wordt die niet volgens overdracht is. IJW biedt vaak wel oplossingen, geen vergoedingen. Dit kan wel enige tijd duren. Er dient meer aandacht te zijn aan de kwaliteit van de woningoverdracht. Doelstelling van de HBV is om dit in beleid te borgen en wederom te agenderen bij IJW.
- Vraag:** Is de HBV onafhankelijkheid t.o.v. IJW?
- Antwoord:** Ja en er is veel gereguleerd. Als IJW iets niet wil, maar wel noodzakelijk is, dan is dit door bijv. de HBV juridisch aan te vechten.
- Vraag:** Worden de maandelijkse inhoudingen van 3 euro per zonnepaneel in 2027 (en verder) nog doorberekend in verband met het afschaffen van de salderingsregeling per 1 januari 2027?
- Antwoord:** De zonnepanelen worden gehuurd via Zonnenplan en niet via IJW. Er zal niets wijzigen aan de maandelijkse inhoudingen omdat dit inherent is aan de keuze destijds om mee te werken aan deze investering, waarbij er afspraken zijn gemaakt over de inhoudingen.
- Vraag:** Waarom niet eerst isoleren en dan pas zonnepanelen? Vreemde keuze.
- Antwoord:** Dit is de keuze van IJW geweest en is een op zichzelfstaand project met Zonneplan.
- Vraag:** Hoe kan het dat er zoveel verschil zit in energielabels?
- Antwoord:** Energielabeling is een grijs gebied. Ze pakken referentiewoningen, waardoor er soms vreemde contrasten zijn en een beter geïsoleerde woning een lager energielabel heeft. Het is mogelijk om je eigen energielabel op te vragen bij de rijksoverheid met je digid.
- Vraag:** Waarom wordt er een huurverhoging doorgevoerd bij een zelf voorgestelde woningruil vanuit twee huurwoningen?
- Antwoord:** Dit is niet landelijk vastgelegd. Dat zit geborgd in het beleid van de cooperatie zelf. Spijtig genoeg staat dit soms lijnrecht tegenover het beleid ten aanzien van de juiste woon/gezinssamenstellingen.



HUURDERS BELANGEN VERENIGING

Vraag: Wordt er rekening gehouden qua huurstijging met de pensionado's aangezien zij een lagere inkomensstijging hebben omdat ze niet meer onder een CAO vallen?

Antwoord: De huurstijging is gebaseerd op de inflatiecorrectie of de CAO, waarbij de verplichting is om voor de laagste optie te kiezen in het belang van de grootste groep. De woonbond is een algemene belangenbehartiger. Helaas blijft altijd alles een afweging en kan het niet iedereen naar zijn/haar zin worden gemaakt. Aedes en ministerie zitten ook aan tafel met de onderhandelingen ten aanzien van de de huurverhoging. De Woonbond eiste maximaal een stijging van 3,5%, daar waar bij de NPA 6,1 % op tafel lag. Dit is uiteindelijk gezakt naar 5,4%. De Woonbond is er daarom uitgestapt en heeft geen document ondertekent.

Na sluiting van de jaarvergadering waarbij iedereen werd bedankt voor zijn/haar aanwezigheid, was er ruimte voor een drankje om gezamenlijk verder te praten.

Dhr. Henk Degen
Voorzitter

Dhr. Kees Dorrestein
Secretaris