

Jaarverslag 2025

Inleiding:

Ook dit jaar stond voor ons in het teken van nog lopende of niet geheel afgeronde beleidzaken van 2024 zoals de gebruiksvergoeding en de teruggaaf van BTW uit het Zonnepanelenbeleid en een herziening van het beleid met betrekking tot Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).

Verderop in het verslag kunt u korte verslagen lezen van de werkgroepen, waaronder Zonnepanelen en ZAV.

Eind dit jaar zijn de Prestatieafspraken met de gemeenten Deventer en Zutphen getekend en het Huurbeleid 2025-2028 van het woonbedrijf, met instemming van HuurdersBIJ1 vastgesteld.

In het laatste kwartaal van 2025 namen wij afscheid van onze waardevolle adviseur van de Woonbond de heer Mark Dijsselbloem. We spreken hierbij nogmaals onze grote dank uit voor zijn positieve bijdrage de afgelopen twee jaar.

Wij zijn nog in afwachting van een besluit van de Woonbond m.b.t. zijn opvolging.

Eind 2025 hebben we afscheid genomen van Koen Schouwenaars als manager Deventer van woonbedrijf ieder1. Hij heeft inmiddels het woonbedrijf verlaten. Wij danken hem voor de prettige samenwerking.

Evenals de afgelopen jaren heeft het bestuur ook dit jaar een positieve bijdrage geleverd samen met andere stakeholders om de belangen van de huurders steeds op een goede wijze te behartigen mede in goede samenwerking met woonbedrijf ieder1.

Kortom 2025 was zoals altijd weer flink in beweging en heeft veel aandacht gevraagd en gekregen.

Eeuwe Kuiper
Voorzitter

2025 in hoofdlijnen

Bestuurszaken

In 2025 hebben we afscheid van 3 bestuursleden genomen om diverse redenen. Het betrof de bestuursleden: Miranda van Langen, Karin Goldenbeld en Marc Hulshof. We hebben op gepaste manier afscheid van hen genomen. Wij danken hen voor hun toewijding m.b.t. de belangen van huurders en hun inbreng in het bestuur.

Per 1 oktober mochten wij een nieuw bestuurslid verwelkomen, mevrouw Nelleke van Twist. Zij heeft zich zelf voorgesteld aan de huurders middels een bericht op onze website www.HuurdersBIJ1.nl. In de laatste digitale nieuwsbrief 2025 van woonbedrijf ieder1 is van haar een artikel opgenomen.

In 2024 heeft het bestuur haar statuten laten controleren door de Woonbond i.v.m. de invoering van de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) welke in werking is getreden op 1 juli 2021.

In 2025 zijn de statuten op diverse onderdelen geactualiseerd en opnieuw door het bestuur vastgesteld.

Bij HuurdersBIJ1 komen met regelmaat vragen en meldingen binnen van huurders zowel via het contactformulier op de website als via de telefoon. En hoewel de huurdersorganisatie er niet is voor individuele vragen willen we de huurder wel goed te woord staan en eventueel advies geven, dit geldt ook als het een groep huurders betreft. Om er voor te zorgen dat alle bestuursleden die telefonische bereikbaarheidsdienst hebben op dezelfde manier de vragen afhandelen heeft het bestuur de interne procedure geactualiseerd voor het afhandelen van meldingen van (groepen)huurders

Financiën

Begin 2025 werden de boeken van 2024 gecontroleerd en werden deze door de kascommissie en het bestuur akkoord bevonden.

Met betrekking tot de financiën werken we bij HuurdersBIJ1 met het 4 ogen principe. Dat betekent dat er 2 penningmeesters zijn die elkaar controleren en daarnaast controleert het bestuur van HuurdersBIJ1 de penningmeesters ook nog eens. Dit om fraude te voorkomen. Het gaat tenslotte om geld van en voor de huurder.

Met het vertrek van de 2^e penningmeester Marc Hulshof uit het bestuur is deze rol overgenomen door Ron Baum.

Door de gezondheidssituatie van onze 1^{ste} penningmeester is het bestuur eind 2025 op zoek gegaan naar een financieel kantoor dat de rol van 1^{ste} penningmeester tijdelijk op zich kan nemen tot we intern een vervanger hebben gevonden.

Het jaar kon worden afgesloten met een positief saldo.

Eind 2025 is de begroting 2026 opgesteld en vastgesteld door het bestuur.

Deskundigheidsbevordering bestuursleden

Ook in 2025 hebben de diverse bestuursleden weer meerdere cursussen, webinars en online trainingen gevolgd en wel de volgende:

- Consulent sociale zekerheid;
- Training Lasso (softwareprogramma);
- Zonnepanelen en het afschaffen van de saldering;
- Huurprijs en huuraanpassing;
- Huurverhoging en sociale huursector;
- Werkplan en begroting opstellen;
- Webinar m.b.t. de verkiezingen;
- Huurders en de VvE;
- Extra handjes voor het bestuur;
- Toewijzingsregels.

Daarnaast volgen de bestuursleden de media als het gaat om huurdersbelangen.

Tevens volgen de bestuursleden ook diverse sites zoals van de overheid, de gemeenten Zutphen en Deventer.

Overlegvergaderingen

In 2025 heeft HuurdersBIJ1 5 keer vergaderd met de bestuurder en (leden van) het managementteam.

Onderwerpen die aan de orde kwamen naast de vaste onderwerpen zoals begroting, jaarplan, kwaliteitsmetingen, prestatieafspraken waren:

- projectplanning en beleidskalender;
- jaarrapportage Woonkeus Stedendriehoek;
- halfjaarlijkse terugkoppeling huurderstevredenheid;
- actualisatie strategisch voorraadbeleid;
- huurbevrozing;
- problemen schimmelvorming in woningen;
- pilot energiedisplays;
- doorstroomregeling senioren en voortgang verhuiscoach;
- onderzoek betaalbaarheid;
- de diverse adviesaanvragen (zie onderstaand overzicht).

Advies- en instemmingsaanvragen

Het woonbedrijf dient volgens de overlegwet op verschillende onderwerpen eerst advies te vragen aan de huurdersorganisatie voordat men een definitief besluit kan nemen.

Wanneer het de servicekosten betreft dient er instemming gevraagd te worden.

HuurdersBIJ1 heeft in 2025 advies gegeven over de volgende onderwerpen:

- Huurbeleid;
- Huuraanpassing 2025;
- Portefeuilleplan Strategisch voorraadbeleid.

Instemmingsvragen zijn in 2025 niet ontvangen, maar er wordt nog steeds gesproken over de gebruiksvergoeding zonnepanelen, zie daarvoor verderop in het jaarverslag. Omdat de bedoeling is deze vergoeding op te nemen in de Servicekosten moet daar een instemmingsverzoek op volgen t.z.t.

U kunt de volledige tekst van de door ons uitgebrachte adviezen teruglezen op onze website www.HuurdersBIJ1.nl als ook op onze facebookpagina: HuurdersBIJ1.

Raad van Commissarissen

HuurdersBIJ1 heeft in 2025 in april en november overleg gehad met de beide Huurderscommissarissen. In april is met name gesproken over de forse huurverhoging die het woonbedrijf voorstelde. In oktober ging het vooral over wat de huurderscommissarissen hebben gedaan met de signalen die we met hen bespreken.

In november was de laatste vergadering met mevr. Azime Gülhan als huurderscommissaris, haar termijn loopt in mei 2026 ten einde. We danken mevr. Gülhan voor de prettige samenwerking. Eind 2025 is een aanvang gemaakt met de selectieprocedure voor een nieuwe huurderscommissaris.

De selectieprocedure wordt samen met een aantal leden van de Raad van Commissarissen gedaan, HuurderBIJ1 geeft een bindende voordracht.

De eerste termijn van Huurderscommissaris Kirsten van den Hul liep eind 2025 ten einde, HuurdersBIJ1 heeft een bindende voordracht gedaan voor een 2^e termijn

Overleg collega huurdersorganisaties

HuurdersBIJ1 probeert om t.a.v. de gemeentelijke prestatieafspraken de inzet van de huurdersorganisaties met elkaar af te stemmen voordat we in overleg gaan met de gemeente(n). Voor Zutphen betreft dit Huurdersoverleggroep Ons Huis (HOG) uit Warnsveld. Met hen is over de inzet voor de prestatieafspraken gesproken door vertegenwoordigers van HuurdersBIJ1. Beide belangenorganisaties zaten op 1 lijn. De samenwerking is heel prettig.

In Deventer wordt niet meer van te voren gesproken met de beide andere huurdersorganisaties over de prestatieafspraken.

In februari 2025 vond de 2^e bijeenkomst plaats van alle huurdersorganisaties binnen de Stedendriehoek. Op dit overleg werd afgesproken om te onderzoeken of de huurdersorganisaties meer gezamenlijk zouden kunnen optrekken t.a.v. de jaarlijkse huuraanpassingen.

Door het vertrek van Mark Dijsselbloem van de Woonbond kwam het overleg met alle huurdersorganisaties uit de regio Stedendriehoek in de loop van 2025 stil te liggen en heeft een 3^e gezamenlijk overleg niet plaatsgevonden.

In 2026 zal HuurdersBIJ1 in samenwerking met Maarten Groen van de Woonbond weer proberen dit vlot te trekken.

Jaarvergadering

In mei 2025 hield HuurdersBIJ1 haar jaarlijkse jaarvergadering in 't Hart van Eefde. Onderwerp was dit keer de nieuwe wet m.b.t. de brandveiligheid omdat het bestuur veel signalen had ontvangen over de nieuwe regelgeving welke vooral in complexen de nodige weerstand opleverde.

Om e.e.a. goed uit te leggen werd de afdeling voorlichting van de brandweer Stedendriehoek uitgenodigd om een presentatie te houden.

Woonbond

Ook in 2025 was HuurdersBIJ1 lid van de Woonbond en werden er 60 uur begroot voor extra ondersteuning door een adviseur van de Woonbond.

Door dit lidmaatschap kunnen we gratis gebruikmaken van het softwareprogramma Lasso welke speciaal is ontworpen voor huurdersorganisaties.

Daarnaast kunnen bewonerscommissies van woonbedrijf ieder1 zich via HuurdersBIJ1 aanmelden voor een gratis account bij de Woonbond waardoor ze extra informatie krijgen.

Werkgroepen

Onderstaand een kort verslag uit de diverse werkgroepen:

Sociaal Statuut

(Jan Bennink, Ron Baum, Eeuwe Kuiper)

HuurdersBIJ1 blijft de naleving van het Sociaal Statuut bij grootschalige renovatie- of sloopp projecten volgen. In 2025 is het Sociaal Statuut geëvalueerd en zijn de opmerkingen van de werkgroep hierin meegenomen. De vergoedingen zijn geïndexeerd.

Ook wordt het document eenvoudiger geschreven en getoetst door een jurist zodat het voor alle huurders een goed leesbaar en begrijpelijk document wordt.

In 2026 wordt het document definitief gemaakt.

Digitaal Huurderspanel

(Eeuwe Kuiper, Ria Lenting)

In 2025 heeft het digitaal Huurderspanel 4 enquêtes naar de deelnemers verstuurd.

De onderwerpen van deze enquêtes waren:

- Servicepakket;
- Onderhoud;
- Doorstroming;
- Veiligheid.

Na afloop van elke enquête wordt een samenvatting gemaakt van de resultaten en geven zowel het woonbedrijf als ook HuurdersBIJ1 aan wat zij met de resultaten gaan doen. Dit staat allemaal in de zogenaamde factsheet.

HuurdersBIJ1 publiceert deze factsheet op haar website en haar Facebookpagina.

Deelname kan zowel eenmalig als regelmatig. De huurder kan een account aanmaken op de website van het Huurderspanel: www.hethuurderspanel.nl.

Prestatieafspraken Deventer

(Ron Baum, Rob Freriks)

De werkgroep Prestatieafspraken Deventer heeft met het woonbedrijf het bod dat het woonbedrijf t.a.v. de prestatieafspraken uitbrengt besproken. In deze bespreking heeft de werkgroep aangegeven waar zij vindt dat de nadruk op moet liggen nl. op:

- betaalbaarheid;
- leefbaarheid;
- duurzaamheid;

Het waren goede overleggen. Prestatieafspraken waren ook SMART (**S**pecifiek, **M**etbaar, **A**ceptabel, **R**ealistisch, **T**ijdgebonden) opgesteld en het document was goed leesbaar.

Afgesproken om regelmatig met de partijen af te spreken om te evalueren wat er is bereikt ten aanzien van hetgeen dat is afgesproken.

In 2025 is het thema Jongerenhuisvesting besproken met een integrale werkgroep van huurdersorganisaties uit Deventer en is dit opgenomen in de prestatieafspraken. De werkgroep heeft goed werk geleverd en nu is het belang van Jongerenhuisvesting goed verankerd in de prestatieafspraken.

Prestatieafspraken Zutphen

(Jan Bennink, Eeuwe Kuiper, Karin Goldenbeld)

Voor het maken van Prestatieafspraken werkt HuurdersBIJ1 nauw samen met stichting Huurdersoverleggroep Ons Huis (HOG) uit Warnsveld.

In 2025 was het een vrij moeizaam proces om voor de huurders tot goede prestatieafspraken te komen met de gemeente. De voorzitter van HuurdersBIJ1 heeft dit in december ook vermeld bij de ondertekening van de prestatieafspraken.

De beide betrokken huurdersorganisaties hebben om een beter contact met de gemeente verzocht zodat de huurdersorganisaties reeds vroeg in het proces van plannen maken betrokken worden. Hierop hebben we een toezegging ontvangen en de gemeente wil hieraan uitvoering geven.

Warmtenet Helbergen

(Ron Baum)

In 2025 zijn de nodige procesafspraken gemaakt, de installateur is geselecteerd en het VO (Voorlopig Ontwerp) is nagenoeg gereed.

Er werd in 2025 een werkgroep Huurdersparticipatie opgericht en er staan gesprekken gepland over de tarieven die worden berekend per GJ, zodat huurders een goede afweging kunnen maken.

Ook het probleem netcongestie is door Alliander opgelost.

De huurdersparticipatie verloopt prima en de huurders worden regelmatig bijgepraat en geïnformeerd.

ZAV- beleid (Zelf Aangebrachte Voorzieningen)

(Ron Baum, Jan Bennink)

Het ZAV-beleid is afgestemd en is intern in het woonbedrijf met de wijkconsulenten besproken en door hen aangevuld om het voor iedereen werkbaar te maken zodat er een eenduidige werkwijze is.

Ook is de zogeheten kruisjeslijst aangevuld om voor de huurders duidelijk te maken welke voorzieningen/wijzigingen aan de woning of in de woning moeten worden aangevraagd en op welke manier.

Het is een lang proces geweest maar zowel het woonbedrijf als ook HuurdersBIJ1 hechten veel waarde aan zorgvuldigheid en duidelijkheid.

Wij zijn nog in afwachting van de definitieve tekst.

Zonnepanelenbeleid en gebruiksvergoeding

(Ron Baum, Eeuwe Kuiper, Karin Goldenbeld, ondersteund door adviseur Woonbond)

Over de definitieve gebruiksvergoeding zijn ook in 2025 een aantal overleggen gevoerd, dit betrof alle woningen waar zonnepanelen geplaatst zijn vanaf juli 2023.

Dat er steeds opnieuw gesproken moest worden had mede te maken door de steeds veranderde situatie zoals de BTW wijziging, het op termijn stoppen van de salderingsregeling en de terugleverkosten die steeds meer huurders moeten betalen aan hun energiemaatschappij.

Standpunt van HuurdersBIJ1 is en blijft dat een huurder nooit nadeel mag hebben van het feit dat zijn woning is voorzien van zonnepanelen.

Het hele proces is tijdelijk opgeschort totdat er vanuit de politiek en wetgeving duidelijkheid komt. De verwachting is dat het beleid in 2026 wordt vastgesteld.

Servicekosten

(Eeuwe Kuiper, Ron Baum, ondersteund door adviseur Woonbond)

In 2023 is het thema Servicekosten op de agenda gezet van het overleg met het woonbedrijf omdat het woonbedrijf wel een werkwijze m.b.t. servicekosten had maar geen servicekostenbeleidsdocument. Er is een afspraak gemaakt met het woonbedrijf om eerst het zonnepanelenbeleid af te ronden evenals de gebruiksvergoeding. Deze gebruiksvergoeding wordt in de servicekosten ondergebracht en wordt via de servicekosten afgerekend. Het zonnepanelenbeleid is al wel vastgesteld maar zoals u hierboven kunt lezen is de definitieve gebruiksvergoeding nog steeds niet vastgesteld. Begin 2026 is afgesproken met het woonbedrijf om niet langer te wachten op de afhandeling van de gebruiksvergoeding zonnepanelen maar te starten met het overleg over het servicekostenbeleid.

Huurbeleid

(Eeuwe Kuiper, Jan Bennink, Ria Lenting ondersteund door adviseur Woonbond)

In 2025 heeft HuurdersBIJ1 negatief geadviseerd over de voorgestelde huurverhoging 2025. HuurdersBIJ1 vond de huurverhoging veel te hoog en heeft het woonbedrijf voorgesteld om de huurverhoging te beperken tot de inflatie. Den Haag wil dat de corporaties veel meer gaan bouwen om het woningtekort terug te dringen. Echter er is sprake van ongelijke lastenverdeling, huurders betalen de rekening van maatschappelijke opgaven, terwijl woningeigenaren nog steeds gesubsidieerd worden, ook in de nieuwe kabinetsplannen (2026). Wij realiseren ons het woonbedrijf winstbelasting betaalt terwijl zij juist geen winstoogmerk heeft en dat dit hun investeringsmogelijkheden beperkt. O.i. moet de politiek (niet de huurder) investeren in de volkshuisvesting door de winstbelasting voor corporaties af te schaffen en/of het leenplafond te verhogen.

Het volledige advies is terug te lezen op onze website en is helaas niet overgenomen door het woonbedrijf.

Aanbesteding schoonmaak

De contracten die woonbedrijf ieder1 had voor de schoonmaak en glasbewassing in de complexen die volledig eigendom zijn van het woonbedrijf liepen in juli 2025 af. Het woonbedrijf startte een aanbestedingsprocedure voor nieuwe contracten en nodigde HuurdersBIJ1 deel te nemen aan dit proces om tot nieuwe overeenkomsten te komen.