



Jaarverslag 2025

Een vereniging van en voor huurders

Datum: 10-04-2026

Versie: 2026.01

Auteur: Dick van Burk

Inhoudsopgave

01 Inleiding	2
02 Het bestuur	3
03 Overleg woningcorporatie	3
04 Tripartiet overleg woningcorporatie - Gemeente West Betuwe - HBWB	4
05 Overleg HBWB via huurdersplatform	5
06 Ledental HBWB	5
07 Verkoop huurwoningen	6
08 Communicatie	6
09 Vinger aan de pols	7
10 Actieplan 2026	7
11 Jaarvergadering 15 mei 2025 / Notulen	8
12 Financieel jaarverslag	11

01 Inleiding

2025 is afgelopen en het bestuur legt hier verantwoording over af. Ook in 2025 hebben we de standaard zaken gedaan. Zoals de maandelijkse bestuursvergaderingen. Het overleg met de Gemeente om te komen tot prestatieafspraken en waar we met de Gemeente en KleurrijkWonen aan moeten werken.

Eenmaal per kwartaal overleg met mede Huurder Belangen organisaties en daarna samen met KleurrijkWonen, dit overleg is ook eenmaal per kwartaal.

Ook jaarlijks krijgen wij de huurverhogingsvoorstellen onder ogen wat ook is gelukt met enige moeite, om tot een zo goed mogelijk resultaat te komen voor de huurder. Vooruitkijkend naar de verhoging 2026/2027 zal dit heel veel meer, onderhandelen en overleg gaan kosten. Dit wordt veroorzaakt door de nieuwe regels van de overheid en het nieuwe kabinet wat deze gaan doen.

Mocht u nog een suggestie hebben voor een spreker op een jaarvergadering, laat het ons weten.

De voorzitter
Jan van den Broek



02 Het bestuur

Het bestuur is als volgt samengesteld:

Dhr. J.P. v.d. Broek	voorzitter
Dhr. D.J. v. Burk	secretaris
Dhr. L. v.d. Merbel	penningmeester
Dhr. A.W.J. v.d. Berg	notulist (helaas te vroeg overleden)
Dhr. H. v.d. Pol	website beheerder

In overeenstemming met wat in de statuten is bepaald, heeft het bestuur het volgende rooster van aftreden opgesteld:

Jaarvergadering 2026: Dhr. L. v.d. Merbel
Jaarvergadering 2027: Dhr. H. v.d. Pol
Jaarvergadering 2029: Dhr. D. J. v. Burk
Jaarvergadering 2030: Dhr. J.P. v.d. Broek
Jaarvergadering 2031: Dhr. L. Zuidmulder
(nieuw bestuurslid)

03 Overleg woningcorporatie

Het overleg betreffende plaatselijke aangelegenheden kon grotendeels worden afgehandeld in het kader van het platformoverleg (punt 5).

Zaken van individuele en dringende aard werden ad-hoc bij KleurrijkWonen aan de orde gesteld.

Wat betreft de afspraken, die zijn gemaakt met KleurrijkWonen, het betrekken van vertegenwoordigers van de HBWB bij (groot) onderhoud in overleg met de huurders, deze afspraken functioneerden dit verenigingsjaar nog steeds naar behoren.





04 Tripartiet overleg woningcorporatie – Gemeente West Betuwe – HBWB

Elk jaar wordt overleg gevoerd met KleurrijkWonen, de gemeente WestBetuwe, de Kernen en de huurders-vertegenwoordigers hiervan.

Basis van het overleg is de door de gemeente ontwikkelde woonvisie en het “bod” dat de corporaties daar op uitbrengen, vervolgens komen dan afspraken tot stand. Daarbij zit de HBWB als gelijkwaardige partner mee aan tafel en kan zodoende invloed uitoefenen op de inhoud van die afspraken.

Voor wat betreft de realisatie van de gemaakte afspraken hebben wij in het jaarverslag 2023 enige teleurstelling laten blijken. Dit omdat de totstandkoming van geplande nieuwbouw van een contingent sociale woningen in het uitbreidingsplan de “Plantage” maar gedeeltelijk van de grond kwam.

Vanaf 2023 zijn deze plannen weer opgepakt en vorderde in 2025 nog steeds.

Het is wel de bedoeling dat er meer sociale woningen worden gebouwd ook in de kernen, we hebben wel een tegenslag, in Rhenoy zijn de geplande sociale nieuwbouwwoningen gecancelld, er is wel beloofd door de wethouder dat er een nieuwe locatie is of wordt gezocht in Rhenoy of in de directe omgeving, maar tot nu is daar nog steeds niets van terecht gekomen.

Kortom: intensief overleg op dit vlak ligt steeds en zeker nu en in de nabije toekomst op ons te wachten, waarbij wij een voor de huurders/woningzoekende zo gunstig mogelijke invloed uitoefenen.

05 Overleg HBWB via huurdersplatform

Ieder kwartaal vindt overleg plaats tussen KleurrijkWonen en de gezamenlijke huurdersverenigingen, het *huurdersplatform*.

Voorafgaand aan dit overleg komen de deelnemende verenigingen bijeen in een vooroverleg, zodat op de officiële vergadering met de corporatie door de verschillende huurdersverenigingen “met een mond” gesproken wordt. Bovendien kan zodoende effectief vergaderd worden, ondanks het feit dat er sprake is van een aanzienlijk aantal deelnemers. Het doet de HBWB genoeg te kunnen vaststellen dat ook dit jaar zowel het vooroverleg met de collega huurdersverenigingen als met KleurrijkWonen in goede harmonie is verlopen.

Het huurdersplatform bestaat uit de volgende belangenorganisaties:

- HBWB Geldermalsen
- Huurdersbelangenvereniging Culemborg
- Huurdersraad Giesenlanden
- Huurders Belangenorganisatie Lingesteden
- Bewonersraad Tiel/Buren

Een greep uit de onderwerpen die in dit overleg aan de orde kwamen:

- Begroting/jaarplan KleurrijkWonen
- Huurverhoging
- Nieuwbouw
- Renovatie projecten
- Passend wonen
- Verkoop huurwoningen
- Huisvesting statushouders
- Duurzaamheidsbeleid KleurrijkWonen
- Jaarrekening KleurrijkWonen
- CV onderhoud
- Etc.



06 Ledental HBWB

Het ledental van onze vereniging is dit jaar behoorlijk gestegen, dit door o.a. een speciale nieuwsbrief naar alle huurders in ons gebied.

Het is belangrijk, dat indien uw lidmaatschap om wat voor reden dan ook wordt beëindigd, de vereniging daarvan op de hoogte te stellen.

Het feit dat de huurovereenkomst met KleurrijkWonen wordt beëindigd of er een verhuizing plaats vindt, de vereniging hiervan **NIET** op de hoogte wordt gesteld. Sterker nog: volgens de privacy wet **MAG** de corporatie ons niet in kennis stellen dat een huurovereenkomst werd beëindigd of een huurder is verhuisd.

Dus: **1** Meld eventuele verhuizing en of beëindiging lidmaatschap.

2 Kleine moeite, zorg in uw omgeving voor nieuwe **GRATIS** lidmaatschappen!

En het gewicht dat de vereniging in de schaal legt bij wat voor overleg dan ook – KleurrijkWonen/gemeente etc. – wordt in belangrijke mate bepaald door het aantal leden dat zij vertegenwoordigt. Daarom doet het bestuur nogmaals een dringend beroep op onze leden om burens en kennissen die ook huurder zijn te wijzen op ons en ons aller belang: **WORDT LID! (= GRATIS)**

07 Verkoop huurwoningen

Het beleid van KleurrijkWonen kwam ook dit jaar neer op de volgende uitgangspunten.

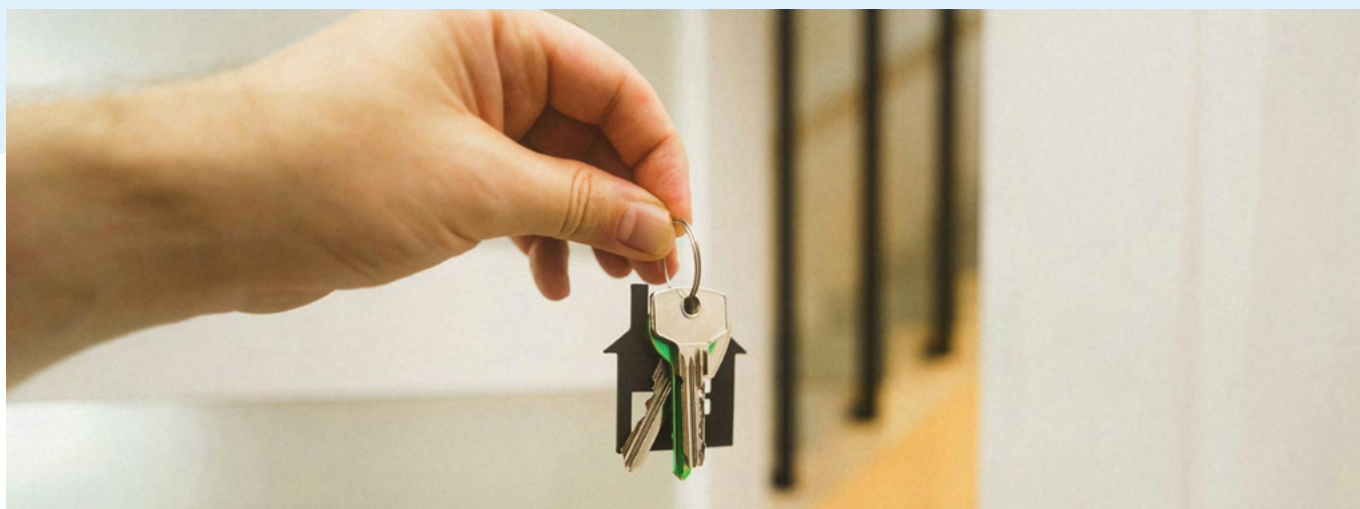
Het instellen van een poule van woningen die bij vrijkomen in principe in aanmerking komen om verkocht te worden. Dat zijn woningen die:

- Gelegen zijn op een locatie die moeizaam verhuurt
- Deel uitmaken van versnipperd bezit
- Een zodanig bouwjaar hebben, dat verduurzaming moeilijk te realiseren is.

Er worden per jaar niet meer woningen verkocht dan er nieuwe eenheden beschikbaar komen zodat het totaal beschikbare volume niet afneemt. Dat zijn overwegingen van strategisch voorraadbeheer. Daarnaast spelen ook

financiële overwegingen een rol. Het door verkoop vrijkomend vermogen is noodzakelijk voor herinvestering.

De HBWB meent dat uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen noodzakelijk is, gezien de krapte die er al lange tijd heerst op de woningmarkt en steeds groter wordt, dit komt niet alleen door de vele reguliere woningzoekende maar ook door het plaatsen van statushouders en de starters die wel een woning willen kopen maar door de huidige absurd hoge prijzen hierdoor niet in aanmerking komen en aangewezen zijn op een sociale huurwoning. En door allerlei maatregelen van de overheid en de snelle stijging van de bouwkosten wordt de investeringscapaciteit van woningcorporaties echter steeds meer ingeperkt.



08 Communicatie

Externe communicatie

De contacten met de gemeente WestBetuwe zijn in het afgelopen verenigingsjaar met uitzondering van enkele punten (zie beloofde huurwoningbouw Rhenoy), bevredigend verlopen.

Het overleg met de collega huurdersorganisaties van het huurdersplatform verloopt uitstekend. Huurdersvertegenwoordigers die een relatie onderhouden met de andere corporatie in de gemeente WestBetuwe, met deze overleggen we regelmatig.

Het overleg met KleurrijkWonen verliep in goede sfeer.

Interne communicatie

Dit jaar zijn er weer nieuwsbrieven verstuurd naar de leden.



09 Vinger aan de pols

Om volledig bij te blijven, hebben bestuursleden ook dit verengingsjaar weer gebruik gemaakt van diverse mogelijkheden om een aantal bijeenkomsten bij te wonen die door KleurrijkWonen over actuele onderwerpen werden georganiseerd. Ook de Nederlandse Woonbond heeft een aantal bijeenkomsten aangeboden die bezocht werden.

Het lidmaatschap van de Nederlandse Woonbond werd gehandhaafd.

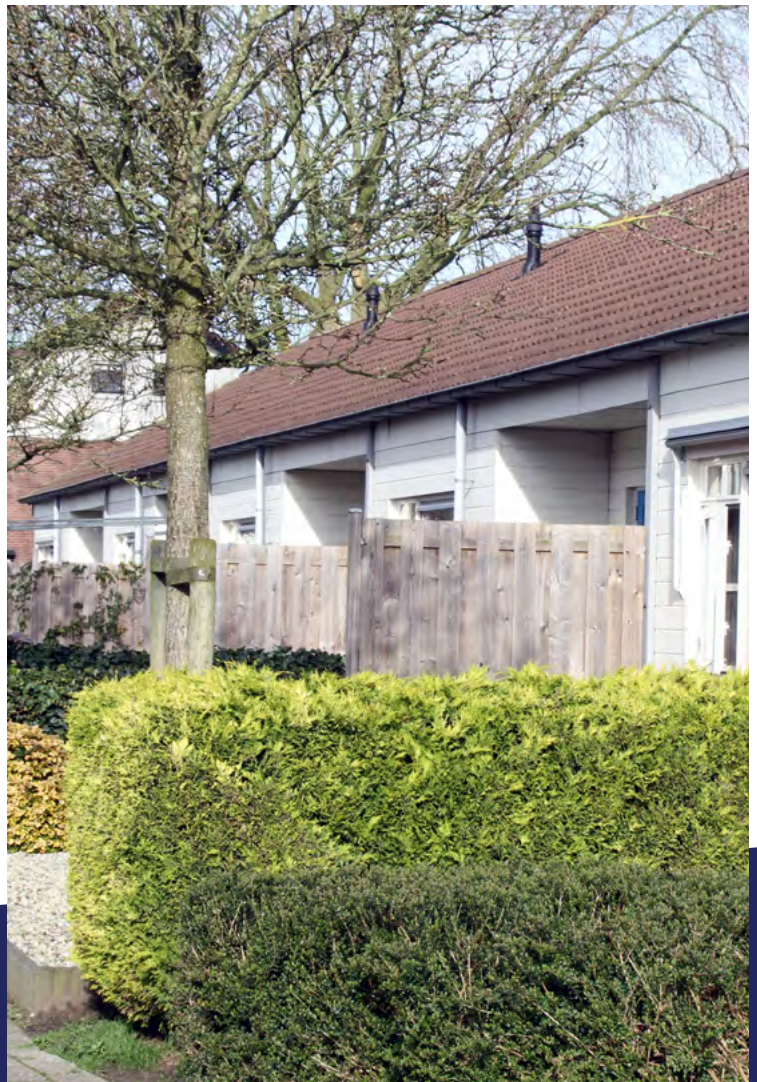
De volgende abonnementen werden in stand gehouden:

- Abonnement op publicaties van AEDES
- Abonnement "Huurpeil"
- Abonnement huurwijzer + jaarlijkse huurverhogingsnummer
- Abonnement elektronische nieuwsbrief platform 31
- Abonnement op elektronische nieuwsbrief Regio Rivierenland

10 Actieplan 2026

Enkele belangrijke punten

- Ledenwerving.
- Gemeentelijke contacten.
- Samenwerking huurdersvertegenwoordigers van de Kernen.
- Scholing bestuur.
- Onderhoud website.
- Nieuwsbrieven.



11 Jaarvergadering 15 mei 2025 / Notulen

1. Opening:

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

2. Vaststellen agenda:

Er zijn geen agendapunten toegevoegd.

3. Wie is en wat doet de Woonbond

Mark Dijsselbloem van de woonbond stelt zich voor en geeft een uitleg wat de woonbond is en doet.

3.1 Introductie van de Woonbond

Wat is de Woonbond?

- Een landelijke vereniging voor **alle huurders**, ongeacht of zij huren bij een corporatie, particuliere verhuurder of belegger.
- De bond vertegenwoordigt ruim **1,7 miljoen huurders** en werkt samen met **meer dan 400 huurdersorganisaties** in Nederland.

3.2 Soorten lidmaatschappen

- **Individueel lid:** krijgt toegang tot documentatie, Webinars, telefonische ondersteuning en adviezen.
- **Huurdersorganisatie-lid:** krijgt ondersteuning van bestuur en Woonbond-adviseurs, zoals begeleiding op vergaderingen of beleidsadvisering.

De spreker benadrukt dat de Woonbond veel tijd investeert in **politieke lobby**, kennisdeling en ondersteuning van huurders in lastige situaties.

2. Betaalbaarheid & Huurprijzen

2.1 Huurbevrozing en belastingdruk

De betaalbaarheid staat zwaar onder druk.

De woningcorporaties kampen met:

- **Winstbelasting** voor corporaties, terwijl zij geen winstoogmerken.
- **ATAD-belasting**, oorspronkelijk bedoeld om internationale belastingontwijking tegen te gaan, die nu ook corporaties raakt.

De Woonbond zet sterk in op het **afschaffen** van deze belastingen. De ministerraad zou mogelijk binnenkort besluiten hierover nemen.

2.2 Nieuw huurprijsstelsel

Er worden drie categorieën onderscheiden:

- **Sociale huur tot € 900**
- **Midden huur € 900 – € 1.200**
- **Vrije sector boven € 1.200**

Dit nieuwe stelsel leidt tot verwarring, vooral rondom:

- Overgangssituaties (bijvoorbeeld wanneer een huurder van onder naar boven €900 gaat),
- Verschillende percentages huurverhoging per categorie.

2.3 Huurprijsbescherming

De puntentelling bepaalt wat een woning maximaal mag kosten.

- ± € 6 per punt.
- Dit helpt extreem hoge huren te begrenzen.

3. Verschillen tussen verhuurders (corporaties vs. commercieel)

De spreker geeft uitgebreide voorbeelden van misstanden bij commerciële verhuurders:

- Ongewenst binnentreden van verhuurders “om naar de CV-ketel te kijken”,
- Intimidatie, druk om te vertrekken zodat hogere huur kan worden gevraagd,
- Geen onderhoud of onveilige situaties.

In tegenstelling tot corporaties, waar dit meestal niet voorkomt.

Wet Goed Verhuurder schap

- Gemeenten hebben nu een **meldpunt** waar huurders misstanden kunnen melden.
- Gemeenten mogen boetes opleggen.
- Toch blijft het voor huurders zwaar om misstanden te melden uit angst voor gevolgen.



4. Rol en positie van huurdersorganisaties

De Woonbond benadrukt dat huurdersorganisaties:

- Steeds **zwaardere thema's** op tafel krijgen (huurverhoging, servicekosten, leefbaarheid),
- Vaak medeverantwoordelijk worden gemaakt voor corporatiebesluiten,
- Sterk moeten staan om belangen goed te verdedigen.

4.1 Ongevraagd advies

Veel huurdersorganisaties maken onvoldoende gebruik van dit formele recht:

- Je mag 6 weken nemen om advies te formuleren.
- Corporatie moet binnen 2 weken reageren.
- Dit kan corporaties "positieve druk" geven om beleid te verbeteren.

5. Bewonerscommissies

5.1 Waarom zijn ze belangrijk?

- Signaleren problemen in complexen (schoonmaak, branddeuren, verlichting, leefbaarheid).
- Zijn formele gesprekspartners voor de corporatie.
- Maken het makkelijker voor huurdersorganisatie om contact te houden met de achterban.

5.2 Problemen die naar voren kwamen

- Corporaties koppelen vaak onvoldoende terug op meldingen.
- Bewoners voelen zich onvoldoende gehoord.
- Diverse voorbeelden van achterstallige afhandeling (bijv. branddeuren langdurig open).

De spreker adviseert serieus om in grotere complexen **meer bewonerscommissies te vormen**.

6. Verduurzaming en energielabels

- Corporaties mogen **geen huurverhoging** meer vragen voor verduurzamingsmaatregelen zoals isolatie.
- Veel energielabels lopen af en moeten vernieuwd worden.
- Website EP-online.nl toont energielabels van woningen.

Er ligt een grote opgave bij corporaties om woningen met lage labels binnen enkele jaren op te waarderen.



7. Politieke lobby en wetgeving

De Woonbond zet volop in op:

- Afschaffing winstbelasting,
- Behoud huurprijsbescherming,
- Betere bescherming tegen tijdelijke contracten (waar recent politieke terugdraaiing dreigt),
- Aanpak woningtekort.

Er wordt veel gesproken met partijen in Den Haag; beslissingen verschuiven regelmatig afhankelijk van ministers en regeringswisselingen

8. Communicatie & samenwerking met corporaties

Huurders geven aan:

- Geen terugkoppeling te krijgen op meldingen,
- Dat corporatiemedewerkers soms niet voorbereiden op vergaderingen,
- Onvoldoende transparantie in besluitvorming.

De Woonbond benadrukt dat:

- Corporaties verplicht zijn tot overleg via de **Overlegwet**,
- Huurdersorganisaties meer mogen eisen,
- Bewonerscommissies hiervoor belangrijke instrumenten zijn.

9. Webinars, trainingen & ondersteuning

De Woonbond organiseert:

- Veel webinars (bijv. over huurverhoging, servicekosten, leefbaarheid),
- Trainingen voor bewonerscommissies en huurdersorganisaties,
- Modelbrieven voor bezwaarprocedures.

Webinars trekken soms tot 1.000 deelnemers.

10. Jaarverslag door de secretaris

De secretaris neemt met de aanwezige leden het jaarverslag door. Er zijn geen vragen gesteld of opmerkingen gemaakt.

11. Financieel verslag door de penningmeester

Er zijn geen vragen gesteld of opmerkingen gemaakt. De kascommissie heeft aangegeven dat het financieel verslag klopt.

12. Bestuursverkiezing

Er hebben zich geen nieuwe kandidaten aangemeld. Jan van den Broek is herkozen.

Een vacature is nog niet ingevuld.

13. Verkiezing kascommissie

Er heeft zich tijdens de vergadering geen lid aangemeld.

14. Rondvraag

- Onderhoud & brandveiligheid: Bewoners signaleren dat binnendeuren die om veiligheidsredenen dicht moeten blijven, regelmatig dagenlang openstaan zonder reactie van KleurrijkWonen.
- Gebrek aan terugkoppeling: Meldingen en vragen van bewoners worden niet beantwoord, wat tot frustratie leidt. Dit wordt door de Woonbond als een veelvoorkomend probleem herkend.
- Behoeftte aan een formele bewonerscommissie: Bewoners ervaren dat ze als groep onvoldoende worden gehoord. Er is behoefte aan een officieel erkende bewonerscommissie om meer invloed en betere communicatie te krijgen.
- Onzekerheid over communicatieroutes: Onbekend waar meldingen terechtkomen; brieven worden soms niet behandeld of zonder vervolg gelaten.

Het bestuur zegt toe, via de voorzitter, deze punten te bespreken met KleurrijkWonen.

15. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering en dank iedereen voor zijn aanwezigheid en inbreng.

12 Financieel jaarverslag

Saldo 01-01-2025	€ 4.503,90
Bijdrage Kleurrijk Wonen	€ 14.650,00

€ **19.153,90**

Uitgaven:

Huur vergader/kantoorruimte	€ 353,25
Vergaderkosten	€ 775,25
Woonbond (contributie)	€ 5.298,98
Bankkosten	€ 280,83
Drukwerk/Verzendkosten	€ 3.469,52
Kosten nieuwsbrief	€ 3.350,28
Telefoonvergoeding	€ 870,00
Website	€ 290,40
Advertentie	€ 769,38
Kantoormaterialen	€ 142,93
Postbus	€ 314,60
Ledenwerfactie	€ 1.500,00
Reiskostenvergoeding	€ 393,50
Software	€ 216,95
Jaarlijks diner met partners	€ 900,00
Diversen	€ 72,95

Totaal uitgaven € **18.998,82**

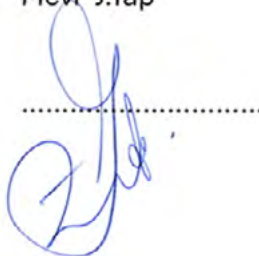
Saldo per 31-12-2025 € **155,08**

Geldermalsen, 12 maart 2026

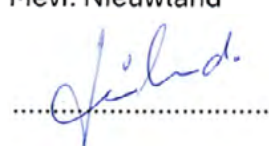
Hierbij verklaart de Kascontrolecommissie:

Mevr. J. Tap en Mevr. G. Nieuwland dat de kascontrole van 2025 is gedaan en is goedgekeurd.

Mevr. J. Tap



Mevr. Nieuwland



Tot besluit

Het bestuur zegt iedereen die het afgelopen verenigingsjaar een bijdrage heeft geleverd aan de activiteiten van de HBWB:

HARTELIJK DANK!

Namens het bestuur:

Dick van Burk
Secretaris



HBWB

Postbus 108

4190 CC Geldermalsen

Telefoon: 0345 581 894

www.hbwb.nl