

Woon inspraak



December 2024

Inhoud

Voorwoord.....	3
Voorzitterschap	4
De contacten met de achterban	5
Locatie Utrecht Nieuwegein:	5
Locatie Krommerijn:.....	5
Locatie Houten:	5
Van de projectleider “Achterban en bewonerscommissies”:	5
Bijeenkomst bewonerscommissies.	5
Bezoeken aan en van huurders en bewonerscommissies	5
Hittestress.....	5
Enquête onder Bewonerscommissies.....	6
Van de projectleider “Huurderspanel”:	6
Van de projectleider “portefeuillestrategie”:	6
Activiteitenplan 2024	7
Betaalbaarheid	7
Naamsbekendheid.....	7
Duurzaamheid	7
Deskundigheid	7
Uitbreiding Wooninspraak.....	7
De prestatieafspraken.....	8
Utrecht.....	8
Nieuwegein.....	8
Houten	10
Wijk bij Duurstede.....	11
Adviesaanvragen	14
De website	14
Wooninspraak, de organisatie.....	15
Vacatures	15

Voorwoord

Het jaar 2024 was voor ons een jaar dat vooral in het teken stond van werven nieuwe vrijwilligers en opzetten van een afdeling in Houten.

In het afgelopen jaar hebben wij enkele huurders uit Houten bereid gevonden om aan de slag te gaan voor Wooninspraak in Houten. Er is dus nu sprake van een afdeling Wooninspraak ook in die gemeente. Wij hebben nu afdelingen in Wijk bij Duurstede, Houten en Utrecht.

Wij blijven doorzoeken naar meer vrijwilligers in bijvoorbeeld Nieuwegein, zodat wij mogelijk in de toekomst ook daar een afdeling kunnen oprichten.

Naast de normale werkzaamheden zoals een bijdrage leveren aan de prestatieafspraken in Nieuwegein en deelname aan werkgroepen en andere overleggen zijn wij meer tijd gaan besteden aan het contact met de achterban. Maarten Schouten heeft samen met Paul Meijer als projectleiders de schouders gezet onder het ondersteunen van bewonerscommissies. Er is een enquête uitgeschreven voor bewonerscommissies en er heeft een bijeenkomst plaatsgevonden. De uitkomsten van de enquête en de bijeenkomst gebruiken wij om onze dienstverlening aan bewonerscommissie nog beter aan te passen aan hun wensen.

We hebben ook stevige gesprekken gevoerd met de Woonbond. Al langere tijd zijn wij ontevreden over de dienstverlening door de Woonbond. Er zijn nu afspraken gemaakt voor verbetering en wij hebben sinds kort ook een nieuwe consulent die ons actiever bij ons werk gaat ondersteunen.

Ook hebben wij gesprekken gevoerd met Woonin over het meer betrokken worden bij gelegenheden waarbij Woonin contact zoekt met huurders (bijvoorbeeld oplevering van nieuwe woningen) Het is immers een uitgelezen kans om kennis te maken met huurders.

Over het bovenstaande, en meer, kunt u in dit jaarverslagverslag lezen.

Per 1 januari 2025 heeft Wooninspraak een vacature voor voorzitter. Ik heb besloten mijn voorzittershamer per 31 december 2024 neer te leggen nadat ik mij vijf en een half jaar met veel plezier heb ingezet voor de belangen van de huurders van Woonin.

De voorzitter

Voorzitterschap

Na ruim vijf jaar namens de huurders van Woonin hun belangen zo goed als mogelijk te hebben behartigd in overleggen met corporatie en gemeente heb ik gesloten om de voorzittershamer neer te leggen.

Het waren interessante jaren waarin veel is gebeurd. Een greep uit activiteiten:

- **Huurverhogingen:** we hebben jaar in jaar uit aangegeven dat wij voor huurmatiging zijn en tegen inkomensafhankelijke huurverhogingen. De huren moet wat ons betreft betaalbaar blijven en dat is, ondanks onze adviezen niet altijd gelukt. Zeker het laatste jaar met de hoogste huurverhoging in decennia is ons zwaar gevallen. Het bleek ieder jaar weer dat Woonin onze adviezen niet overnam. Dat is niet helemaal aan Woonin toe te rekenen. De overheid heeft hier grote invloed op en het systeem van jaarlijkse huurverhogingen wordt ook gebruikt om de corporaties financiële ruimte te geven om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen en te verduurzamen. Wooninspraak heeft bij de Woonbond aangegeven dat we af moeten van het systeem van jaarlijkse huurverhogingen en dat de overheid zijn verantwoordelijkheid om de wooncrisis te bestrijden weer over moet nemen van de corporaties.
- **Fusie Viveste en Mitros:** Wooninspraak heeft een positieve zienswijze afgegeven voor de fusie, maar wel enkele eisen voor verbetering neergelegd bij Mitros. De belangrijkste is dat de dienstverlening van Woonin echt verbetering behoeft. Er is onvrede bij veel huurders over de manier waarop Woonin met bijvoorbeeld reparatieverzoeken omgaat. Wij horen van huurders dat Woonin niet of pas laat reageert op verzoeken van huurders, dat reparaties lang op zich laten wachten of niet worden uitgevoerd omdat Woonin meent dat de huurder daar zelf verantwoordelijk voor is. De communicatie tussen Woonin en zijn huurders moet echt beter. Wees duidelijk en reageer op tijd!
- **Prestatieafspraken:** Dit zijn de afspraken die gemeente, corporatie en huurders met elkaar maken over nieuwbouw, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Wooninspraak heeft zich hier altijd opgesteld voor meer nieuwbouw, voldoende betaalbare sociale huurwoning van goede kwaliteit, met voorrang aanpassen van huurwoningen met een slecht energielabel en meer garanties dat de plannen ook uitgevoerd worden.
- **Wooninspraak:** er zijn gelukkig weer een aantal nieuwe vrijwilligers gevonden die bereid zijn hun schouders onder het werk van Wooninspraak te zetten. We hebben nu drie afdelingen, Utrecht/Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede waardoor ook wij dichterbij de huurders zijn te vinden. Maar het moet nog beter. Om alle werkzaamheden uit te voeren hebben wij echt meer vrijwilligers nodig:
 - o om besprekingen die huurders direct aangaan bij te wonen; o om contact te onderhouden met bewonerscommissies;
 - o om contact te zoeken en houden met individuele Huurders Netwerk Mitros;
 - o om bijeenkomsten te organiseren voor bewonerscommissies en individuele huurders;
 - o en nog veel meer. Voor mij is het nu genoeg geweest.

Ik dank een ieder voor het vertrouwen dat in mij is gesteld. Ik wens Wooninspraak veel succes met het voortzetten van de werkzaamheden en hoop dat het gaat lukken meer vrijwilligers aan dit goede werk te binden.

Hans Hiltemann

De contacten met de achterban

Locatie Utrecht Nieuwegein:

De vestiging Utrecht en Nieuwegein is vertegenwoordigd door onze voorzitter Hans Hiltemann.

Locatie Krommerijn:

De vestiging Krommerijn is vertegenwoordigd door bestuurslid Monique van den Hoek.

Locatie Houten:

Locatie Houten wordt sinds oktober vervuld door onze nieuwe bestuurslid Michael Wijnhout.

Van de projectleider “Achterban en bewonerscommissies”:

De positie van projectleider achterban en bewonerscommissies is vervuld door onze secretaris en projectleider dhr. Maarten Schouten.

Afgelopen jaar heeft Wooninspraak regelmatig contact gehad met huurders en Bewonerscommissies. De contacten met afzonderlijke huurders ging meestal over individuele problemen waarbij wij de huurders konden doorverwijzen naar de betreffende instantie die hen verder kon helpen om het probleem op te lossen.

Bijeenkomst bewonerscommissies.

Op 01 oktober organiseerde Wooninspraak een BC avond waarin de uitslagen van onze enquête werden besproken en de bewonerscommissies (BC's) hun ervaringen met elkaar konden uitwisselen. Tevens was het voor ons een goed moment om de behoeftes van de BC's te peilen. Er waren 10 bewonerscommissies aanwezig. Vier BC's uit Utrecht, drie BC's uit Nieuwegein, drie BC's uit Houten en één BC uit Krommerijn.

Na een voorstelronde volgde de presentatie van de uitslagen van een enquête die we hebben gehouden onder bewonerscommissies. Hierna kregen de bewonerscommissies om hun behoeften inzake de ondersteuning en dienstverlening van Wooninspraak kenbaar te maken. Tot slot werden er ervaringen uitgewisseld tussen de bewonerscommissies, denk daarbij aan renovaties, contact met de achterban, dienstverlening van adviseurs en Woonin.

Bezoeken aan en van huurders en bewonerscommissies

We hebben dit jaar meerdere bewonerscommissies bezocht, of zij ons. Hieronder een verslag van enkele contact onderwerpen:

Hittestress

Uit die contacten met de huurders kwam ook een probleem naar voren waar meerdere huurders mee te maken hadden, namelijk problemen met hitte in de woning. Dit probleem hebben wij onder de aandacht van Woonin gebracht en blijven dit ook in 2025 onder de aandacht brengen.

Als de hitte in de woning te hoog oploopt en het te lang heet blijft, dan kan er sprake zijn van een gebrek.

In de Nederlandse wet is alleen recht op warmte vastgelegd, niet op koelte. De verhuurder kan dus niet verplicht worden iets te doen aan hitte, tenzij er sprake is van een gebrek.

Woningen zijn ook steeds beter geïsoleerd met als bijkomend effect dat de warmte ook in de zomer langer in woningen blijft hangen.

Door klimaat verandering krijgen wij echter steeds vaker te maken met hittegolven en het is te verwachten dat hitte problemen in woningen steeds vaker een probleem gaat opleveren. Het is dus van belang dat er ook regels komen om hitte in woningen tijdens de warme zomers te voorkomen. De Woonbond maakt zich hier hard voor en probeert via overleg met de overheid de wet aangepast te krijgen.

Wooninspraak wil zowel met Woonin als de gemeente in gesprek gaan om het probleem van hittestress voor huurders aan te pakken.

Enquête onder Bewonerscommissies

Halverwege 2024 heeft Wooninspraak een enquête gehouden onder de Bewonerscommissies. De enquête van Wooninspraak had tot doel te achterhalen waar de BC's zoal mee bezig waren en daarna te kijken of hier gemeenschappelijke items naar voren kwamen. Van de ongeveer 45 BC's hebben er uiteindelijk 14 de enquête ingevuld.

De uitwerking van de enquête kunt u bekijken op onze website via de link hieronder:

<https://wooninspraak.nl/uitslag-enquete-onder-bewonerscommissies-en-verslag-bc-bijeenkomst-van-1-oktober-2024/>

Van de projectleider "Huurderspanel":

De positie van projectleider Huurderspanel is vervuld door onze projectleider dhr. Paul Meijer.

Het afgelopen jaar heeft er geen panel plaatsgevonden, omdat - na de fusie van Mitros en Viveste - de adressen van de huurders in Houten en Wijk bij Duurstede niet bekend waren bij Wooninspraak en wij die gegevens ook niet van Woonin konden krijgen vanwege privacy. Echter, er is in 2024 een panel van KWH geweest onder alle huurders, waarin ook gevraagd werd om zich op te geven voor het Huurderspanel. Die uitkomsten moesten wij eerst afwachten. En die kwamen aan het eind van 2024. Daarna konden wij pas aan de slag met een nieuw panel –onder alle huurders van Utrecht, Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede.

Sinds het laatste kwartaal zijn we druk met Woonin en het Centrum voor Woononderzoek in gesprek over in ieder geval twee zeer belangrijke panels die begin 2025 gehouden zullen worden.

Van de projectleider "portefeuillestrategie":

De positie van projectleider portefeuillestrategie is vervuld door onze nieuwe projectleider Nordin Boudarra. Hierbij een korte introductie:

Mijn naam is Nordin en ik ben sinds een jaar actief bij Woonin. Samen met andere leden van Wooninspraak werken wij voor de belangen van onze huurders en het verbeteren van hun woonomgeving. Met mijn technische bouwkundige achtergrond draag ik binnen Wooninspraak bij aan het in kaart brengen van zowel huidige als toekomstige projecten van Woonin, of het nu gaat om nieuwbouw of renovatie, binnen het project portefeuillestrategie die ik beheer. Het bezoeken van projecten en het ophalen van feedback van onze huurders is daarbij heel belangrijk. Ik treed regelmatig hierover in overleg met de managers van Woonin. Mijn bijdrage aan Wooninspraak vind ik niet alleen erg leuk om te doen, maar ik haal er ook veel waardering uit. Zoals ik altijd zeg:

"Een goede woonomgeving is de basis voor een gelukkig leven."

Activiteitenplan 2024

In 2024 heeft Wooninspraak zich op 5 gebieden gericht:

Betaalbaarheid - Tijdens de overleggen met Woonin hebben wij steeds aandacht gevraagd voor de huurders met lage inkomens. De bouwkosten stijgen gigantisch, maar sociale huurwoningen moeten desondanks betaalbaar blijven. Het matigen van de huurverhoging was een belangrijk aandachtspunt in de gesprekken met de directie en medewerkers van Woonin. Helaas was het rendement zeer mager. Wij hebben hierover meerdere brieven geschreven naar de directie, RvC en de gemeente met daarin de oproep om rekening te houden met de huurders.

Naamsbekendheid - Wij hebben op diverse manieren geprobeerd om onze naamsbekendheid te vergroten. Dit hebben we o.a. gedaan door de website actueel te houden, eens per kwartaal de nieuwsbrief te versturen, regelmatig bijeenkomsten te organiseren, het gebruiken van social media kanalen (facebook en linkedIn), maar ook door zelf persoonlijk brochures door de brievenbussen van Woonin huurders te doen.

Duurzaamheid - Wooninspraak stimuleerde de corporatie om projecten op te waarderen naar energie label A en gasloos. Echter maakten wij ons net als vrijwel alle huurders van Woonin zorgen over de EFG-labels. We hebben in ons advies op de adviesaanvraag huurverhoging geadviseerd met name deze groep te ontzien qua verhogingen. Tevens zijn wij met diverse bureaus in gesprek geweest over de toewijzing van de energielabels. Regelmatig ontvingen wij van huurders klachten hieromtrent.

Deskundigheid - Wij hebben ons weer laten ondersteunen door deskundigen als het gaat om het vergroten van onze deskundigheid. Zij hebben ons begeleid omtrent de financiën van de woningcorporaties. Verder hebben onze vrijwilligers deelgenomen aan diverse cursussen en webinars van de Woonbond.

Uitbreiding Wooninspraak - We zijn druk bezig geweest om nieuwe vrijwilligers te werven om ons te ondersteunen bij al het werk dat ons te doen staat. Dat heeft ons in 2024 zes nieuwe vrijwilligers opgeleverd; Nordin, Hicham, Michael, Ron en Toos. Nordin gaat zich focussen op de portefeuillestrategie van Woonin. Hicham is kort na zijn aanstelling door privé omstandigheden weer vertrokken. Michael is als vertegenwoordiger van locatie Houten toegetreden tot het bestuur. Ron en Toos gaan Michael ondersteunen bij het vertegenwoordigen van de huurdersbelangen in Houten.

De prestatieafspraken

Net als andere jaren is Wooninspraak betrokken bij het opstellen van prestatieafspraken in Utrecht, Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede.

Prestatieafspraken worden gemaakt door Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Utrecht

Voor Utrecht zijn in 2023 de prestatieafspraken gemaakt die lopen tot en met 2026.

Gedurende 2024 is binnen de STUW (Stichting Utrechtse woningcorporaties) op verschillende momenten de voortgang besproken.

U kunt de prestatieafspraken 2023-2026 van de gemeente Utrecht vinden op de volgende link:

https://wooninspraak.nl/wp-content/uploads/2025/02/samenwerkingsafspraken-utrecht-2023-2026_revisie.pdf

Nieuwegein

In deze gemeente zijn in 2024 nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2024-2028.

In samenwerking met een externe partij zijn gemeente, corporaties en huurdersorganisaties aan de slag gegaan om op een nieuwe manier de afspraken op te stellen.

Er moest rekening gehouden worden met de nationale prestatieafspraken die op belangrijke punten richting gaven aan wat er in Nieuwegein afgesproken ging worden. Wij zijn tot de volgende afspraken gekomen:

Netto toename van het aantal (sociale) huurwoningen

Doel: Een netto toename van 1.530 sociale huurwoningen en van tenminste 140 middenhuur woningen met een huurprijs van maximaal € 1.028,- (prijspeil 2024) in 2030.

De sociale woningvoorraad willen de partijen evenwichtig(er) over de stad verdeeld hebben met een groei naar een aandeel van 30%.

Beschikbaarheid van Voldoende betaalbare woningen

Doel: Er komen voldoende sociale huurwoningen beschikbaar voor de primaire doelgroep, die als gevolg van 'passend toewijzen' geen hogere huur mag worden gevraagd dan de aftoppingsgrens.

Alle wijken zijn aantrekkelijk om in te wonen

Doel: Er is een veilige prettige leefomgeving en er is een betere balans tussen zelfredzame en kwetsbare mensen.

Meer ouderen en kwetsbare inwoners kunnen langer zelfstandig thuis wonen

Doel: In 2030 zijn er 1.860 levensloopbestendige of voor ouderen geschikte woningen bij gekomen (waarvan 170 zorggeschikt*, 325 geclusterd* en 1.365 nultreden3*), hiervan is 45% sociale huur.

Duurzaam gebruik van energie en bestrijding van energiearmoede

Doel: we besparen op de energievraag van de woning (door isolatie); de energievraag van de woning wekken we zoveel mogelijk op met hernieuwbare energie (richting een volledig energie neutrale gemeente in 2040, wijken met aardgasvrije woningen); de resterende energievraag wordt zo efficiënt mogelijk geleverd. Het aandeel mensen dat te maken heeft met energiearmoede halveert.

Een gezond binnenklimaat in een goed onderhouden woning

Doel: Het voorkómen van gezondheidsproblemen als gevolg van achterstallig onderhoud of veroudering van woningen, en van onjuist gebruik van de woning (bijvoorbeeld onvoldoende ventileren).

Een klimaat adaptieve woningvoorraad én woonomgeving

Doel: We voorkómen hittestress; woningen en woonomgeving zijn water robuust ingericht.

Voorwaarden voor succes

1. Samenwerken
(In de samenwerking zijn we ons van de verschillende rollen te allen tijde bewust)
2. Monitoren en actualiseren
(evalueren of de strategie nog leidt tot de doelen)
3. Discipline vanuit het oogmerk, flexibiliteit in de strategie
(de wereld is veranderlijk, de omstandigheden waarin we ons werk doen kunnen, zeg maar gerust: zullen – wijzigen)

U kunt de prestatieafspraken 2024-2028 van de gemeente Utrecht vinden via de volgende link:

<https://wooninspraak.nl/wp-content/uploads/2025/02/prestatieafspraken-nieuwegein-2024-2028.pdf>

Houten

Jaarlijks worden de prestatieafspraken opgesteld voor een periode van vier jaar. In het eerste jaar worden de afspraken heel concreet met een doorkijk naar de daarop volgende jaren. De prestatieafspraken zijn verdeeld over vier thema's:

- beschikbare woningen;
- verduurzaming;
- betaalbare woningen;
- leefbaarheid.

De basis voor het maken van prestatieafspraken is de woonvisie, de voortzetting van prestatieafspraken uit 2023, aangevuld met andere gemeentelijke beleidsdocumenten. Ook de nationale prestatieafspraken, de woondeal en de evaluatie van de prestatieafspraken 2023-2026 zijn meegenomen bij het opstellen van deze nieuwe prestatieafspraken. Dit heeft geleid tot aangescherpte prestatieafspraken of soms het schrappen van prestatieafspraken.

Bestaande woningen

De groei van de sociale huurwoningvoorraad gaat van 50 sociale huurwoningen netto per jaar naar 99 woningen netto per jaar in de periode 2022-2040. Dat vraagt om een nieuwe, krachtige bouwimpuls waar Woonin en de gemeente zich aan committeren. De sociale huurwoningvoorraad neemt in de periode 2022-2040 vooral toe in de gebieden Molenzoom en Koppeling, gevolgd door Houten-Oost. In het Centrum speelt dit minder, omdat hier sociale huurvoorraad is oververtegenwoordigd.

Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid staan twee onderwerpen centraal: van het gas af en energiearmoede. Op basis van de Transitievisie Warmte heeft de gemeente de regie en bepaalt in welke wijken, in welk tempo en hoe de wijkgerichte aanpak eruit ziet om van het gas af te gaan. Woonin draagt met haar bezigheden bij aan de Transitievisie. Voor het verminderen van de energiearmoede is het project Fixbrigade in het leven groepen. De Fixbrigade voert in woningen met label D of lager maatregelen uit zoals kierdichting of c.v.-optimalisatie.

Betaalbare woningen

De thema's doorstroming en vaststelling van de woonzorgvisie vragen de meeste aandacht. Het thema doorstroming van vooral oudere huishoudens is goed op de kaart gezet in 2023. Het jaar 2024 2 benutten we om gezamenlijk te kijken hoe we dit nog verder gaan uitwerken op basis van de evaluatie. Vanuit het rijk hebben alle gemeenten de opdracht gekregen om een woonzorgvisie voor aandachtsgroepen op te stellen. De woonzorgvisie is een aanvulling op de woonvisie. Woonin is hierin een belangrijke stakeholder bij het opstellen van die woonzorgvisie, maar nog belangrijker bij huisvesting van die aandachtsgroepen.

Leefbaarheid

Naast het vaststellen van de woonzorgvisie als onderdeel van het thema leefbaarheid is ook community building / nabuurschap een essentieel onderwerp. Dit wordt vooral ingestoken bij nieuwe complexen en in de bestaande voorraad door lief- en leedstraten.

U kunt de prestatieafspraken 2024-2028 van de gemeente Houten vinden via de volgende link:

<https://wooninspraak.nl/wp-content/uploads/2025/02/PA-2024-Houten-Prestatieafspraken-2024-20-12-23-versie-definitief-met-ondertekening-.pdf>

Wijk bij Duurstede

Woonin gaat in dit bod uit van de prestatieafspraken die zijn gemaakt voor het jaar 2024. Hieronder wordt toegelicht waarom Woonin hiervoor kiest.

De prestatieafspraken voor 2024 zijn vrij recent geaccordeerd door partijen. Deze prestatieafspraken zijn gestructureerd aan de hand van de thema's die worden gehanteerd in de Nationale prestatieafspraken. Dit zijn de volgende thema's:

- Beschikbaarheid.
- Betaalbaarheid.
- Duurzaamheid.
- Leefbaarheid

Woningproductie

Woonin committeert zich voor wat betreft de woningproductie aan de regionale Woondeal. Dit betekent dat Woonin jaarlijks gemiddeld bruto 40 woningen zal toevoegen. Het verschil tussen bruto en netto bestaat uit de verkoop en sloop van woningen. Dit is conform de Nationale prestatieafspraken (NPA) en de regionale Woondeal. Een belangrijke randvoorwaarde zijn hierbij beschikbare bouwlocaties.

Woonin heeft de ambitie een langjarige groei van de voorraad te realiseren. Dit betekent echter niet dat er jaar op jaar sprake van een toename van woningen zal zijn. In het geval van sloop zal immers na de sloop en tijdens de bouw tijdelijk sprake zijn van een afname van het aantal woningen. Na oplevering van de nieuwbouw wordt dit weer gecompenseerd.

Op dit moment zet Woonin forse stappen in de projecten "Romeinenbaanflats" en "Hoogstraat/Zandweg" die zullen leiden tot de toevoeging van woningen aan de Wijkse woningvoorraad. Om continuïteit te behouden in de bouwproductie doet Woonin een klemmend beroep op de gemeente Wijk bij Duurstede om te helpen bij het verwerven van nieuwe locaties om de plancapaciteit ook voor de komende jaren op peil te houden.

15% vrije toewijzingsruimte

Woonin maakt conform de landelijke prestatieafspraken gebruik van de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verhogen tot 15%. Dit biedt Woonin de mogelijkheid om, indien nodig, beter te sturen op woningtoewijzing (bijvoorbeeld in het kader van het tegengaan van leefbaarheidsproblemen).

Kwaliteit woningvoorraad

Woonin zorgt er, conform de Nationale prestatieafspraken, voor dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (conditiecategorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn. Dit zal worden bereikt door het uitvoeren van benodigd (groot) onderhoud. Ook neemt Woonin stappen in het oplossen van problemen rond schimmelwoningen, loden leidingen, brandveiligheid en asbest.

Verkoop van woningen

Om te kunnen investeren in de woningvoorraad is het voor Woonin noodzakelijk om woningen te verkopen. De middelen die hiermee vrijkomen worden geherinvesteerd in nieuwbouw en grootonderhoud. Dit leidt per saldo tot meer woningen en een verbetering van de woningvoorraad. Woonin hanteert in haar doorrekeningen een benodigde verkoop van 10 woningen per jaar in Wijk bij Duurstede.

Duurzaamheid

Woonin zet in op verduurzaming van haar woningvoorraad. Hierbij hanteert zij de volgende uitgangspunten:

- Bij nieuwbouw wordt geldende regelgeving (o.a. bouwbesluit) gehanteerd.
- Bij renovatie/groot onderhoud is label A of beter het gewenste kwaliteitsniveau.
- Woonin zorgt ervoor dat uiterlijk 2028 alle woningen met een E, F of G energielabel beschikken over minimaal energielabel D.
- Woonin breed zijn er ten minste 1000 zonnepaneelsystemen beschikbaar voor huurders in 2025. In Wijk bij Duurstede hebben alle bewoners eerder een aanbod gehad en kunnen zij nog steeds gebruik maken van dat aanbod als zij dat nog niet hebben gedaan. Alleen voor de binnenstad is dat nog niet gebeurd en werkt Woonin nog een voorstel uit voor de huurders, omdat daar ook een vergunning voor verleend moet worden.
- Woonin vervangt kookgasaansluitingen bij totaalvervanging van interieur.
- Woonin, de gemeente Wijk bij Duurstede, Stichting Binding en EigenWijkse Energiecoöperatie geven uitvoering aan 'aanpak Energiearmoede' binnen het project Energiehulp.
- Woonin en gemeente actualiseren de samenwerkingsovereenkomst met het Energieloket. Het streven is om een meerjarige samenwerkingsovereenkomst aan te gaan.
- Woonin levert naar rato bijdrage voor het soortenmanagementplan.

Betaalbaarheid

Op het gebied van betaalbaarheid volgt Woonin het beleid zoals is opgenomen in de landelijke prestatieafspraken. De landelijke prestatieafspraken zijn immers een samenhangend pakket dat bestaat uit uitgaven/investeringen (o.a. woningproductie, duurzaamheid, leefbaarheid) en inkomsten (huurbeleid, verkoop).

Om te zorgen voor een goed evenwicht tussen inkomsten en uitgaven baseert Woonin haar huurbeleid op landelijke regels ten aanzien van huurprijsontwikkeling. Dit betekent dat Woonin het Rijksbeleid ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging volgt.

Woonin maakt conform de nationale prestatieafspraken gebruik van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging (IHA) door te voeren. Deze extra huurinkomsten zal Woonin gebruiken voor investeringen in de woningvoorraad.

Woonin hanteert een streefhuurbeleid. Dit beleid is erop gericht te voorzien in een spreiding van (aanvangs)huurprijzen dat aansluit bij de verschillende doelgroepen. Concreet betekent dit dat de streefhuurprijs wordt toegepast bij nieuwe verhuringen.

Woonin hanteert een huurbeleid waarbij minimaal 70% van de vrijkomende woningen een huurprijs heeft tot aan de aftoppingsgrenzen.

Leefbaarheid

Woonin vindt het belangrijk om te benoemen dat zij zichzelf samen met de gemeente Wijk bij Duurstede en inwoners van Wijk als partner ziet om de leefbaarheid in Wijk te behouden en, waar mogelijk, te vergroten. Naast bijdragen aan het schoon, heel en veilig houden van Wijk bij Duurstede draait het hierbij ook om het creëren van een vitale woongemeenschap waarin plek is voor iedereen en men naar elkaar omziet.

De volgende projecten dragen hieraan bij:

1. Projecten binnen Gouden Gemeenschap (Opdracht Dialoogplein De Heul en Engk)
2. Betere buurten budget (Faciliteren bewonersinitiatieven)
3. Ontmoetingsruimte in de Heul Faciliteren
4. Vervolg buurtmoestuin in de Heul en de Engk
5. Langer thuis
6. Community building & veiligheid in de Horden

U kunt de prestatieafspraken 2024-2028 van de gemeente Wijk bij Duurstede vinden via de volgende link:
<https://wooninspraak.nl/wp-content/uploads/2025/02/prestatieafspraken-2024-wijk-bij-duurstede.pdf>

Adviesaanvragen

Advies huurverhoging

Na aanvraag advies huurverhoging van Woonin voor Utrecht Nieuwegein voor 2024 hebben wij op hun voorstel huurverhoging een advies uitgebracht. We hebben een negatief advies gegeven. Via onderstaande link komt u op de downloads pagina van onze website waar wij het advies hebben gepubliceerd:

[Advies-Wooninspraak-voorgenomen-huurverhoging-2024-Woonin.pdf](#)

De website

Iedere locatie heeft nu een eigen sub website. We hopen en verwachten hiermee meer informatie voor onze bezoekers beschikbaar te krijgen. Ook hebben we de indeling van de website overzichtelijker gemaakt. Via de website versturen we eens per kwartaal een nieuwsbrief met daarin de meest recente en relevante nieuwsberichten.

Wooninspraak, de organisatie

De organisatie van Wooninspraak bestond in 2024 uit de volgende personen:

Bestuur:

Voorzitter:	de heer Hans Hiltemann
Secretaris Utrecht Nieuwegein:	de heer Maarten Schouten
Bestuurslid Krommerijn:	mevrouw Monique van den Hoek
Bestuurslid Houten:	de heer Michael Wijnhout
Penningmeester:	de heer Abdelkader el Yandouzi
Office manager:	de heer Redouan Dahmane

Projectleiders:

Bewonerscommissies:	de heer Maarten Schouten
Huurderspanel:	de heer Paul Meijer
Huurders Nieuwegein:	de heer Hans Hiltemann
Denktank:	de heer Johannes van den Heuvel
Communicatie:	de heer Redouan Dahmane
Portefeuillestrategie	de heer Nordin Boudarra

Vrijwilligers :

Locatie Houten :	Toos Ron Franck
------------------	--------------------

Vacatures

Alle functies waren in het jaar 2024 vervuld. Echter waren en zijn we nog altijd op zoek naar ondersteuning. Hierom zijn we druk bezig geweest met het werven van nieuwe vrijwilligers via diverse kanalen.

Bovenstaande heeft geleid tot het aantrekken van een vijftal vrijwilligers (Nordin, Michael, Ron, Toos en Hicham), waarvan Hicham inmiddels vanwege privé omstandigheden is opgestapt. Nordin houdt zich bezig met de portefeuillestrategie van Woonin, terwijl Michael, Toos en Ron zich gaan focussen op Houten.

Per 31 december is er door het opstappen van de voorzitter een vacature vrij gekomen. Klik hieronder voor de vacature:

[Voorzitter Wooninspraak - Wooninspraak.nl](https://www.wooninspraak.nl)

Daarnaast zijn we nog altijd op zoek naar:

Naast een nieuwe voorzitter zijn wij ook op zoek naar vrijwilligers die de belangen behartigen van de huurders van Woonin:

Woonin heeft woningen in de volgende 4 gemeenten: Utrecht, Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede. Om onze taken zo goed mogelijk uit te kunnen voeren zijn wij op zoek naar vrijwilligers die in een van de 4 gemeentes actief een bijdrage willen leveren.

Wat zijn zoal de taken die van een vrijwilliger verwacht worden:

- Je gaat je inzetten om de belangen van de huurders van Woonin te behartigen
- Eventueel deelnemen aan overleggen met zowel Woonin, gemeenten, Woonbond en andere huurderskoepels.
- Meehelpen met het uitbrengen van gevraagde en ongevraagde adviezen.
Te denken valt aan Huurverhoging, huurbeleid, nieuwbouw, sloop, renovatie, duurzaamheid en leefbaarheid.
- Actieve ondersteuning van Bewonerscommissies.
- Informeren van de achterban via nieuwsbrieven en onze website.
- Voorbereiden jaarvergadering.

Voel je je aangesproken om een actieve rol te gaan spelen en draag je huurdersbelangen een warm hart toe, meld je dan aan als vrijwilliger bij Wooninspraak en neem contact met ons op via info@wooninspraak.nl of nog beter, spreek ons aan bij de jaarvergadering. Dan zullen wij u aanvullende informatie doen toekomen.

Bereikbaarheidsgegevens van Wooninspraak vindt u op onze website: Wooninspraak.nl



**Wij komen op voor de belangen van huurders van woningcorporatie
Woonin;**

Help je ook mee?



Praat actief mee en wordt vrijwilliger!

Stichting Wooninspraak
Marnixlaan 170, 3552 HH Utrecht
info@wooninspraak.nl
www.wooninspraak.nl

“Help je ook mee om de huurdersbelangen te vertegenwoordigen?”