



Jaarverslag 2025



December 2025

Inhoud

Voorwoord	3
De organisatie Wooninspraak	3
Betaalbaarheid.....	4
Adviesaanvragen.....	4
Utrecht	5
Prestatieafspraken	5
Leefbaarheid	5
Huurderspanel	6
Portefeuillestrategie	7
Nieuwegein	7
Houten	7
Wijk bij Duurstede	8
Vacatures	8
Dankwoord	9

Voorwoord

Het jaar 2025 was voor ons een spannend jaar. Een jaar dat vooral in het teken stond van het werven van nieuwe vrijwilligers en reorganiseren binnen Wooninspraak om de huurdersbelangen een nog sterker stem te geven.

Na het vertrek van de vorige voorzitter hebben de vrijwilligers van Wooninspraak besloten om de taakverdeling binnen Wooninspraak opnieuw in te richten. Daarnaast is besloten om per gemeente vrijwilligers te zoeken die de huurders van die gemeente gaan vertegenwoordigen. Dit zou betekenen dat Wooninspraak in 4 gemeenten actief zou moeten worden, te weten: Houten, Nieuwegein, Utrecht en Krommerijn.

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

De organisatie Wooninspraak

Via een panel onder huurders van Woonin is gezocht naar een nieuwe voorzitter en naar vrijwilligers voor de 4 afdelingen.

Via het panel hadden zich 12 huurders gemeld die interesse toonde in de functie van voorzitter. Daarnaast hadden 62 huurders interesse om vrijwilligerswerk te gaan doen bij Wooninspraak.

Door gesprekken te voeren met de belangstellenden hebben wij naast een voorzitter nog een 14tal vrijwilligers kunnen aantrekken.

De nieuwe voorzitter is Sebastiaan Meeuwsen geworden.

Daarnaast hebben wij nu 6 vrijwilligers in Houten, 3 in Nieuwegein, 11 in Utrecht en 2 in Wijk bij Duurstede. Omdat Nieuwegein en Wijk bij Duurstede een beetje ondervertegenwoordigd zijn gaan wij daar nog op zoek naar nieuwe vrijwilligers.

In de 4 afdelingen worden werkgroepen opgestart. In elke gemeente komt een werkgroep Prestatieafspraken. Daarnaast is er in Utrecht zowel een werkgroep Leefbaarheid en een werkgroep Politiek. Deze laatste is opgericht omdat er begin 2026 gemeenteraadsverkiezingen zijn en wij graag van de politieke partijen willen horen waar zij m.b.t. het woonbeleid en de woonvisie voor staan.

Locatie Utrecht:

De vestiging Utrecht en Nieuwegein is vertegenwoordigd door onze voorzitter Sebastiaan Meeuwsen.

Locatie Nieuwegein:

De vestiging Utrecht en Nieuwegein is vertegenwoordigd door onze afdelingsbestuurder Harry Johan Oomen.

Locatie Krommerijn:

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

Locatie Houten:

Locatie Houten wordt is vertegenwoordigd door onze afdelingsbestuurder Michael Wijnhout.

Betaalbaarheid

Huurverhoging

Zoals elk jaar krijgen wij een adviesaanvraag m.b.t. de huurverhoging. De huurverhoging houden wij het liefst op nul, maar dat is niet realistisch. Wij adviseren om rond de inflatie te blijven zitten. Maar ook dan realiseren wij ons dat dat voor veel huurders ook negatief uitpakt. De inkomens van gepensioneerden en uitkeringsgerechtigden stijgen meestal niet zo snel als het inflatiecijfer. Zij leveren dus elk jaar in en komen steeds minder goed rond. Het is vooral een politieke keuze om de huren sneller te laten stijgen dan de inflatie en de uitkeringen minder snel te laten stijgen. Wij blijven daarom pleiten voor een lagere huurverhoging en proberen dit in samenwerking met andere huurderskoepels te bewerkstelligen door meer samen op te trekken tegen de in onze ogen te hoge huurverhoging.

Servicekosten

Daarnaast krijgen wij veel klachten over het te laat afhandelen van de servicekosten. Steeds vaker komt de afrekening pas 1 of 2 jaar later en dan ook nog een rekening die fors hoger uitvalt, tot wel 2 keer zo hoog. Dit houdt vaak in dat de huurder fors moet bijbetalen. Daarnaast is het vaak voor de huurder niet inzichtelijk waar die hogere kosten vandaan komen en zien zij ook geen verbetering in de service waarvoor zij fors meer moeten betalen. Wij hebben dit vaak onder de aandacht van Woonin gebracht en blijven hier voor de belangen van de huurders opkomen. De afhandeling van de servicekosten moet sneller en meer inzichtelijk worden voor de huurder.

Energietransitie

De komende jaren krijgen steeds meer huurders te maken met de energietransitie. Nu al krijgen wij klachten over de gevolgen die een deel van de huurders hierbij nu al ondervindt. Zij wonen vaak in nieuwbouwcomplexen waar men al van het gas af is en waar een krachtstroomvoorziening is aan gebracht. Hiervoor zijn hoge maandelijkse vastrecht kosten verschuldigd. Soms tot 140 euro meer naast de kosten die men kwijt is aan het verbruik van elektriciteit. Steeds meer huurders komen hierdoor in de financiële problemen. De energiearmoede onder huurders van sociale huurwoningen wordt steeds groter. Ook hiervoor blijven wij bij Woonin aandacht vragen en kijken wij samen met de Woonbond hoe dit probleem van energiearmoede kunnen oplossen en in de toekomst kunnen voorkomen.

Adviesaanvragen

In 2025 hebben wij de volgende adviesaanvragen binnen gekregen:

- Adviesaanvraag huurverhoging 2025
- Adviesaanvraag streefhuurbeleid Woonin
- Adviesaanvraag algemene huurvoorwaarden

In 2025 hebben wij de volgende adviezen uitgebracht:

- Huurverhoging 2025
- Loslaten streefhuurbeleid Woonin
- Algemene huurvoorwaarden

Bovenstaande adviesaanvragen en adviezen zijn online terug te vinden op de “Downloads” pagina van onze website: www.wooninspraak.nl

Utrecht

Prestatieafspraken

Wanneer doet Woonin zijn werk goed? Hierover gaan de prestatieafspraken. Dit zijn afspraken tussen de gemeenten, woningcorporatie(s) en huurdersorganisatie(s). Hierin wordt vastgelegd wat corporaties moeten doen aan nieuwbouw, onderhoud, leefbaarheid, betaalbaarheid en diverse andere thema's. In 2026 worden er weer nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor de diverse gemeenten waar Woonin actief is.

Sinds april 2025 zijn een viertal vrijwilligers actief voor de werkgroep Prestatieafspraken gemeente Utrecht: Kees van den Berg, Luciën Greefkes, Marco van der Grient en Sebastiaan Meeuwsen. De werkzaamheden van de leden van deze werkgroep bestaan uit het voorbereiden en bijwonen van de Huurdersraad van de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (Stuw), het monitoren van de prestatieafspraken met Woonin en de gemeente en het onderhandelen over de nieuwe prestatieafspraken voor 2026. Het is ook de plek waar we contact hebben met andere huurderskoepels van Bo-Ex, Portaal, Cazas en SSH.

Het werk rondom de prestatieafspraken werd voorheen gedaan door één persoon. Omdat er geen overdracht is gedaan hebben we dit jaar vooral gebruikt voor het inlezen en inwerken in de materie. Gelukkig hebben we binnen de werkgroep wel al mensen met ervaring met prestatieafspraken, politiek en onderhandelen in andere organisaties.

In de zomer hebben we onder de bewonerscommissies in Utrecht een korte vragenlijst uitgezet onder de bewonerscommissies en huurdersverenigingen die actief zijn in Utrecht. Met de uitkomsten hiervan konden we bepalen wat volgens de achterban de belangrijkste thema's zijn. Hoewel het aantal reacties nog wat achterbleef hebben we wel een indruk gekregen van wat de achterban belangrijk acht. Hiermee hebben we onze speerpunten enigszins aangepast.

Probleem met de handhaafbaarheid

Als werkgroep constateren we wel dat de prestatieafspraken geen harde afspraken zijn. Wanneer Woonin zich niet houdt aan het niet-verkopen van woningen of betaalbaarheid van de huren, dan zijn er geen boetes of andere strafmaatregelen opgenomen. Dit maakt dat de prestatieafspraken belangrijk zijn, maar zeker niet zaligmakend.

Leefbaarheid

Na de zomer hebben we de werkgroep Leefbaarheid in het leven geroepen. De werkgroep bestaat uit een drietal vrijwilligers (Patricia Weijburg, Leen den Braber en Nordin Boudarra).

In het jaar 2025 heeft de werkgroep een bezoek gebracht aan diverse initiatieven, waaronder ook een bezoek aan de wooncoach van het complex aan de Eykmanlaan. Hierbij sloten ook twee gebiedsconsulenten aan uit Utrecht Noord van Woonin. Tijdens dit gesprek werden vele ideeën besproken.

Binnen Wooninspraak hebben we ook een idee voor “tuindelen” besproken. Is het mogelijk dat meer mensen uit hetzelfde complex/portiek hun tuin delen, of elkaar helpen met het onderhoud van de tuin?

Inmiddels is deze vraag via het “Huurderspanel” uitgezet en we zijn benieuwd naar de uitkomst.

Vanuit de werkgroep is er ook een brief opgesteld voor de bewonerscommissies. Middels de brief gaan we proberen om de meningen van de bewonerscommissies te peilen en de behoeften van de bewonerscommissies in kaart te brengen. Welke onderwerpen vragen om aandacht wat betreft Leefbaarheid. Deze wordt begin januari 2026 verstuurd.

Huurderspanel

Het aantal middelen dat Wooninspraak heeft om met de huurders in contact te komen is nog beperkt. Het Huurderspanel is er een van. Dit panel bestaat uit huurders van Woonin. Elk jaar ontvangen zij een uitnodiging om een vragenlijst te beantwoorden over een bepaald onderwerp rondom huren bij Woonin.

Dit jaar zijn er twee vragenlijsten verstuurd. De eerste lijst ging over kamerverhuur en hospiteren. De tweede vragenlijst is in november verstuurd en gaat over gedeeld tuinonderhoud.

Het Huurderspanel wordt door Woonin en Wooninspraak samen gecoördineerd. De onderwerpen voor de vragenlijsten worden om de beurt door Woonin en Wooninspraak aangedragen. De opzet en uitwerking van de vragenlijsten wordt verzorgd door een externe organisatie.

Sinds 2017 wordt het Huurderspanel vanuit Woonin gecoördineerd door Paul Meijer. Dit jaar heeft Paul aan de andere vrijwilligers gevraagd wie zijn taak over zou willen nemen. Hierop heeft Luciën Greefkes zich aangemeld. Paul en Luciën hebben 2025 gebruikt om de overdracht te regelen.

Enquête over kamerverhuur

Het eerste huurderspanel over kamerverhuur is gehouden op aandragen van Woonin. Bij dit Huurderspanel is op verzoek van Wooninspraak ook een oproep uitgegaan voor nieuwe vrijwilligers voor onze organisatie. Dit heeft in alle gemeenten waar Woonin actief is nieuwe vrijwilligers opgeleverd.

Met de resultaten van dit Huurderspanel is tot dusverre door Wooninspraak geen actie ondernomen.

Schimmels in woningen

Aanvankelijk was er vanuit Wooninspraak veel behoefte aan informatie over schimmelvorming in woningen en hoe tevreden huurders zijn over de aanpak hiervan door Woonin. Dit is afgeketst door Woonin, omdat zij momenteel bezig zijn met het uitrollen van een nieuwe aanpak. Wanneer iemand een melding over schimmel in de woning doet, starten zij intern een traject waarbij kort gezegd na de eerste aanpak na enige tijd opnieuw contact wordt opgenomen met de huurder om te zien of het probleem weer terugkeert. Omdat hierbij ook tevredenheidsonderzoek wordt uitgevoerd, leek het erop dat een huurderspanel hier mogelijk dubbel is.

Enquête over gedeeld tuinonderhoud

Het tweede huurderspanel van dit jaar is op aandragen van Wooninspraak gehouden over tuinonderhoud, en hulp bij dit onderhoud hierbij door burens. Het onderwerp is

gekozen in samenspraak met de vrijwilligers die zich bezighouden met leefbaarheid. De leefbaarheid in buurten wordt beter wanneer buren elkaar helpen of dingen samen ondernemen. Veel tuinen van Woonin horen bij gelijkvloerse woningen in appartementencomplexen. Deze worden vaak verhuurd aan mensen die slechter ter been zijn. Hierdoor komt het vaker voor dat tuinen minder goed worden onderhouden (of huurders ontevreden zijn over hun eigen tuin).

De resultaten zijn recent bekend geworden. We streven ernaar om daar bij onze activiteiten in 2026 gebruik van te maken door bijvoorbeeld extra aandacht te besteden aan tuinieren of burenhulp.

Portefeuillestrategie

Vanuit deze werkgroep wordt er vooral gekeken naar de onderhouds- en nieuwbouw plannen van Woonin voor de langere termijn en wat die betekenen voor huurders en hun woonomgeving.

Het is voor ons belangrijk om op tijd betrokken en/of op de hoogte te zijn over welke beslissingen Woonin maakt, bijvoorbeeld op het gebied van nieuwbouw, sloop, verkoop, renovatie en verduurzaming. Deze beslissingen hebben vaak grote gevolgen voor huurders. Zeker nu er sprake is van een groot woningtekort, is het belangrijk dat huurders goed worden geïnformeerd en dat hun belangen worden meegenomen.

Het afgelopen jaar heeft de werkgroep zich verdiept in de portefeuillestrategie van Woonin en gekeken hoe deze samenhangt met onderwerpen als betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Daarbij is er binnen Wooninspraak aandacht gevraagd voor de gevolgen van strategische keuzes, zoals forse huurverhogingen, die vooral huurders met een achterstand of een betalingsregeling hard kunnen raken.

Nieuwegein

Voor locatie Nieuwegein hebben wij via het huurderspanel drie nieuwe vrijwilligers weten aan te trekken. Zij zijn sinds het laatste kwartaal van 2025 gestart als vrijwilliger en zijn bezig geweest met o.a. het verkennen van het vrijwilligerswerk en het bezoeken van overleggen en bijeenkomsten van de gemeente Nieuwegein en Woonin. Daarnaast hebben zij een activiteitenplan opgesteld voor het komende jaar. Daarover leest u meer in het activiteitenplan.

Houten

In Houten zijn we het jaar 2025 gestart met netwerken. Zo zijn wij tijdens de visietafel in gesprek gegaan met ongeveer 60 vrijwilligers/professionals uit het sociale netwerk van Woonin, Houten & Co, Sociaal Team Houten en Gemeente Houten. Ook zijn we bezig geweest met het verzamelen van veel informatie over o.a. de prestatieafspraken. Dit door deelname aan cursussen, gesprekken met een Woonbond adviseurs, gesprekken met raadsleden, beleidsadviseurs van de gemeente Houten en medewerkers van Woonin.

Uit deze verkenningfase is overduidelijk naar voren gekomen dat er veel staat te gebeuren in Houten en het hard nodig is om naamsbekendheid te creëren en meer vrijwilligers aan te trekken. Zo is afdeling Houten zich gaan profileren in het Houtens Nieuws. Ook hebben we via het Huurderspanel nieuwe vrijwilligers weten te werven.

Sinds april zijn we een aantal keer samengekomen met de nieuwe vrijwilligers om kennis te maken met elkaar, maar ook om de afdeling in Houten meer vorm te geven door taken te inventariseren en verdelen. Hierbij zijn we ondersteund door de Woonbond.

Na de zomervakantie hebben wij in september op de activiteitenmarkt gestaan in Houten en hebben we veel huurders kunnen spreken. Over wat wij doen en hopen te betekenen voor de Woonin Huurders in Houten maar ook over wat de behoefte is bij de huurders. Opvallend was dat vele huurders/bewoners in Houten zich zorgen maakten over de verbouwplannen van het Rond. Hierom zijn wij in gesprek gegaan met o.a. maatschappelijke organisatie Houten & Co en onderzoeksbureau Radar over het betrekken van huurders en het organiseren van de inwoners van het Rond.

In december hebben wij ons bezig gehouden met het onder de aandacht brengen van diverse casussen, zoals tussenvoorziening voor gescheiden ouders. Hiervoor is er een motie bij de gemeenteraad besproken.

Inmiddels hebben wij inzage opgevraagd in het onderzoeksrapport van Radar Onderzoeksbureau.

[Klik hier voor een impressie op onze website: Houten - Wooninspraak.nl](https://www.houten-wooninspraak.nl)

Wijk bij Duurstede

In 2025 zijn we net als alle afdelingen bezig geweest met het beter opzetten van de organisatie.

Helaas heeft dit in onze gemeente nog niet tot het gewenste aantal vrijwilligers geleid. Hierom zijn we nog steeds druk op zoek naar vrijwilligers die zich willen inzetten voor de belangen van Woonin huurders in Wijk bij Duurstede.

Daarnaast zijn we bezig geweest met begeleiden van de klankbordgroepen van het complex van van Abcoudestraat en van de Ruysdealstraat. En hebben we advies uitgebracht over het sociaal plan van de Romeinbaanflats.

Vacatures

Voor komend jaar hebben wij nog vele ideeën en plannen die onze vrijwilligers wensen uit te voeren. Voor onderstaande vrijwilligersfuncties zijn we nog hard op zoek naar ondersteuning:

- Projectleider bewonerscommissies
- Vrijwilliger Nieuwegein
- Vrijwilliger Wijk bij Duurstede

Mocht u interesse hebben in één van bovenstaande functies, neem dan 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.

Dankwoord

Wij hopen met dit jaarverslag een helder beeld te hebben geschetst van wat ons werk inhoudt en dat dit aanleiding er voor zal zijn om in de toekomst vaker met elkaar in contact te komen. Om te bespreken wat er speelt in uw wijk of complex, maar ook om mee te denken over onderwerpen die Woonin huurders aangaan.

Dank gaat uit naar een ieder die een bijdrage heeft geleverd aan het werk van Wooninspraak. Ik denk dan bijvoorbeeld aan de huurders met wie we in contact zijn gekomen, maar ook aan de bewonerscommissies die ons hebben geïnformeerd over hun ervaringen en hun behoeften aan ondersteuning door Wooninspraak en/of adviseurs.