

betreft **Provinciale Vergadering Overijssel**
van directie Woonbond
aan deelnemers Provinciale Vergadering Overijssel

dinsdag 11 maart 2025 van 18.30 - 21.00 uur (inloop vanaf 18.00 uur)

HOFtheater
Voorhof 2
8102 MH Raalte

18.00 uur - inloop met broodje

18.30 uur - start vergadering

20.30 uur - einde vergadering

1 Opening en actualiteiten

U wordt in een video bijgepraat over de laatste ontwikkelingen door directeur Zeno Winkels

Woonbond Verenigingszaken

2 Proces vernieuwing verenigingsdemocratie (mondeling)

Terugblik/uitkomsten Landelijke Kaderdag 25 januari 2025 (ter informatie, zie bijlagen)

3 Hervervkiezing VR-lid Jan Besselink, derde termijn (ter besluitvorming)

4 Herziene datum PV-ronde oktober/november 2025 (ter afstemming, zie bijlagen)

Landelijke ontwikkelingen

5 Nationale Prestatieafspraken 2025 – 2035 (en hoe nu verder?) (ter bespreking, zie bijlagen)

Gevolgen voor huurdersorganisaties na uitstappen uit onderhandelingen door Woonbond

Onderwerpen lokaal/regionaal

6 Stand van zaken urgentieverordening (ter bespreking)

7 Huuraanpassing 2025 (ter bespreking)

8 Interactieve uitwisseling: we komen in beweging fysiek en mentaal

9 Rondvraag en sluiting

Merkt u dat u niet alle vergaderstukken heeft ontvangen, dan kunt u dat het beste tijdig melden bij het Verenigingssecretariaat in Amsterdam (020 – 5517712). Wilt u de ontbrekende stukken digitaal ontvangen, mailt u dan naar: dvamerongen@woonbond.nl.

U kunt de vergaderstukken ook zelf downloaden (met uw persoonlijke account) op de website www.woonbond.nl.

Aftredingsrooster kaderleden Overijssel

functie	naam	aftredend	termijn
(vice)voorzitters Provinciale Vergadering	W. Struik	november 2028	1
	<i>vacature</i>		
Verenigingsraadsleden	J. Besselink	maart 2025	2
	<i>vacature</i>		
Plaatsvervangend VR-lid	<i>vacature</i>		

Kaderleden worden voor een periode van vier jaren gekozen. Zij kunnen herkozen worden tot een maximum van 12 jaar.

Er zijn nog enkele kaderfuncties vacant. Bent u geïnteresseerd in een kaderfunctie? Dan kunt u contact opnemen met de consulent voor uw provincie (zie hieronder)

- Simone Bovenhorst: 038 – 4250184 of per email sbovenhorst@woonbond.nl
- Maarten Groen: 038-4250186 of per email mgroen@woonbond.nl

Bijlagen:

- Verslag terugkoppeling kaderdag met kenmerk 25.058 (agendapunt 2)
- CV Jan Besselink (agendapunt 3)
- Notitie afstemming nieuwe datum derde PV-ronde met kenmerk 25.059 (agendapunt 4)
- Notitie NPA met kenmerk 25.060 (agendapunt 5)
- Notitie update belangenbehartiging met kenmerk 25.061
- Verslag vorige vergadering d.d. 12 november 2024 met kenmerk 24.438
- Samenvatting extra ingelaste VR-vergadering d.d. 12 november 2024
- Samenvatting VR-verslag d.d. 30 november 2024

betreft **terugkoppeling kaderdag 25 januari 2025**
van directie
aan Provinciale Vergaderingen, Persoonlijke Ledenvergadering

Opening en welkomstwoord door Marc Breugelmans, procesbegeleider

Maria Scali heet iedereen van harte welkom. Er wordt een moment van stilte gevraagd voor het overlijden van Jan Emmens (VR-lid namens Drenthe).

Procesbegeleider Marc Breugelmans neemt het stokje over. Hij vertelt hoe het proces van de vernieuwing van de verenigingsdemocratie is ontstaan. Hij neemt de zaal op interactieve wijze mee door een aantal vragen te stellen waarop via de mobiel of tablet gereageerd kan worden. De antwoorden zijn meteen terug te zien op het scherm.

Daarna geeft Marc uitleg over het 'Wereldcafé' waarbij alle deelnemers (zie presentielijst) zullen deelnemen aan dialoogrondes verdeeld over zeven tafels. Bij iedere tafel wordt een stelling behandeld en input verzameld. De leden van de werkgroep verenigingsdemocratie zijn verdeeld over de zeven tafels om de dialoogrondes voor te zitten en na afloop terugkoppeling te geven. Alle deelnemers zijn verdeeld in zeven groepen. Iedere groep neemt deel aan vier tafels.

Wereldcafé 1 (voorzitter Gerard van Bortel)

De PV, PLV en VVCS moeten zich enkel richten op actuele vraagstukken en de huurderspraktijk. Verenigingszaken, zoals begroting en beleid, horen hier niet thuis. De drie organisatieonderdelen adviseren enkel op actuele vraagstukken en de huurderspraktijk.

- Vergaderingen meer toegankelijk maken: kortere beleidsnotities, vraag eerst om input voordat je een heel plan voorlegt
- Klankbordgroepen, groepen met dezelfde interesses bij elkaar brengen
- Meer regiobijeenkomsten organiseren
- Relatie PV/PLV/VCCS met VR komt onder druk te staan als verenigingszaken wegvallen (aanvulling Jan Besselink)
- Vraag (met name bij de PLV) vooraf om input voor de agenda zodat iedereen gehoord wordt (aanvulling Helena Bosch)

Wereldcafé 2 (voorzitter Ton van den Berg)

Dialogoog en debat binnen de Woonbond zijn goed georganiseerd. Iedereen kan binnen de Woonbond meepraten.

- Meer werken met clusters
- Op thema's groepen vormen
- Jongeren meer betrekken
- Tools gebruiken (zoals E-babs)
- Zoeken naar overeenkomsten en daar verbinding zoeken
- Woonbond TV

Wereldcafé 3 (voorzitter Mieke Schmitz)

De VR is dé plek om besluiten te nemen, de (inhoudelijke) koers te bepalen (hoofdpijnen, kaders, beleid en begroting) en de uitvoering door hoofdbestuur en werkorganisatie te controleren.

- Het gaat goed zoals het nu is
- Meer verbinding tussen de VR onderling en de VR en werkorganisatie; VR al betrekken bij opstellen beleidsnotities
- Nieuwe leden meer en beter begeleiden en snel thuis laten voelen

- Grote verschillen tussen Provinciale Vergaderingen
- Gelijkwaardigheid (ook tussen bestuur huurdersorganisatie en huurder)
- Terugkoppeling vanuit VR naar PV kan beter (aanvulling Henk Gernand)

Wereldcafé 4 (voorzitter Corrie Speksnijder)

Het is duidelijk zichtbaar wat er met de inbreng van leden wordt gedaan.

- 'Je kan wel meekijken over de bank, maar je weet nog niet hoe het huis eruit komt te zien'.
- We mogen wel meepraten over details maar niet worden niet betrokken bij de hoofdlijnen
- Terugkoppeling wat er met inbreng PV (rapportageformulieren) in VR wordt gedaan
- Meer activistisch
- Drama van goede bedoelingen, we pakken niet door
- Niet meer top-down maar bottom-up
- Meer en betere communicatie (aftekenlijsten), met name op vragen per mail
- Denk eerst goed na over de inrichting binnen de Woonbond voordat je allerlei groepen inricht voor commerciële sector, daklozen, jongeren (aanvulling Ruud Rottier).
- Maak duidelijker aan de (individuele) leden dat hun inbreng (bijvoorbeeld bij meldpunten) gebruikt wordt voor de lobby in Den Haag (aanvulling Anita Engbers).

Wereldcafé 5 (voorzitter Henk van Gameren)

De samenstelling van de VR sluit niet meer aan bij de tijd (omvang, zittingstermijn, diversiteit vertegenwoordiging, verhouding tot/met de PV, PLV, G10 en VCCS...)

- Meer groepen vertegenwoordigen, maar hoe?
- Activisme kwam duidelijk naar voren
- Zorgen over kennis en kunde: eisen stellen aan kwaliteit
- Verbreding wordt sterk omarmd
- Durf te veranderen, ook als je nog niet precies weet hoe, doe het in kleine stapjes, niets doen kan kwalijker zijn (aanvulling Robbert Vullings)

Wereldcafé 6 (voorzitter Bianca Cramer)

Op welke manier kunnen we leden en niet-leden beter betrekken bij de Woonbond?

- Nieuwe leden enthousiasmeren
- Actieve leden (bijvoorbeeld van bewonerscommissies) meer betrekken
- Website aantrekkelijker maken
- Actief leden werven voor woningzoekendenplatform
- Vaker tijdelijke acties voor niet-leden

Hoe hou je het voor bestaande leden aantrekkelijk:

- Meer bewust maken van invloed die huurders hebben
- Moet gewerkt worden aan kennis vergroten
- Structuur aanpassen
- Panels en klankbordgroepen
- Zeno vaker in de media (in plaats van communicatiemedewerkers)
- Successen veel meer laten zien en vieren
- Op festivals staan
- Podcasts maken (hoe maak je huren hip?)
- Onderzoek naar stemgedrag huurders zodat hier beter op ingespeeld kan worden (aanvulling Renate Giesbers)
- Regionale zichtbaarheid vergroten (zoals Stichting !Woon in Amsterdam) waardoor huurders beter kunnen procederen (aanvulling Renate Giesbers)

Wereldcafé 7 (voorzitter Duncan de Boer)

De werkorganisatie bepaalt de koers.

De definitieve van deze stelling werd bijna aan alle tafels anders geïnterpreteerd van ‘we moeten tekenen bij het kruisje’ tot aan ‘ze luisteren heel goed’. Hij heeft daarom goed gekeken naar hoe we ervoor kunnen zorgen dat het beter gaat. Hier werden de volgende punten genoemd:

- Betere communicatie beide kanten op
- Betere terugkoppeling over besluitvorming in VR

Marc Breugelmans is onder de indruk van hoe iedereen zich heeft ingezet en vertelt over het verdere verloop. In maart wordt er een extra VR-vergadering ingelast. Dan wordt gekeken naar hoe nu verder. Hierop volgt een actieprogramma dat met de PV, PLV, VCCS en G10 wordt gedeeld. In de VR van juni zal hierover een definitief besluit worden genomen.

Slotwoord

Maria bedankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en inbreng. Omdat we ‘met de tijd mee moeten gaan’ ligt er voor iedereen een toepasselijk kadootje klaar om mee te nemen bij vertrek. Ze nodigt iedereen uit voor de borrel en een goede terugreis naar huis.

Presentielijst Kaderdag 25 januari 2025 in Concordia Hoogland, Hoogland

VR-leden			
Wim Benard - Gelderland	aanwezig	Annelies Roebers – Flevoland	aanwezig
Ton van den Berg – Persoonlijke leden	aanwezig	John Rovers – Oost-Brabant	aanwezig
Jan Besselink – Overijssel	aanwezig	Jos Slagers – Gelderland	aanwezig
Duncan de Boer – Groningen	aanwezig	Jan Karel Schlichte Bergen – Noord-Holland	aanwezig
Fred Fens – Oost-Brabant	afwezig m.b.	Mieke Schmitz	aanwezig
Sjaak de Fouw – Zeeland	aanwezig	Leo Smit – Utrecht	afwezig
Henk van Gameren – Noord-Holland	aanwezig	Corrie Speksnijder – Zuid-Holland	aanwezig
Hans van Gellecom – Drenthe	afwezig m.b.	Joop Suijkerbuijk – Noord-Holland	aanwezig
Henk Haeser – Zuid-Holland	aanwezig	Ynse de Vries – Groninger	aanwezig
Mia Hagen	afwezig m.b.	Marik van Wijk – Friesland	aanwezig
Ton Hulshoff – Zuid-Holland	aanwezig	Jan Zwaan – Utrecht	afwezig m.b.

Tom Menke – Gelderland	afwezig	Plaatsvervangende VR-leden	
Pim Quekel – Oost-Brabant	aanwezig	Siep van der Werf – namens PLV	aanwezig
PV/PLV-voorzitters			
Marcel Bomers - Drenthe	aanwezig	Peter Huster – Zuid-Holland	aanwezig
Henk Gernand – Oost-Brabant	aanwezig	John van Opijnen – Noord-Holland	aanwezig
Margriet Haak – Groningen	afwezig m.b.	Wim Struik – Overijssel	aanwezig
Hans Heinink – Gelderland	afwezig	Rob de Wit – Utrecht	aanwezig
PV-vicevoorzitters			
Sebo Bakker – Groningen	afwezig m.b.	Wyrnus Pikeur – Zuid-Holland	afwezig
Ton Constant – Oost-Brabant	afwezig	Willem Prins - Drenthe	aanwezig
Helena Bosch – Persoonlijke leden	aanwezig	Frans Tiggelman – Limburg	afwezig m.b.
VR-cie commerciële sector (VCCS)			
Jan Kommer – VR-lid	aanwezig	Ruud Rottier – VR-lid/voorzitter	aanwezig
Anja ten Klooster - vicevoorzitter	aanwezig	Robbert Vullings – commissielid	Zie persoonlijke leden
G10		Persoonlijke leden	
Laurie Hermanns – voorzitter Klantenraad Woonstad Rotterdam	afwezig m.b.	Renate Giesbers, Nijmegen	aanwezig
Richard Ramakers – vicevoorzitter VHH/ bestuurslid SHY	afwezig m.b.	Willy Lourenssen, Raalte	aanwezig
Wijnand Krabman – bestuurslid HV Staedion (HVS)	afwezig	Alite Thijsen, Amsterdam	aanwezig

Bestuur			
Gerard van Bortel	aanwezig	Wouter Kools	afwezig
Frans de Bruin	aanwezig	Ariëtte Nijeboer	aanwezig
Bianca Cramer	aanwezig	Maria Scali, voorzitter	aanwezig
Achraf el Johari	afwezig		
Werkorganisatie			
Debbie van Amerongen – verenigingssecreresse	aanwezig	Lone Molenaar	aanwezig
Nathalie Boswinkel – consulent/adviseur	aanwezig	Bastiaan van Perlo – beleidsmedewerker energieteam	aanwezig
Veerle Dobbelaar – consulent/adviseur	aanwezig	Suzanne Schuitemaker – consulent	aanwezig
Anita Engbers – consulent/adviseur West	aanwezig	Suzanna Lividikou - projectleider Jongerenprogrammering	aanwezig
Sylvo Gaastra – coördinator buitendienst & consulent/adviseur	aanwezig	Frederique Westenberg – beleidsmedewerker	aanwezig
Maarten Groen – consulent/adviseur & energieconsulent	aanwezig	Zeno Winkels – algemeen directeur	
Marieke Kolkman - redacteur	aanwezig		



Beste allemaal,

Ik ben Jan Besselink 76 jaar en woonachtig in Zwolle. Ben voorzitter van verschillende organisatie waaronder al 9 jaar van de HBV De Woonkoepel in Zwolle.

In het begin van mijn voorzitterschap heb ik mij ingezet in het Zwolse voor het bijeenbrengen van de 3 huurdersverenigingen in Zwolle met als doel om een goede en strijdvaardige samenwerking te krijgen.

Eén van de belangrijkste doelen, van ons drieën, was om een gezamenlijke speerpuntenlijst te maken als het gaat om de prestatieafspraken. Om zo met elkaar op één lijn te zitten naar de corporaties toe en de gemeente Zwolle.

Mijn werk in de PV en de VR vergaderingen vind ik belangrijk als het gaat om het woongenot, leefbaarheid en niet te vergeten de betaalbaarheid van alle huurwoningen van alle huurders van Overijssel, maar dit geldt natuurlijk ook voor het werk in de VR. Hierbij geldt dat we er voor alle huurders in Nederland zijn, want ook daar vind ik de samenwerking met alle huurdersorganisaties belangrijk. Of het nu gaat om sociale huurders, commerciële huurders of de persoonlijke leden allen zijn belangrijk en zorgen wij gezamenlijk voor een goede netwerking binnen de Woonbond.

Ik stel mij weer graag beschikbaar voor een nieuw termijn binnen de VR en zal zeker proberen een voor alle huurders goede resultaten te behalen. Makkelijk zal dat niet zijn, want er ligt nog veel werk op ons te wachten, daarom wil ik al mijn energie steken op dat goede resultaat.

Met vriendelijke groeten,

Jan Besselink

betreft afstemming nieuwe datum derde PV-ronde 2025
aan Provinciale Vergaderingen
van verenigingssecretariaat
status ter besluitvorming
datum 12 februari 2025

De vastgestelde datum van de Provinciale Vergadering in oktober/november 2025 zal in deze vergadering opnieuw vastgesteld moeten worden. De reden hiervan is dat het met de huidige planning niet haalbaar blijkt om de financiële stukken tijdig aan u voor te leggen.

De PV-ronde zal daarom twee weken later plaatsvinden. Wij vragen u om een nieuwe datum vast te stellen in de periode van **maandag 10 tot en met dinsdag 18 november**.

Excuses voor dit ongemak.

Betreft Wat betekenen de Nationale Prestatieafspraken voor de lokale praktijk
aan PV's
van afdeling Belangenbehartiging
status ter bespreking
datum 13 februari 2025

Doel van de bespreking

Informatieverstrekking over de NPA en uitwisseling tussen de lidorganisaties. Er wordt geen besluit gevraagd.

Inleiding

Op 11 december j. sloten Aedes (de koepel van de woningcorporaties), het Rijk en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) 2025-2035. U kunt de volledige afspreken [hier](#) lezen. Dit betrof een herijking van de afspraken uit 2022. De Woonbond besloot de afspraken niet te steunen, vooral omdat de huurstijging in 2025 voor huurders te fors is en er voor de jaren daarna geen 'cap' is afgesproken om extreme huurverhogingen te voorkomen. Ondanks dat de Woonbond de NPA niet heeft ondertekend, hebben de afspraken wel impact op het lokale overleg met de verhuurder (huurbeleid) en gemeente (prestatieafspraken). En staan er ook afspraken in over de positie van de huurdersorganisaties. Het is dus belangrijk dat huurdersorganisaties op de hoogte zijn van de inhoud van de NPA omdat deze aan de orde zullen komen in hun overleg met de corporatie en de gemeente. En omdat voor de uitvoering van de afspraken die wel in het belang van de huurders zijn, een goede samenwerking tussen corporatie, gemeente en huurders nodig is. Met dit document informeert de Woonbond huurdersorganisaties over de inhoud van de afspraken op hoofdlijnen en geeft advies over hoe hiermee om te gaan in de lokale praktijk.

Ook landelijk blijft de Woonbond, ondanks het niet ondertekenen van de afspraken, betrokken bij de uitwerking en monitoring. Omdat we op een groot aantal thema's de afspraken wel steunen en deze alleen succesvol kunnen worden gerealiseerd huurders, rijk, corporaties en gemeenten goed samenwerken.

Webinar

Op dinsdag 18 februari om 11.00 uur is er een digitaal webinar over de NPA en de lokale praktijk. U kunt zich aanmelden via deze link: <https://service.woonbond.nl/event/betekenis-npa-voor-lokale-praktijk-2025-02-18-518/register>

Toelichting op thema

Betaalbaarheid

Welke afspraken zijn er gemaakt?

- De huursomverhoging bedraagt 4,5% in 2025 in plaats van ruim 6%.
- De 'lage huurgrens' waarbij er een huurverhoging van €25,- mag wordt geïndexeerd en ligt vanaf 2025 op €350.
- Er komt een wet die voortaan de jaarlijkse huurverhoging regelt voor de sociale sector. Nu is dit nog de bevoegdheid van de minister. De minister stelt jaarlijks vast wat het percentage is dat geldt voor sociale huursector. In deze nieuwe wet wordt uitgegaan van een meerjarig gemiddelde van inflatie. Deze wet moet nog naar de Tweede Kamer worden gestuurd.
- Er komt een opslag op Passend Toewijzen van circa 25 euro voor nieuwe verhuringen van woningen met label A+ en beter.
- De Inkomensafhankelijke Huurverhoging (IAH) blijft ongewijzigd.

- Gratis verduurzaming (isolatie) voor zittende huurders wordt doorgezet.
- Er wordt meer ingezet op differentiatie binnen de huursom: hogere huurverhoging voor huurders met een lage huur, lagere huurverhoging voor huurders met een hoge huur.

Hoe adviseert de Woonbond ten aanzien van deze afspraken?

Bij de huurverhoging 2025 wordt geadviseerd in te zetten op een maximale huursomverhoging die gelijk is aan inflatie (3,1%).

Lokaal is differentiatie binnen de huursom ook mogelijk. Een goede optie is om geen huurverhoging door te voeren woningen met een E,F of G label.

De Woonbond is tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH). Als er een IAH wordt ingevoerd valt die binnen de huursom (tenzij dat lokaal anders is afgesproken in de prestatieafspraken met gemeente en huurders). Dat betekent dat de reguliere huurstijging gemiddeld lager moet zijn dan 4,5%. Als er wel sprake is van een IAH is het dus het beste om dit binnen de huursom te houden.

Daarnaast kunnen er afspraken gemaakt worden om geen IAH in te zetten bij al hoge huurprijzen, als de huur met de IAH boven de huurtoeslaggrens komt, of lagere stappen dan €50 of €100 te hanteren. Voor meer informatie over de inzet van het huurbeleid maakten we een Handreiking huurbeleid 2025. Deze is [hier](#) te vinden.

Beschikbaarheid

Welke afspraken zijn er gemaakt?

- Gemeenten stellen lokaal nadere regels op hoe ze invulling gaan geven aan de eis van minimaal 30% sociale huur voor de nieuwbouw. Binnen de gemeente kan er alleen om volkshuisvestelijke redenen worden afgeweken, niet vanwege financiële redenen vanuit de projectontwikkelaar.
- Gemeenten zetten hun beperkte ambtelijke capaciteit met prioriteit in op projecten met meer/veel sociale huur.
- Er wordt de komende jaren actief ingezet op het vergroten van het aandeel sociale huur op projecten waar dit nog niet het geval is.
- Rijk, Aedes en gemeenten gaan aan de slag met hun grondbeleid en grond in handen van projectontwikkelaars om daar beter te zorgen dat er meer sociale huur van corporaties komt.
- Er is geen verhoudingscijfer opgenomen om de netto voorraadgroei ten opzichte van nieuwbouw te stimuleren. Er is alleen indicatief opgenomen wat de verwachting is.

Hoe adviseert de Woonbond ten aanzien van deze afspraken?

Er zijn verbeteringen aangebracht die op termijn voor een betere realisatie van meer sociale huurwoningen gaan zorgen. Om lokaal invulling te geven aan verbetering wordt geadviseerd strikt aandacht te vragen of de ambities ook echt op korte termijn tot bouw van meer sociale huurwoningen gaan leiden en hoe de gemeente invulling geeft aan de afspraken. De eis van 30% sociale huur nieuwbouw geldt alleen op gemeentelijk niveau. Dit vraagt lokaal nadere uitwerking hoe dit op project niveau wordt geconcretiseerd, om bijvoorbeeld te zorgen dat ook in de duurdere wijken sociale huurwoningen worden opgeleverd.

Ook is het belangrijk om goed op te letten of de bouw van woningen wel tot afdoende netto voorraadgroei leidt. Kijk met name kritisch naar hoeveelheden sloop en verkopen. Het moet mogelijk zijn om voor de eerstvolgende drie jaar aantallen te noteren van voorgenomen, nieuwbouw, sloop en verkoop. Dit voornemen is niet is beton gegoten, maar biedt wel een kans op tussentijdse monitoring. In algemene zin adviseren we naar voren te brengen dat het onrechtvaardig is dat huurders via de huurverhoging moeten opdraaien voor de maatschappelijke opgave van nieuwbouw. De overheid (Rijk/gemeente) dient zelf ook een bijdrage te leveren aan deze opgave. In de NPA wordt er nu vanuit gegaan dat de corporatiesector alle extra inzet geheel zelf kan financieren, mede door het benutten van extra huurinkomsten.

Verduurzaming

Welke afspraken zijn er gemaakt?

- Voortzetten van de uitfasering van E, F en G-labels uiterlijk in 2028. Met uitzondering van monumenten, sloopwoningen en onder voorbehoud van het halen van instemming bij huurders en/of bij de VvE.
- Er is een aanvullend gezamenlijk pad naar “warmtevraagreductie” opgezet. De warmtevraag hangt direct samen met isolatie, ventilatie en bouwvorm van een woning. Als deze laag genoeg is, wordt een woning geacht klaar te zijn voor de toekomst. Door te sturen op een steeds lagere gemiddelde warmtevraag worden de middelen van de corporaties op de meeste efficiënte manier ingezet. Het landelijke doel is een gemiddelde warmtevraag van 94 kWh/m² in 2030.
- De inzet uit het Klimaatakkoord blijft gericht op een aardgasvrije woningvoorraad in 2050. Isoleren heeft hierbij voorrang, maar er moeten ook woningen werkelijk aardgasvrij worden gemaakt. Gemeenten zeggen toe plannen te maken om 450.000 huurwoningen in 2034 aardgasvrij te hebben gemaakt. Dat kan met warmtenetten of met warmtepompen. Corporaties stemmen hun plannen af met de gemeenten in dit kader.
- Warmtepompen: het kabinet schrapt de eerdere ambitie tot generiek verplichten van warmtepompen bij vervanging van de cv-ketel. De sociale sector kan wel het tempo houden, zonder onredelijke eisen. Corporaties hanteren hierbij een reëel pad en kijken bij woningen goed of een hybride/all electric warmtepomp de beste optie is.

Hoe adviseert de Woonbond ten aanzien van deze afspraken?

De Woonbond is positief over de afspraken op het vlak van verduurzaming. De nieuwe afspraken sluiten beter aan op wat realistisch mogelijk is en de kosten die hierbij gepaard zijn voor huurders. Deze afspraken geven meer ruimte dan de vorige, maar de ambitie blijft nog steeds hoog.

De woningcorporatie behoort voor de komende drie jaar in aantallen weer te geven hoeveel huurwoningen er nog een E, F of G label hebben. Daarnaast dienen zij te rapporteren op welke wijze het energielabel is verbeterd. Dat kan door renovatie, maar ook enkel door vernieuwing van het Energielabel. Het nieuwe energielabel pakt namelijk vaak beter uit dan het oude label, zonder dat er een verbetering van de woning heeft plaatsgevonden. Inzicht in hoe de verbetering is gerealiseerd is dus belangrijk voor de beoordeling van de echte prestatie van de woningcorporatie. Daarnaast dient er inzicht te zijn in de ontwikkeling van de gemiddelde warmtevraag.

Lokaal zou de gemeente jaarlijks de voortgang met de plannen om wijken aardgasvrij te maken met corporatie(s) en de huurdersorganisatie(s) moeten bespreken. Daarbij is het onderwerp betaalbaarheid voor en zeggenschap door huurders dan onderwerp van gesprek. Het is wenselijk om op gemeentelijk niveau al zo veel mogelijk als minimale afspraken vast te leggen.

Een lokale inzet op (hybride) warmtepompen is voor huurders een aantrekkelijke optie. Het voornemen van de woningcorporatie voor de komende drie jaar in aantallen pompen geeft een duidelijk beeld van de inzet op deze transitie-methodiek.

Leefbaarheid

Welke afspraken zijn er gemaakt?

- Er komt een intensivering van de aanpak van vocht- en schimmelproblematiek, waaronder de financiering van onafhankelijke experts.
- Net als in de vorige NPA investeren corporaties 200 mln per jaar extra in woningverbetering (m.n. aanpak vocht, schimmel, asbest, loden leidingen).
- Vanaf 2026 geen woningen meer in slechte staat van onderhoud.
- 75 mln extra investeringen in sociaal beheer en leefbaarheid.
- Alle gemeenten moeten de woonzorgvisie in 2025 gereed hebben.
- Zorgorganisaties en welzijnsorganisaties worden (via de gemeente) betrokken bij de lokale prestatieafspraken.
- In de lokale prestatieafspraken worden afspraken gemaakt over de doorstroming van ouderen.
- Gemeenten en corporaties hebben een inspanningsverplichting om ouderen te betrekken bij plannen voor geclusterd wonen, bewustwordingscampagnes etc.
- Extra investeringen van 40 mln per jaar in het levensloop bestendig maken van woningen.

Hoe adviseert de Woonbond nav deze afspraken?

We zijn positief over deze afspraken, maar vinden het belangrijk dat de mensen om wie het gaat goed bij de uitvoering betrokken zijn.

Een aantal afspraken stonden ook al in de NPA 2022. Het is goed om te kijken hoe dat in de afgelopen jaren gegaan is. Wordt hierop gemonitord?

Vraag goed door naar de lokale stand van zaken als het gaat om alle beloftes. Op welke plekken speelt de schimmel- en vochtproblematiek? Hoeveel woningen met slecht onderhoud zijn er nog? Komt dit overeen met de signalen die jullie krijgen van de achterban? Hoe vertalen de toegezegde extra investeringen zich lokaal? Is er al een aanpak afgesproken en hoe worden de huurders hierbij betrokken? Kun je bewoners ook directe invloed geven op de besteding van de extra investeringen door bijvoorbeeld met buurtbudgetten voor bewonersinitiatieven te gaan werken?

Het is belangrijk om goede en wederkerige afspraken in de lokale prestatieafspraken te maken over leefbaarheid in de wijken. Zorg dat je gezamenlijk een goed beeld krijgt van wat er speelt en kijk wat je als huurdersorganisatie kunt betekenen. Maak je sterk voor de positie van de bewoners en hun participatie in het maken van de wijk- en buurtplannen en de uitvoering daarvan.

We adviseren daarnaast om ervoor te zorgen dat je als huurdersorganisatie betrokken wordt bij het maken van (gemeentelijk) beleid dat direct invloed heeft op huurders en woningzoekenden, zoals de woonzorgvisie en doorstroomregelingen.

Overige afspraken

Welke afspraken zijn er gemaakt?

- Aedes en ministerie hebben gezamenlijk een financieel model (het “Duurzaam Prestatie Model”) opgezet als financiële randvoorwaarde naar de toekomst. Woonbond is niet betrokken bij dit model.
- Er wordt ingezet op een toename van de onderlinge solidariteit (transfers van arme naar rijke corporaties).
- Corporaties zijn verantwoordelijk voor het ondersteunen van huurdersorganisaties zodat zij hun rol regionaal en lokaal effectief kunnen invullen.
- Voor het maken van lokale prestatieafspraken is een passende en professionele ondersteuning voor huurdersorganisaties een belangrijke randvoorwaarde en een gezamenlijke verantwoordelijkheid.
- Partijen zetten zich er gezamenlijk voor in om huurdersorganisaties in positie te brengen wanneer er in regionaal verband afspraken worden gemaakt.

Hoe adviseert de Woonbond ten aanzien van deze afspraken?

Als het gaat om het “Duurzaam Prestatie Model” en de toename van onderlinge solidariteit adviseren we scherp te bevragen welke plannen er zijn om hier lokaal en regionaal invulling aan te geven en zeggenschap af te dwingen over de te maken keuzes, zodat er niet zonder invloed van huurders kan worden besloten.

De afspraken geven huurdersorganisaties handvatten om (extra) ondersteuning te vragen t.b.v. het maken van lokale prestatieafspraken. Als je hier als huurdersorganisatie behoefte aan hebt, maak dit dan bespreekbaar en verwijst naar de NPA.

Ook bevatten de NPA een expliciete toezegging dat partijen zich ervoor inzetten om huurdersorganisaties ook regionaal in positie te brengen. Bespreek met je consultant/adviseur en de andere huurdersorganisaties in de regio hoe je deze toezegging zou willen verzilveren.

betreft update landelijke belangenbehartiging
aan PV's en PLV
van afdeling belangenbehartiging
status ter informatie
datum 13 februari 2025

Hierbij ontvangt u een overzicht van de activiteiten van de landelijke belangenbehartiging van november 2024 t/m heden. Bij de activiteiten staan verwijzingen naar de brieven die zijn gestuurd aan de minister, Tweede Kamer en andere belanghebbenden, persberichten of extra informatie op de website.

Nationale Prestatieafspraken 2.0

De laatste maanden van 2024 stonden in het teken van de herijking van de Nationale Prestatieafspraken. Een intensief traject qua voorbereiding en onderhandelingen. Eind november moesten we als Woonbond concluderen dat de onderhandelingspartners niet bereid waren ons voldoende tegemoet te komen op het voor onze achterban belangrijkste punt, namelijk de betaalbaarheid van de huur. Minister Keijzer wilde voor 2025 niet verder zakken dan een huursom van 4,5%, oftewel een mogelijke individuele huurverhoging van 5%. De Woonbond wilde niet hoger gaan dan 3,3%, oftewel inflatie. Deze impasse leidde tot het opstappen van de Woonbond uit de onderhandelingen. De minister, Aedes en VNG hebben vervolgens zonder de Woonbond de nieuwe afspraken overtekend. Ook de afspraken die op de Woontop in december zijn gemaakt, en waar de NPA een onderdeel van uitmaakte, zijn niet door de Woonbond ondertekend.

[Woonbond stapt uit Nationale Prestatie Afspraken | Woonbond](#)
[Bouwplannen Woontop missen steun van huurders | Woonbond](#)

Wat de nieuwe NPA zonder de steun van de Woonbond betekenen voor de lokale praktijk (advisering huurverhoging en lokale prestatieafspraken) van huurdersorganisaties lichten we toe in een beleidswebinar op dinsdag 18 februari as.: [Betekenis NPA voor lokale praktijk | Woonbond service](#)

Huurverhoging 2025

Het ontbreken van een oplossing voor de hoge huurverhoging van 2025 was reden voor de Woonbond om uit de onderhandelingen over de Nationale Prestatieafspraken te stappen en campagne te voeren tegen de huurverhoging. Wat de Woonbond betreft komt de huurverhoging niet hoger uit dan de inflatie. Om dit voor elkaar te krijgen voeren we campagne op diverse manieren. Lokaal door het ondersteunen van de huurdersorganisaties. Onder ander met een handreiking, webinar en voorbeeldbrieven die naar de corporatiebestuurder en/of Raad van Commissarissen gestuurd kunnen worden. Ook hebben we de gemeenteraadsleden van de G40 aangeschreven met het verzoek om hun wethouder op te roepen met de corporaties in gesprek te gaan over de huurverhoging. Daarnaast zijn we landelijk druk bezig met het vragen van aandacht voor de gevolgen van de hoge huurverhoging, op alle mogelijke mediakanalen en in de landelijke politiek. Recent hebben we een kiezersonderzoek laten uitvoeren waaruit blijkt dat een grote meerderheid vindt, ook kiezers van coalitiepartijen, dat de huurverhoging niet hoger mag zijn dan inflatie. Op 12 februari jl. debatteerde de Tweede Kamer over de huurverhoging. De Woonbond is samen met zo'n 40 leden aanwezig geweest en voorafgaand aan het debat in gesprek gegaan met een aantal woordvoerders wonen van de Tweede Kamer.

[Coalitie blokkeert debat over huurexplosie in 2025 | Woonbond](#)
[Motie roept minister op huurexplosie te voorkomen | Woonbond](#)
[Maximale huurverhoging 2025 bekend | Woonbond](#)
[Kamervragen over hoge huurstijging | Woonbond](#)
[Gemeenten roepen corporaties op tot huurmatiging | Woonbond](#)
[Kiezers coalitiepartijen willen rem op huurstijging | Woonbond](#)

Salderingsregeling

Per 2027 verdwijnt de salderingsregeling. De Woonbond heeft hier samen met andere partijen tegen geprotesteerd omdat het de verduurzaming in de huursector, en daarmee het besparen op energiekosten van huurders, op verdere achterstand zet. Uit eigen onderzoek blijkt dat huurders door het verdwijnen van de saldering van hun zonnepanelen af willen omdat de kosten hoger worden dan de baten. Op 12 november hebben we samen met onder andere Vereniging Eigen Huis een petitie aangeboden waarmee de regering verzocht wordt om te zorgen dat zonnepanelen blijven lonen.

[Veel huurders willen van zonnepanelen af | Woonbond](#)

[Kamer ontvangt petitie tegen afschaffen salderen | Woonbond](#)

[Salderingsregeling verdwijnt in 2027 | Woonbond](#)

[Einde salderen strop voor huursector | Woonbond](#)

Wijzigingen huurtoeslag

Met het aannemen van twee wetten is de huurtoeslag gewijzigd. Zo krijgen jongeren eerder volledig recht op huurtoeslag en huurders met een huur boven de sociale huurgrens en een lager inkomen krijgen vanaf 2026 ook recht op huurtoeslag. Nadelig is dat de toeslag over de subsidiabele servicekosten verdwijnt. Op de website van de Woonbond staat uitgebreide informatie over de wijzigingen.

[Kamer stemt in met wijzigingen huurtoeslag | Woonbond](#)

[Wat wijzigt er in de huurtoeslag? | Woonbond](#)

Analyse meldingen op de meldpunten van de Woonbond

We hebben de meldingen van de laatste twee jaar op de diverse meldpunten van de Woonbond geanalyseerd. De ruim twee duizend meldingen die in die tijd binnenkwamen, gingen voor het overgrote deel over problemen in de private huursector. Binnenkort verschijnt er een nieuw rapport over de meldingen van het laatste half jaar.

[Grootste woonproblemen in private sector | Woonbond](#)

Woonzoekers

De Woonbond lanceerde in november samen met een aantal Utrechtse corporaties een platform voor woningzoekenden. Via dat platform kunnen woningzoekenden onder andere meepraten over nieuwbouwplannen. Het is de bedoeling dat het platform ook gaat uitbreiden naar andere regio's. Door woningzoekenden op deze manier te organiseren en een stem te geven, geeft de Woonbond vorm aan een van de voornemens uit het verenigingsplan om diverse groepen die we vertegenwoordigen een stem te geven.

[Woonbond geeft woningzoekenden een stem | Woonbond](#)

Geen vervolg gluurverhoging

In november kwam de Woonbond na het raadplegen van diverse advocaten tot de conclusie dat collectief verder procederen in de langlopende kwestie over de gluurverhoging niet kansrijk is. Daarom is besloten om geen proefproces te starten.

[Geen vervolg proefproces over gluurverhoging | Woonbond](#)

Huurverhogingsbeding vrije sector

In december deed de Hoge Raad uitspraak over het 'oneerlijke huurverhogingsbeding'. Dit was naar aanleiding van prejudiciële vragen van de rechtbank Amsterdam.

De conclusie van de Hoge Raad was dat huurcontracten waarin staat dat de huur verhoogd mag worden met de inflatie plus 3% opslag, meestal rechtmatig zijn. Dat wil dus niet zeggen dat ze altijd rechtmatig zijn, in individuele gevallen kunnen de omstandigheden er nog wel voor zorgen dat het beding oneerlijk is.

[Hoge Raad miskent willekeur huurverhoging vrije sector | Woonbond](#)

Achterblijvende nieuwbouw sociale huurwoningen

Uit onderzoek van de Woonbond blijkt dat zes op de zeven gemeenten de afgelopen jaren minder dan 30% sociale huurwoningen hebben gebouwd. Ook hebben 23 gemeenten de afgelopen 3,5 jaar geen enkele sociale huurwoning toegevoegd. Met dit nieuws zijn we in januari naar buiten getreden. Omdat het AD hier een artikel aan wijdde, is het in veel gemeenten onder de aandacht gebracht.

[Gemeenten lopen achter met nieuwbouw sociale huur | Woonbond](#)

Beleidswebinars

De afgelopen maanden zijn de volgende beleidswebinars uitgezonden:

December 2024: Bestrijden dakloosheid

Eindejaarswebinar

Januari 2025: Nieuwe regels voor de huurtoeslag

Februari 2025: Betekenis NPA voor de lokale praktijk

Heeft u een webinar gemist? Ze zijn nog terug te kijken: [Events | Woonbond service](#)

Betreft Provinciale Vergadering Overijssel d.d. 12 november 2024
van Woonbond

1 Opening en actualiteiten

De heer Groen opent de vergadering en heet iedereen welkom bij de vergadering van de Provinciale Vergadering Overijssel. Een minuut stilte wordt in acht genomen vanwege het overlijden van Jurrie van der Gijze. Agendapunt 9 wordt naar voren gehaald. In het verslag wordt de volgorde van de agenda aangehouden. De gewijzigde agenda wordt vastgesteld. Er wordt gestart met een videofragment van Zeno Winkels, algemeen directeur van de Woonbond. Zie ook de volgende link:

<https://www.dropbox.com/scl/fi/49eu0itzy1cdec5xhpako/PV-video-Zeno-oktober-2024.mp4?rlkey=rxcbjl4ydc79hj47ex3kpbrtj&e=1&st=3p4q9zz5&dl=0>

Onderwerpen die actueel zijn: Gesprek met minister Mona Keijzer, de Wet Betaalbare Huur, NPA 2.0 en het Plan voor de Volkshuisvesting 2.0. Ten aanzien van een huurverhoging(huursom) is een percentage van 6% voorgelegd. Dit heeft te maken met het feit dat de woningcorporaties hetzelfde percentage rekenen voor onder meer de Cao-loonstijging. In het overleg inzake het NPA heeft de Woonbond gestuurd op 3,5%, gelijk aan de inflatie. Het bod dat er nu ligt is 4,5% vanuit het Rijk. Het overleg in de driehoek is stuk gelopen. Hedenavond wordt gepeild hoe de VR-leden erin staan waarin ook bekend wordt hoe de achterban erin staat. De vergadering is bevreesd dat zij wisselgeld moet inleveren, zoals het niet toepassen van duurzaamheidsmaatregelen of minder invloed op de woningbouwopgave. De heer Groen wijst op een ingezonden brief in de Telegraaf over de onredelijke huurverhoging ten opzichte van hen met een smalle beurs alsmede de prestatieafspraken. Hij stelt voor dat de huurdersorganisaties de inhoud van de ingezonden brief uit de Telegraaf gebruiken als inspiratiebron voor een schrijven richting de eigen perscontacten (naar de Overijsselse maatstaven). De vergadering merkt tevens op dat veel leeggekomen huurwoningen worden toegewezen aan statushouders en de eigen kinderen veel moeilijker aan een woning kunnen komen. Er is kort gezegd een tekort aan woningen en een doorstromingsvraagstuk. De vrije sector huurwoningen zullen waarschijnlijk inflatie plus 1% krijgen. Er wordt actie gevoerd middels een brief naar de media en de gedeputeerde. Er wordt nog bekeken of in gezamenlijkheid als Provinciale Vergadering Overijssel zijnde kan worden opgetrokken met andere provincies.

De huurtoeslag wetgeving gaat overigens veranderen. Dat houdt in dat de subsidiabele servicekosten worden gewijzigd naar nul. Dat is een extra reden om de huurverhoging te matigen. De vergadering doet het voorstel om eventueel de banden met Aedes als onderhandelingspartner te verbreken. Dit wordt niet door een meerderheid gesteund. Er wordt vastgehouden aan een percentage van 3,5% huurverhoging.

De vergadering wijst erop dat op basis van het energielabel van de woning ook een differentiatie van de huurverhoging zou kunnen worden toegepast. Zodra een woning is verduurzaamd, zijn er immers ook minder (energie)kosten en derhalve minder woonlasten voor de huurder. Is dit rechtvaardig ten opzichte van overige huurders wier woningen niet zijn verduurzaamd? In januari of februari 2025 wenst de Provinciale Vergadering over dit onderwerp van gedachten te wisselen.

2 Stand van zaken regionale belangenbehartiging

Dit onderwerp is onder agendapunt 1 behandeld.

3 Inventarisatie bijeenkomst regionale samenwerking Twente huurdersorganisaties

Dit onderwerp is onder agendapunt 1 behandeld.

1 **4 Inzet huurverhoging 2025**

2 Dit onderwerp is onder agendapunt 1 behandeld.

4 **5 Rondje regionaal en lokaal nieuws**

5 Dit onderwerp is niet behandeld.

7 **6 Concept Werkplan 2025**

8 Vragen aan de PV:

9 *Adviseert u de VR positief in te stemmen met het concept werkplan 2025?*

10 De Provinciale Vergadering stemt met algemene stemmen in met het concept Werkplan 2025.

12 *Heeft u nog aanvullende opmerkingen of suggesties?*

13 Er zijn geen aanvullende opmerkingen.

15 **Vergaderplanning 2025**

16 Vraag aan de PV:

17 *Wilt u voor uw provincie/regio aangeven op welke dag en datum in 2025 uw Provinciale Vergadering bijeenkomt?*

19 De Provinciale Vergadering komt bijeen op **dinsdag 11 maart 2025**

20 De Provinciale Vergadering komt bijeen op **dinsdag 27 mei 2025**

21 De Provinciale Vergadering komt bijeen op **dinsdag 4 november 2025**

22 De PV wenst graag te blijven vergaderen in Raalte.

24 **7 Conceptbegroting 2025**

25 Vragen aan de PV:

26 *Adviseert u de VR positief in te stemmen met de concept begroting 2025?*

27 De Provinciale Vergadering stemt met algemene stemmen in met de concept begroting
28 Woonbond 2025.

30 *Heeft u nog aanvullende opmerkingen?*

31 Er zijn geen aanvullende opmerkingen.

33 **8 Naar een sterke vereniging: verenigingsdemocratie**

34 1. Stemverhouding volgens huishoudelijk reglement

35 In de procesaanpak van meer verenigingsdemocratie wenst de Woonbond meer inclusief te
36 zijn en een afspiegeling van de maatschappij.

37 Huurdersorganisaties met minder dan 10.000 woningen mogen vijf stemmen uitbrengen.

38 Huurdersorganisaties met meer dan 10.000 woningen mogen tien stemmen uitbrengen.

39 Bij koepel huurdersorganisaties hebben de onderliggende huurdersorganisaties vijf
40 stemmen.

42 2. Wie doet mee in de VR... persoonlijke leden – commerciële vertegenwoordiging

43 Er komt een externe procesbegeleider. Vervolgens wordt het proces in drie fases uiteen

44 gezet: inventarisatie, dialoog en actieprogramma. Het doel is een gedragen voorstel voor het
45 versterken van de vereniging.

47 3. Ideeën voor vernieuwing?

49 **9 Verkiezing PV-voorzitter**

50 Per acclamatie en met algemene stemmen wordt de heer Wim Struik benoemd tot voorzitter
51 van de Provinciale Vergadering Overijssel.

10 Nationale Prestatieafspraken

Vraag aan de PV:

Heeft u behoefte aan een extra Teams bijeenkomst om het uiteindelijke onderhandelingsresultaat te bespreken? Zo ja, is dit alleen van toepassing voor de eigen PV of wordt samen opgetrokken met enkele andere (noordelijke) provincies? De webinar is op dinsdag 19 november a.s. om 19.30 uur.

Reactie:

Er moet streng op worden toegezien dat de gemeenten de verdeelsleutel van circa 30% sociale huur toepassen bij de nieuwbouw van woningen. Voorts zijn er zorgen over het regionale aspect. Er is een handleiding verschenen over een duurzame relatie met de corporaties. De Provinciale Vergadering wacht af hoe de webinar verloopt op 19 november a.s. Afhankelijk van dit webinar wordt besloten of samen met enkele provincies wordt opgetrokken of dat wordt gekozen voor een online Teams bijeenkomst voor alleen de Provinciale Vergadering Overijssel. De vergadering neigt naar de laatstgenoemde optie. Derhalve wordt eerst gepeild hoe de webinar verloopt op 19 november en vervolgens wordt inzake het onderhandelingsresultaat alleen met de Provinciale Vergadering Overijssel aangesloten bij de VR d.d. 30 november a.s.

Stand van Zaken onderhandelingen NPA 2.0

- Nationaal Sociaal Statuut
- Duurzaam verdienmodel woningcorporaties
- Huurverhoging 2025

In 2022 sloot de Woonbond met Aedes, VNG en Ministerie VRO de Nationale Prestatie Afspraken in ruil voor de afschaffing van de verhuurderheffing. Afspraak was toen na twee jaar de voortgang te bespreken. De Woonbond is nu in gesprek over de voortgang en in onderhandeling over nieuwe afspraken. Hiervoor voerde de Woonbond een evaluatie uit onder de achterban. Proces: de onderhandelingen vinden plaats in september, oktober en (begin) Als deze raming uit komt, mogen de huren in 2025 worden verhoogd met respectievelijk 6,1% conform de Nationale Prestatieafspraken (NPA). november.

Als de Woonbond akkoord is, neemt de Verenigingsraad namens de leden het definitieve besluit.

Op dit moment valt lastig te voorspellen of er een akkoord wordt bereikt, met name grote uitdagingen op de thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid.

Herijking gevraagd:

- economische omstandigheden zijn afgelopen jaren fors gewijzigd (hoge inflatie en loonstijgingen)
- geleverde prestaties vallen tegen ten opzichte van afspraken.

In september deden 100+ huurdersorganisaties mee aan een evaluatie over de Nationale Prestatie Afspraken. Huurdersorganisaties zijn kritisch over de jaarlijkse huurverhoging en de kosten van aardgasvrij maken van woningen. Ook is er kritiek op de daadkracht en voortgang van de afspraken.

Het CPB raamt dat de Cao-lonen stijgen met 6,6% in 2024. In regeerakkoord: "Nieuwe afspraak voor de jaarlijkse huurverhoging". Uit de evaluatie blijkt dat huurdersorganisaties erg kritisch zijn en uit gesprekken met leden in de afgelopen weken heeft de Woonbond geconcludeerd: er is geen mandaat voor wéér zo'n hoge huurverhoging in 2025. Zonder goede oplossing op dit gebied, zal de Woonbond dus ook niet instemmen met een nieuwe NPA. De andere partijen zijn bereid gevonden om in gesprek te gaan over de huurverhoging 2025 om deze matigen. Wel willen corporaties en het ministerie dat corporaties kunnen blijven investeren in nieuwbouw en verduurzaming en dat later hun huur weer op peil moeten komen. Het gat hiertussen is nog groot met inzet Woonbond.

11 Evaluatie Overlegwet

Vragen aan de PV:

Wat vindt u van het rapport De Overlegwet in de praktijk?

De Provinciale Vergadering kan met algemene stemmen instemmen met het rapport De Overlegwet.

Herkent u de bevindingen?

De Provinciale Vergadering is positief over het rapport. Er wordt een innovatieslag gemist en het is veel van hetzelfde. Mogelijk kan in de praktijk meer co-creatie worden nagestreefd en derhalve dat kan worden meegedacht in het proces. De Provinciale Vergadering spreekt de voorkeur uit voor het recht tot overeenstemming en meedenken vanaf het voortraject. Een voordeel hiervan is dat processen sneller en adequater tot stand kunnen worden gebracht. Als consulent biedt de heer Groen aan om mee te denken in dat proces.

Heeft u nog suggesties om het overleg tussen huurders en verhuurder in de praktijk te verbeteren? (bijvoorbeeld goede voorbeelden of ondersteuningsdiensten die de Woonbond kan ontwikkelen).

Er zijn geen verbeterpunten.

12 Verslag, rondvraag en sluiting

De notulen van de vorige vergadering worden ongewijzigd vastgesteld.

De aanwezigen menen dat sprake was van een leuke en informatieve avond.

In West-Overijssel is via de Centrale Bewonersraad de vraag binnengekomen om deel te nemen aan het organiseren van een training inzake de Oriëntatie Volkshuisvesting. Er zijn huurdersorganisaties die hieraan wensen deel te nemen. Echter, het lukt niet iedereen om deze training conform de oorspronkelijke data in december bij te wonen. Er waren tot dusver twintig belangstellenden. Getracht wordt om de trainingen op andere data te houden en het een regionaal karakter te geven, waardoor er ook nog aanspraak kan worden gemaakt op een subsidie. De kosten van deelname aan de twee avonden kan hierdoor worden verlaagd.

Aanmelden kan via de heer Groen. Het is voor leden en niet-leden.

Onder dankzegging wordt de Provinciale Vergadering gesloten om 20.45 uur.

1 **Presentielijst Provinciale Vergadering Overijssel 12 november 2024**

VERENIGINGSRAADSLEDEN en VOORZITTER			Paraaf
Delden	Voorzitter	Wim Struik	Aanwezig
Zwolle	Verenigingsraadslid	Jan Besselink	Aanwezig (deels)
Werkorganisatie			
Zwolle	Consulent	Simone Bovenhorst	Afw.m.b.
Zwolle	Consulent	Maarten Groen	Aanwezig
Zwolle	Notulist	Kees van den Heuvel	Aanwezig
LIDORGANISATIES			
Plaats	Organisatie	Aantal deelnemers	Paraaf
Colmschate	HV Eigen Bouw		Afwezig
Delden	Stichting Huurdersbelang Delden	1	Aanwezig
Deventer	HuurdersBIJ1		Afwezig
Dinkelland	St. Huurdersraad Mijande Wonen		Afwezig
Enschede	Huurdersplatform De Woonplaats		Afwezig
Enschede	VHB Stroinklanden (VHBS De Woonplaats)		Afwezig
Enschede	BV Hortensiastaete		Afwezig
Enschede	HBE Enschede (De Woonplaats)		Afwezig
Enschede	St. Bewonersrijk (Domijn)		Afwezig
Enschede	SH Ons Huis		Afwezig
Goor	Samenwerkende HO's Viverion		Afwezig
Goor	St. HB Viverion		Afw.m.b.
Haaksbergen	HV Haaksbergen (Domijn)	1	Aanwezig
Heino	BC Het Wooldhuis		Afwezig
Hengelo	HV 't Annink		Afwezig
Hengelo	HV Premier		Afwezig
Hengelo	OOKbiONS		Afwezig
Hengelo	BV 't Swafert		Afwezig

LIDORGANISATIES			
Plaats	Organisatie	Aantal deelnemers	Paraaf
IJsselmuiden	HV Groot IJsselmuiden		Afw.m.b.
Losser	St. HB Losser (Domijn)		Afwezig
Nijverdal	Ver. HPF Hellendoorn		Afwezig
Oldenzaal	HV Blij Wonen		Afwezig
Raalte	HB Salland		Afw.m.b.
Raalte	HV Salland	1	Aanwezig
Rijssen	Huurdersraad De Goede Woning		Afwezig
Vollenhove	HV Zwartewaterwiede		Afw.m.b.
Wierden/Enter	SHWE		Afwezig
Zwolle	BV Het Visserdorp		Aanwezig
Zwolle	Centr. HR Openbaar Belang	3	Aanwezig
Zwolle	Bewonersvereniging Botlek eo		Afw.m.b.
Zwolle	HBV De Woonkoepel		Zie VR-lid
Zwolle	Bewonersvereniging Ittersumerbroek		Afwezig
Zwolle	Huurdersvereniging Aan de Oude Wetering	1	Aanwezig
Zwolle	CBR Delta Wonen	1	Aanwezig
Zwolle	LHP Woonzorg Nederland		Afwezig
TOTAAL:		12	

1

betreft **extra ingelast VR-overleg ihkv Nationale Prestatieafspraken**

datum: 12 november 2024

van: verenigingssecretariaat

Structuur en doel van de bijeenkomst:

- Het overleg was bedoeld om leden te informeren en te raadplegen over de stand van zaken in de onderhandelingen rond de Nationale Prestatieafspraken (NPA).
- De focus lag op betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming, en de rol van huurdersorganisaties.

Betaalbaarheid (huurbeleid):

- De overheid stelt een huurverhoging van 4,5% voor (lager dan 6%, maar hoger dan de wens van huurdersorganisaties van 3,5%).
- Vanaf 2026 wordt inflatievolgende huurverhoging toegepast met een cap van 3,5% in dat jaar. Daarna vervalt de cap en wordt een driejaarlijks inflatiegemiddelde gehanteerd.
- Er wordt een differentiatie voorgesteld waarbij lage huren meer stijgen en hoge huren minder.
- Een extra toeslag van €25 wordt voorgesteld voor woningen met energielabel A of hoger.

Beschikbaarheid (sociale huurwoningen):

- Gemeenten moeten vasthouden aan de 30%-norm voor sociale huurwoningen, tenzij zwaarwegende volkshuisvestelijke redenen anders bepalen.
- Er komt geen directe financiële steun van de overheid naar woningcorporaties. Subsidies worden vooral aan gemeenten verstrekt.

Verduurzaming:

- De nadruk ligt op betere isolatie en warmtereductie, in plaats van afhankelijkheid van warmtenetten.
- Hybride warmtepompen worden niet verplicht, maar aanbevolen als passend.
- Een onafhankelijk expertisemechanisme wordt ingezet om vocht- en schimmelproblemen aan te pakken.

Overige afspraken:

- Er is een nieuw financieel model (Duurzaam Prestatiemodel) ontwikkeld om de financiële situatie van corporaties te beoordelen en solidariteit te bevorderen.
- Lokale en regionale huurdersorganisaties moeten meer betrokken worden, maar dit vereist betere ondersteuning en waarborgen.

Discussies en dilemma's:

- Huurverhogingen: er werd zeer veel kritiek geuit op het voorstel van 4,5%, met zorgen over de impact op huurders, vooral degenen zonder huurtoeslag.
- Rol van huurdersorganisaties: er zijn zorgen over verminderde invloed door meer landelijke regulering.
- Uitvoering en controle: regionale verschillen in prestatieafspraken leiden tot frustraties over gebrek aan transparantie en voortgang in sommige regio's.
- Verhouding tussen beloftes en prestaties: de huurdersorganisaties benadrukken dat huurders vaak wel hun bijdrage leveren via huurverhogingen, maar dat beloofde verbeteringen zoals meer sociale huur en verduurzaming achterblijven.

1 **Conclusie:**

2 Het overleg benadrukte de noodzaak van een gebalanceerd akkoord dat betaalbaarheid waarborgt
3 en huurders vertegenwoordigt, terwijl ook de druk om de sector te verduurzamen en sociale
4 huurwoningen te creëren wordt meegenomen. Verdere onderhandelingen zijn nodig om een breed
5 gedragen oplossing te vinden.

Samenvatting uit het verslag van de Verenigingsraad, d.d. 30 november 2024 ten behoeve van de Provinciale Vergaderingen en Persoonlijke Ledenvergadering

1 Opening en mededelingen

- Voorzitter Maria Scali opent de vergadering en feliciteert leden met hun herbenoeming.
- Wim Prins vertegenwoordigt tijdelijk Drenthe wegens afwezigheid van twee VR-leden.
- Bestuurslid Achraf el Johari is afwezig door familieomstandigheden.

2 Nationale Prestatieafspraken (NPA)

- De Woonbond is uit de onderhandelingen gestapt. Bij consultatie leden werd veel kritiek geuit op het voorstel van een maximale huursomverhoging van 4,5% in 2025, met zorgen over de impact op huurders, vooral degenen zonder huurtoeslag. Uiteindelijk was het duidelijk dat er geen draagvlak was bij de achterban.
- Ministerie toont weinig onderhandelingsruimte, weigerde lager te gaan dan 4,5% huursom (5% op individuele basis); debat in de Tweede Kamer over de huurverhoging 2025 volgt begin 2025.
- Advies: Huurdersorganisaties moeten inzetten op huurverhoging max. inflatievolgend, brief opstellen aan corporaties en Raden van Commissarissen hierover.

3 Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

Mogelijkheid om IAH van de afgelopen drie jaar terug te vragen.

Directeur Zeno Winkels verwacht een homogener huurbeleid; discussie over inzet IAH.

4 Verenigingsdemocratie

Marc Breugelmans, extern procesbegeleider heeft oriënterende gesprekken gevoerd met verschillende vertegenwoordigers uit de vereniging, het bestuur en de werkorganisatie. Met een presentatie legt hij uit wat het proces inhoudt en op welke momenten hij na zijn oriëntatie gesprekken gaat voeren met alle lagen van de vereniging. Daarnaast geeft hij een tijdspad aan. In april 2025 wordt een eerste conceptvoorstel verwacht, verdere dialoogbijeenkomsten gepland.

5 Concept werkplan 2024

Het werkplan is op basis van de opmerkingen van de PV's, PLV, en VCCS op een aantal punten aangescherpt. In een notitie heeft het bestuur op hoofdlijnen toegelicht wat er wel en niet is overgenomen. Er is behoefte aan duidelijkheid vooraf over de inzet van consultants voor huurdersorganisaties.

Besluit: Werkplan 2025 aangenomen met 23 stemmen voor, 2 tegen.

6 Conceptbegroting 2025

De penningmeester legt uit dat er een positief saldo wordt verwacht. De financiële commissie heeft een reactie gegeven. Het risico zit in de onvoorziene kosten.

Onvoorziene kosten door nieuw CRM-systeem (Odoo).

Besluit: Begroting aangenomen met 22 stemmen voor, 3 onthoudingen.

7 Evaluatie VCCS

Werkgroep samengesteld, rapport wordt in april 2025 gepresenteerd.

Eerste overleg met VCCS gepland om input te verzamelen.

8 Overlegwet en participatie

Betere voorlichting nodig over de overlegwet, vooral ook aan verhuurders. Daarnaast ook inzetten op het verbeteren van de overlegwet zelf en zorgen dat verhuurders die zich niet aan de overlegwet houden gesanctioneerd worden. n. Het rapport wordt nog verder besproken met een aantal huurdersorganisaties en met de leden van de VCCS.

9 Herbenoeming Achraf el Johari

Stemuitslag: 19 voor, 3 tegen, 1 onthouding.

Besluit: Achraf el Johari start in maart 2025 zijn tweede termijn van vier jaar.

10 Actualiteiten

- Nationale Prestatieafspraken domineren de discussie.
- Handboek voor Kaderleden is geactualiseerd; de statuten en het huishoudelijk reglement zijn uit het kaderboek gehaald en blijven beschikbaar als aparte bijlage.
- Kaderdag op 25 januari 2025 is aangekondigd. De dag wordt besteed aan het proces van de vernieuwing van de verenigingsdemocratie.

11 Rondvraag en sluiting

- Discussie over communicatie richting MBO'ers.
- In 2026 vinden gemeenteraadsverkiezingen plaats. Het is belangrijk als dit jaar in wordt gezet op de lobby met politieke partijen in de gemeentes, daarom worden de gemeenteraadsverkiezingen meegenomen in de Roadshows.
- Woonbond staakt verdere juridische stappen tegen de 'Gluurverhoging', zie <https://www.woonbond.nl/nieuws/geen-vervolg-proefproces-over-gluurverhoging/>