



Verslag Algemene Ledenvergadering HV Fijn Wonen: 6 oktober 2025

Maandag : 6 oktober 2025, 19:00 uur

Locatie : Cultureel Centrum Fidei Et Arti, Pastoor Hellemonsstraat 1, Oudenbosch

Welkom door Mustapha El Kouazi, projectleider

Bestuursleden, projectleider en ambtelijk secretaris worden voorgesteld. HV Fijn Wonen heeft geen voorzitter. De bestuursleden zijn: Petra Brands, Piet Karman, John Takx, Kleis Willemstein. Mustapha El Kouazi is projectleider/adviseur en Karin van Beers is ambtelijk secretaris. Een welkom aan Marty van Dam, Hester Brinkman en Ko Droogendijk namens Woonkwartier.

Kennismaking met nieuwe bestuurder Marty van Dam (Woonkwartier)

Marty: dank voor de uitnodiging aan het bestuur van HV Fijn Wonen. Marty is de opvolgster van Ruud van den Boom die 18 jaar bestuurder was. Marty is sinds juli 2025 directeur/bestuurder van Woonkwartier. Ze is in de zomervakantie gestart en trof een gemotiveerd team aan. Zij heeft in deze rustige zomerperiode veel wijken en kernen bezocht. Complimenten aan HV Fijn Wonen over het werkplan 2026 wat erg ambitieus is en past goed bij de doelstellingen van Woonkwartier. Marty woont in Den Bosch en heeft bijna 20 jaar in Limburg gewerkt. Vastgoed is belangrijk, maar voor Marty draait het om de mensen achter de voordeur. Zij wil begrijpen hoe huurders het wonen écht beleven. Bouwen is noodzakelijk, maar het draait uiteindelijk om de mens die er woont.

De samenwerking met HV Fijn Wonen is essentieel. We willen allemaal in een fijne leefomgeving wonen. Helaas zijn er ook mensen die de leefomgeving verstoren. Als de huurder klachten heeft mail of bel naar Hester Brinkman ("chef klachten"). Zij is teammanager Wonen. Wordt de klacht niet naar tevredenheid opgelost dan kan de huurder contact opnemen met bestuurslid John Takx van HV Fijn Wonen (john@hvfijnwonen.nl). Marty heeft aangegeven te allen tijde bereikbaar te zijn voor huurders met klachten of meldingen. Marty spreekt haar waardering ook uit voor de RvC als toezichthouder. Zij ervaart de samenwerking als waardevol en is blij met de aanwezigheid van deskundige sparringpartners. Marty benadrukt dat iedereen welkom is op haar kantoor.

NB: In de vergadering zijn diverse klachten besproken. Alle klachten zijn doorgestuurd naar Woonkwartier en worden momenteel in behandeling genomen.

1 **Onderhoudsplanning en leefbaarheid**

Ko Droogendijk (adjunct directeur a.i.)

Woonkwartier volgt een duidelijke koers voor de lange termijn (2025-2028). Niet alles is morgen opgelost, en de landelijke politiek speelt een grote rol in de keuzes. Met partners onderzoekt Woonkwartier wat wél kan in een complexe tijd van uitdagingen rond huisvesting en duurzaamheid.

Woonkwartier heeft 4 speerpunten:

1. Huren blijvend betaalbaar houden en gaan voor geschikte woningen: sneller een geschikte en blijvend betaalbare woning voor woningzoekenden. Toekomstige jongeren betrekken bij het wonen.
2. Wonen met zorg: Langer zelfstandig thuis wonen.
3. Duurzaam wonen en bouwen.
4. Vitale wijken en kernen.

Huurders worden actief betrokken bij duurzaam wonen, met speciale aandacht voor de beheersbaarheid van de totale woonlasten. Daarbij wordt gekeken naar het volledige kostenplaatje van wonen: gas, water, elektriciteit en andere vaste lasten (woonlasten).

Planmatig onderhoud: Schilderwerk heeft een cyclus van 8 jaar bij Woonkwartier. Het borgen van de kwaliteit is lastig vanwege de schaarste aan vaklui. Woonkwartier zal daarom meer toezicht houden om te waarborgen dat de kwaliteit voldoet aan de gestelde eisen. Onderhoudscontracten lopen via de leveranciers.

Mutatieonderhoud: Bij mutaties inspecteert Woonkwartier de woning. Vaak blijkt dat er veel gerenoveerd en verduurzaamd moet worden, omdat de gemiddelde woonduur meer dan 30 jaar bedraagt van huurders bij Woonkwartier en jarenlang niets aan de woning is gedaan. Toezicht in de woning en het aanspreken op tuinonderhoud is lastig vanwege de privacy. Er zijn binnen Woonkwartier veel mensen uitgestroomd, nieuwe mensen moeten opgeleid worden en dat kost tijd. Woonkwartier kan gelukkig heel veel informatie/gegevens uit de systemen halen.

Reparatie: Het komt voor dat werklui (onverwacht) aan de deur bij de huurder staan voor een reparatieverzoek. De huurder weet vaak van niets. Vraag aan de werklui om een legitimatie.

Serviceabonnement: Nieuwe huurders hebben automatisch het serviceabonnement omdat dit abonnement in het huurcontract is opgenomen. De medewerker van Woonkwartier moet hierover goed uitleg geven. De huurder is zelf verantwoordelijk voor opzegging. In het serviceabonnement zijn heel veel kleine reparaties opgenomen.

Projectmatig onderhoud: Woonkwartier is veel bezig met verduurzamen van de woningen met betrekking tot warmte en langer thuis blijven wonen. Badkamer en douches worden aangepast aan de huidige tijd.

De corporatie maakte in het verleden vooral technische en bouwkundige keuzes. Inmiddels is een duidelijke verschuiving zichtbaar van een focus op vastgoed naar meer aandacht voor sociale vraagstukken en leefbaarheid. Een voorbeeld hiervan is het project Gemengd Wonen in Zevenbergen, de Boezem. Een project voor mensen met of zonder ondersteuningsvraag. Het is een prachtig idee maar momenteel loopt het niet zo lekker. Woonkwartier is met de bewoners in gesprek.

Werkplan 2026 HV Fijn Wonen

Ko is blij verrast met het werkplan van HV Fijn Wonen. Een ambitieus plan om de huurdersvereniging op de kaart te zetten. Een uitdaging is om de jeugd in te laten stromen.

Pauze

De vergadering vangt aan zonder de bestuurder en medewerkers van Woonkwartier.

Verslag vergadering 14 april 2025

Het verslag wordt pagina voor pagina doorgenomen. Er zijn geen vragen en het verslag van 14 april 2025 wordt zonder op -en aanmerkingen vastgesteld. De secretaris wordt bedankt voor het goede verslag.

Werkplan HV Fijn Wonen 2026

Mustapha licht het werkplan 2026 toe.

Bestuur

Met het oog op de ambities voor de komende jaren ziet het bestuur HV Fijn Wonen graag versterking. Met de inzet van een ambtelijk secretaris en een adviseur/projectleider wordt het bestuur professioneel begeleid. Dit stelt het in staat om, onder andere bij de prestatieafspraken met de gemeenten, effectief de krachten te bundelen.

Bewonerscommissies

In 2026 wil het bestuur de samenwerking met bewoners versterken, actief investeren in initiatieven en het oprichten van nieuwe bewonerscommissies stimuleren. Rob van de Hout, adviseur bij de Woonbond, kan hieraan een bijdrage leveren en geeft zijn input.

Samenwerking met nieuwe bestuurder

Allereerst is het belangrijk een goede relatie te hebben met de bestuurder van Woonkwartier, zij is een belangrijke sparringpartner voor HV Fijn Wonen.

We willen meer structuur in de gezamenlijke jaaragenda aanbrengen. Bijvoorbeeld onderwerpen voor de themabijeenkomst kunnen dan tijdig bij de huurder onder de aandacht gebracht worden.

Prestatieafspraken

HV Fijn Wonen is een vaste partner in het gesprek met de gemeenten en de corporatie en kan een goede bijdrage/inbreng leveren. Aan de huurder de vraag welke punten je belangrijk vindt om bij gemeenten en de corporatie aan de orde te brengen zodat het bestuur deze punten in kan brengen in het overleg. Zonder HV Fijn Wonen kan er geen handtekening onder de prestatieafspraken gezet worden. Dit betekent dat HV Fijn Wonen een belangrijke partner is.

Ondersteunen van huurders

1. Het organiseren van thematische spreekuren bijvoorbeeld over financiën en het organiseren – i.s.m. Woonkwartier - van thematische bijeenkomsten.
2. Meer jongeren betrekken (binden) door middel van betere communicatie en participatie, met als belangrijkste kanalen de website en de nieuwsbrief. Woningzoekenden benaderen is lastig want wij weten niet wie dat zijn.
3. Huurders die geen internet hebben worden benaderd door de nieuwsbrief (Kwartslag), thematische spreekuren/bewonerscomplexen.
4. Het bestuur is voornemens het aantal enquêtes te vergroten, zodat beter inzicht ontstaat in de behoeften en wensen van de huurders.

Leefbaarheid

In 2026 zet het bestuur in op een veilige en prettige woonomgeving. Via de jaarlijkse enquête halen we op hoe huurders leefbaarheid ervaren en gebruiken we dit als basis voor acties. Leefbaarheid draait tenslotte om woongenot: schoon, veilig en ruimte voor sociale verbinding. Versterken van de betrokkenheid van de bewoners door ontmoeten te stimuleren.

Bob van Deutekom

Bob is door het bestuur voorgedragen als aspirant bestuurslid. Komend half jaar loopt hij mee met het bestuur. En tijdens de volgende ALV, als beide partijen tevreden zijn over de samenwerking, wordt Bob voorgedragen als bestuurslid.

Hij stelt zich kort voor.

Bob woont in Fijnaart en heeft verschillende functies bekleed als personeelschef bij o.a. Akzo, UWV, Sociale dienst Breda. Sinds 01 januari 2025 gepensioneerd. De reden dat hij toe wil treden tot het bestuur is dat in zijn directe woonomgeving huurders een klacht hebben en het lastig vinden om dat te melden bij Woonkwartier. Als bestuurslid kom je wellicht iets

makkelijker binnen bij Woonkwartier. Ook wil Bob een steentje bijdragen aan de themabijeenkomsten.

Het bestuur zoekt mensen

Wilt u op wijkoverstijgend niveau bijdragen aan het verbeteren van de leefomgeving voor alle huurders? Dan zijn wij op zoek naar ú! Huurdersvereniging Fijn Wonen zoekt betrokken en vooruitdenkende huurders die samen met ons willen werken aan thema's die verder reiken dan de eigen straat of buurt. Denk aan onderwerpen als betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid, wonen en zorg – kwesties die ons allemaal aangaan en waarin uw stem van grote waarde is.

Als huurdersorganisatie zetten wij ons in voor het collectieve belang van huurders uit verschillende dorpen en wijken. Uw ideeën, ervaringen en inzet zijn essentieel om gezamenlijk op te komen voor betere woonomstandigheden, een veilige en prettige woonomgeving en sterke huurdersrechten. Of u nu wilt meedenken, adviseren, of actief wilt meewerken aan themabijeenkomsten en prestatieafspraken met gemeenten en Woonkwartier: elke bijdrage telt.

Neem bijvoorbeeld Bob van Deutekom, die zich recent als aspirant-bestuurslid heeft aangesloten. Bob wil signalen uit verschillende buurten bespreekbaar maken en actief bijdragen aan themabijeenkomsten die meerdere wijken raken. Zo maken we gezamenlijk het verschil voor alle huurders.

Heeft u ideeën over hoe we als huurdersorganisatie samen sterker kunnen staan? Wilt u zich inzetten voor thema's die wijkoverstijgend spelen, of wilt u meedenken en -doen? Meld u dan aan en bouw samen met ons aan een toekomstbestendig, sociaal en leefbaar woonklimaat voor alle huurders. Samen bereiken we meer!

Stuur een mail naar: info@hvfijnwonen.nl.

Toelichting Woonbond

Rob van Hout, adviseur (Brabant) namens de Woonbond:

- De Woonbond is een vereniging met 1,7 miljoen leden. Alle huurders zijn lid.
- De Woonbond komt op voor de belangen van huurders en woningzoekenden.
- De Woonbond staat voor betaalbare huren, voldoende goede woningen in leefbare wijken en sterke huurdersorganisaties.
- Namens de Woonbond zitten lobbyisten bij de Minister aan tafel over o.a. de jaarlijkse huurverhoging.
- Bij onopgeloste klachten of wanneer de afhandeling van een klacht via de corporatie, de geschillencommissie of de Huurcommissie niet tot tevredenheid is verlopen, kan de huurder contact opnemen met de Woonbond. Je kunt ook contact opnemen met de huurderslijn.

- De Woonbond organiseert 2 keer per jaar een Provinciale Vergadering en ook het bestuur van HV Fijn Wonen is hierbij aanwezig.
- De Woonbond kan ondersteunen bij het installeren van bewonerscommissies. Door je te verenigen bereik je meer dan alleen.
- De Woonbond biedt veel cursussen aan voor de huurder over bijvoorbeeld klachten/huurverhoging/werkplan en nog heel veel meer.
- Achterban bereiken is lastig. Met de corporatie blijven communiceren, waardering naar elkaar uitspreken en luisteren.

Interactieve bijeenkomst aan de hand van stellingen

Wonen – leefbaarheid en participatie

- Over het algemeen is de huurder tevreden over de woning. De genoemde klachten zijn teruggekoppeld aan Woonkwartier.
- De huurder wil meeprofiteren van duurzaamheid. In 2028 moeten alle huizen van Woonkwartier goed geïsoleerd zijn.
- Er zou meer aandacht voor elkaar moeten zijn in de complexen en dan met name de geluidsoverlast, ook van buiten.
- Communicatie met Woonkwartier kan beter.
- Meldingen via de Buiten Beter app worden goed behandeld (gemeente).

Participatie: Wat zou u helpen om meer betrokken te zijn?

Bewonerscommissies oprichten wat gefaciliteerd kan worden door de Woonbond. Bij de verduurzaming van één van de complexen waren de huurders uitgenodigd. Van de 70 woningen waren er slechts 6 aanwezig, wat bij de corporatie niet als serieus wordt ervaren. Dit is een goede reden om een commissie te gaan vormen (3 mensen) zodat je meer draagkracht krijgt. Marty van Dam is in dit complex geweest, zeer betrokken.

Algemeen

Eén bestuurslid geeft aan dat de woningen in Dinteloord beter onderhouden zijn dan in rest van het werkgebied van Woonkwartier. Dat heeft nog te maken met de inzet van de corporatie van voor de fusie waaruit Woonkwartier is ontstaan.

De aanwezigen waren tevreden over de inhoud van deze vergadering. Het is fijn om met elkaar te spreken zonder bestuurder. Het geeft meer ruimte om alles te kunnen zeggen wat je op je hart hebt.

Rondvraag

Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag.