

# Notulen Algemene Ledenvergadering



**Datum:** 15 mei 2025

**Aanvangstijd:** 14:00 uur

**Locatie:** Wijkcentrum de Burgerij, van Hogendorpweg 58 Vlissingen

---

**Aanwezig:** Niels van Rijswijk (voorzitter), Jan Janse, Theo Sinke, Renata van Rijswijk, José Bakx,, Nathalie Boonman (notulen)

**Afwezig:**

## 1. Opening en vaststelling agenda

Opening en welkom door de voorzitter om 14.00 uur.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

Namens l'escaut is mevrouw Sira Kamermans is aanwezig, zij stelt zichzelf kort voor. Mevrouw Kamermans is sinds 1 juli 2024 de directeur-bestuurder van woningcorporatie l'escaut. Zij volgt hiermee dhr. Jan Leo van Deemter op en ze is verantwoordelijk voor de strategische koers en het bestuur van de organisatie.

Voordat zij bij l'escaut begon, was zij werkzaam als manager wonen bij zorgorganisatie Allévo. Daarnaast is zij per 1 maart 2025 benoemd tot directeur van de Zeeuwse jeugdhulporganisatie Stichting Intervence. Rode draad in haar carrière is de sociaal maatschappelijke sector.

Mevrouw Kamermans probeert in contact te komen met de huurders van l'escaut om te weten wat er speelt. Ze heeft korte lijnen met de huurdersvereniging en de stem van de huurders wordt echt gehoord. Ze wil graag het goede benoemen en tegelijkertijd openstaan voor wat niet goed gaat. Dit erkennen en er iets mee doen.

## 2. Mededelingen vanuit het bestuur

- Mevrouw Dirkje Abma is gestopt als bestuurslid.
- Dhr. Jan Janse stopt dit jaar als penningmeester. Zijn opvolger is al bekend.

## 3. Notulen Algemene Ledenvergadering 15 mei 2024

De notulen worden ongewijzigd vastgesteld.

## 4. Terugblik 2024 en uitslag enquête 2025

Korte terugblik op 2024 door de voorzitter aan de hand van het bijgevoegde jaarverslag. Onder andere werd besproken:

- De huurdersvereniging HVL is positief over de aanstelling van mevrouw Kamermans. HVL heeft regelmatig contact met haar. Ook is het positief dat zij actief in contact is met de bewonerscommissie van de Regenboogflats.
- De voorzitter bespreekt de vergaderingen die er geweest zijn in 2024:
  - Zeeuws Breed Overleg  
Dit is een samenwerking van HVL met andere Zeeuwse huurdersverenigingen, teneinde in Den Haag de huurders Zeeuws-breed een positie te kunnen geven.

Vraag van een huurder; de terugkoppeling naar de huurders is niet duidelijk. Bijvoorbeeld doorstroming. Hier veel negatieve berichten over van huurders. Tevens veel onduidelijkheid over nieuwbouw, groot onderhoud en planmatig onderhoud.

# Notulen Algemene Ledenvergadering

**Datum:** 15 mei 2025

**Aanvangstijd:** 14:00 uur

**Locatie:** Wijkcentrum de Burgerij, van Hogendorpweg 58 Vlissingen

---

De voorzitter antwoordt hierop dat er bij l'escaut ook een andere manager vastgoed is. Er is daardoor al meer oog voor deze thema's. Tevens is er met de komst van mevrouw Kamermans ook een verandering in gang gezet, maar niet alles kan meteen opgelost worden. In Vlissingen moeten er bijvoorbeeld ook meer woningen beschikbaar komen voor jongeren. Inmiddels is de inschrijfduur voor woningen verlengd van 3 naar 5 jaar. Mensen die langer dan 5 jaar bij l'escaut huren krijgen voorrang wanneer zij reageren op een nieuwe woning.

- Een andere huurder geeft aan dat er een tekort aan woningen is. Er zijn bijvoorbeeld 700 reacties op één huurwoning. Hoe gaat l'escaut hiermee om?  
De voorzitter antwoordt dat dit inderdaad een probleem is, maar er moet ook grond beschikbaar zijn om op te bouwen. Mevrouw Kamermans beaamt dat mensen zich hierdoor inderdaad machteloos voelen.
- Verder komt de huurverhoging ter sprake. HVL is niet akkoord met het feit dat de huur CAO-volgend is. HVL vindt dat het percentage huurverhoging hierdoor te hoog is.
- Vanuit de huurders komen er verder geen vragen over de terugblik op 2024.
- De voorzitter bespreekt tevens de adviezen die in 2024 door HVL zijn afgegeven:
  - Vastgoedsturing: veel woningen verkeren in slechte staat. HVL moet hierover expertise vragen aan de Woonbond.
  - Minimale huishoudgrootte: dit wordt steeds meer gestuurd. Het is nog niet duidelijk wat de impact hiervan is op lange termijn.
  - Aanpassen algemene huurvoorwaarden: het volgende punt is uit de algemene huurvoorwaarden verwijderd; gaten dichtmaken voor een woning die gesloopt gaat worden.
  - Bod 2025 op het volkshuisvestingsprogramma 2024-2028. HVL gaat het aankomend bod niet tekenen. Als de huurbevrozing niet doorgaat, dan wil HVL alvast een max. te vragen huurverhoging van 2,8% vast laten leggen in het bod. HVL benadrukt dat het de kerntaak is van l'escaut om te zorgen voor voldoende woningen en betaalbare woningen.
  - Portefeuilleplan 2025. HVL heeft hier een positief advies op gegeven.
  - Gemengde complexen. Dit gaat over koop- en huurwoningen in één complex.
  - Doorstroming: mevrouw Corien Markusse (manager wonen l'escaut) komt hierover vertellen.
- De voorzitter meldt hierna nog het volgende over de voortgang bij de Regenboogflats; zoals reeds aangegeven is er inmiddels veel meer overleg en huurders worden beter op de hoogte gehouden over de voortgang. Mensen die er al wonen houden dezelfde huur. L'escaut kan wel de maximale huurverhoging vragen. Op de site van HVL staat uitleg over de puntentelling.

# Notulen Algemene Ledenvergadering

**Datum:** 15 mei 2025

**Aanvangstijd:** 14:00 uur

**Locatie:** Wijkcentrum de Burgerij, van Hogendorpweg 58 Vlissingen

---

## 5. A. Financieel verslag 2024

De penningmeester meldt dat er een nieuwe huurder is gevonden voor de vergaderruimte in de Boterbloemlaan. Hierdoor heeft HVL €15.393,40 kunnen terugstorten naar l'escaut.

## B. Uitslag kascontrole

Dhr. de Koning en dhr. Miltenburg hebben de kascontrole uitgevoerd. De kas is goedgekeurd. Hiermee is het boekjaar 2024 helemaal afgerond.

## C.

### Penningmeester

Dhr. Jan Janse is alles bij elkaar zo'n 40 jaar lang penningmeester geweest. Dit jaar stopt hij als penningmeester van de HVL.

### Vaststellen kascommissie.

Dhr. van Ombergen meldt zich hiervoor aan. En HVL zal dhr. de Koning verzoeken om nog een jaar de kascontrole te doen.

## 6. Uitslag enquête 2025

HVL heeft een enquête op de site geplaatst teneinde de meningen van de huurders te kennen. Twee huurders geven aan dat zij de enquête graag per gewone post ontvangen. Hun gegevens worden hiervoor genoteerd.

*(Gegevens bekend bij bestuur HVL)*

De uitslag van de enquête staat op de site van de HVL en wordt ook tijdens de vergadering besproken. Volgende punten kwamen naar voren:

- Huurders vinden betaalbaarheid en leefbaarheid heel erg belangrijk.

### **Leefbaarheid.**

Een huurder merkt tijdens de vergadering op dat oude mensen geen 500 meter kunnen lopen naar een afvalcontainer. HVL gaat dit meenemen, **actie HVL**. Tevens kan deze klacht gemeld worden via de app van de gemeente.

### **Betaalbaarheid.**

Door de dreigende huurverhoging van 2025 krijgt 37% van de huurders die op de enquête gereageerd hebben waarschijnlijk een betalingsprobleem. Hier schrikt HVL van.

- Scheefwonen (er woont bijvoorbeeld een persoon in een eengezinswoning)

Van de huurders die gereageerd hebben, woont 44% scheef.

Tevens wil 59% niet passend huren. Waarom? **Actie HVL** om dit uit te zoeken via een nieuwe enquête.

# Notulen Algemene Ledenvergadering

**Datum:** 15 mei 2025

**Aanvangstijd:** 14:00 uur

**Locatie:** Wijkcentrum de Burgerij, van Hogendorpweg 58 Vlissingen

---

- Beoordeling l'escaut

In de enquête vroeg HVL hoe huurders l'escaut beoordelen. Als reactie kwamen er ook complimenten voor bepaalde afdelingen bij l'escaut. De aanstelling van de nieuwe directeur brengt ook positieve veranderingen met zich mee. Hopelijk zal ook de doorstroom verbeteren.

Pauze

## 7. Uitleg doorstroming huurwoningen, presentatie door gastspreker Corien Markusse, manager wonen l'escaut.

Mevrouw Markusse toelichting aan de hand van een presentatie met daarin de volgende onderwerpen:

- **1. Wat is doorstroming**

Doorstroming betekent dat een huishouden verhuist naar een andere woning in de verhuisketen.

- **2. Doorstroomregeling l'escaut**

Als je bent ingeschreven bij Zuidwest Wonen en als je langer dan 5 jaar huurt dan ben je doorstromer en krijg je voorrang bij reactie op een doorstroomwoning. 1 op de 5 woningen komt beschikbaar als doorstroomwoning.

In 2023 is l'escaut begonnen met de pilot doorstroming. Totaal verhuurde woningen; 424, waarvan 37 op basis van doorstroom.

In 2024 waren er 444 woningen totaal verhuurd, waarvan 53 op basis van doorstroom (dus dat is 1 op de 5 woningen).

85 woningen zijn gelabeld als doorstroomwoning.

In de Woonmonitor staat de opsplitsing van de totaal verhuurde woningen vermeld.

Een aanwezige huurder reageert: een woonzorgwoning (Ter Reede) zou beter apart omschreven kunnen worden. Nu staat alles omschreven als seniorenwoning. Dat maakt het lastig om te reageren.

Mevrouw Markusse geeft aan l'escaut door de overheid strak gereguleerd wordt op "huur-inkomen". Als je inkomen te hoog is, kun je niet terecht in Ter Reede.

Scheldehof en Kop van Dok hebben hogere huren, dit gaat via Amarijn.

### 3. Enquête informatiebehoefte 55+ huisvesting

34% heeft op de enquête gereageerd.

Een kwart heeft verhuisplannen, men wil vooral naar een levensloopbestendige woning.

Er is helaas beperkte bekendheid bij de huurders over de volgende onderwerpen:

- Doorstroomregeling – hier is 15 % bekend mee
- Aanbod huurwoningen l'escaut – 25% is hier bekend mee
- Regels huurtoeslag – 50% is hier bekend mee

# Notulen Algemene Ledenvergadering

**Datum:** 15 mei 2025

**Aanvangstijd:** 14:00 uur

**Locatie:** Wijkcentrum de Burgerij, van Hogendorpweg 58 Vlissingen

---

## 4. Wat is er nodig?

Mevrouw Markussen vindt het jammer dat huurders te weinig hierover weten en vraagt aan de huurders wat l'escaut hieraan kan doen om de huurders hierover te informeren.

Mevrouw Markussen geeft aan dat huurder niet meer gaan betalen voor een kleiner huis. Geld speelt zeker een rol bij doorstroom. L'escaut moet meer informatie geven over de financiële kant van de zaak.

Huurders geven volgende inbreng:

- Voorzieningen/faciliteiten in een gebied zijn ook belangrijk (winkels/apotheek). Geef dit aan in de advertentie
- L'escaut kan ook een individueel gesprek voeren met de huurder, of helpen met het maken van een berekening
- Brochure maken met alle woningen die geschikt zijn voor 55+
- L'escaut zou ook een informatieavond kunnen organiseren

## 5. Vervolgstappen l'escaut

- Plan van aanpak – informeren over doorstroommogelijkheden: medio 2025
- Uitvoering hiervan: tweede helft 2025

De enquête is alleen digitaal in te vullen.

Vanuit de huurders komt de vraag om de enquête ook per post te sturen.

## 8. Rondvraag

**Volgende onderwerpen komen nog kort aan bod:**

- **Statushouders – die worden begeleid door Stichting Vluchtelingenwerk**
- **Nacontrole op onderhoud – dit is opgepakt door HVL**
- **L'escaut mag meer informatie geven aan de huurders, zoals het onderhoudsplan van "het Fort". Mevrouw Markusse meldt dat de flora- en faunawetgeving hierin een rol speelt.**
- **Inschrijftijd van 3 naar 5 jaar: dit gaat door. Op 28 mei wordt hierover gecommuniceerd.**

## 9. Sluiting

ALV wordt afgerond. De voorzitter dankt alle aanwezigen. Sluiting om 16.30 uur.