



Stichting Huurders Participatieraad

Tr(v)re



Complexen Schuttevaer Staete en de Schouwstock

# Jaarverslag 2025

Stichting Huurders Participatieraad Trivire - Blaauwweg 501 - 3311 TA Dordrecht

Info@participatieraad-trivire.nl - www.participatieraad-trivire.nl – KvK: 24478446

## Voorwoord

Met genoegen presenteren wij u hierbij het Jaarverslag van de Stichting Huurders Participatieraad Trivire ( HPT) over het jaar 2025.

### **Terugblik 2025: Samen koers houden in een krappe woningmarkt**

Het afgelopen jaar stond in het teken van grote uitdagingen: een aanhoudend woningtekort, discussies over huurbevrozing en de dringende noodzaak tot verduurzaming. Voor veel huurders zijn dit geen abstracte thema's, maar dagelijkse zorgen over betaalbaarheid en de toekomst van hun gezin.

### **Balans onder druk**

De druk op systemen zoals Woonkeus (DAK) neemt toe. De balans tussen het huisvesten van specifieke aandachtsgroepen en de doorstroom van reguliere huurders raakt verstoord. Dit roept bij veel woningzoekenden begrijpelijke frustratie op over hun kansen op de woningmarkt. Misschien moet het systeem aan de huidige ontwikkelingen worden aangepast.

### **Keuzes voor de toekomst**

Corporaties staan voor een lastige spagaat tussen investeringen, onderhoud en betaalbaarheid. Voor de HPT blijft het uitgangspunt helder: huurverhogingen zijn alleen bespreekbaar als de kwaliteit van de woning dit rechtvaardigt. Hoewel de overheid aandringt op nieuwbouw, moeten de financiële randvoorwaarden hiervoor wel realistisch blijven.

### **Onze inzet in 2025**

Wij hebben ons het afgelopen jaar hard gemaakt voor de belangen van de huurders. Door intensief overleg met Trivire over renovatie, sloop en de herijking van Wijkregie, hebben we de stem van de huurder laten horen. Ook in 2025 was het bevorderen van de dialoog tussen huurder en verhuurder onze belangrijkste pijler.

De prestatieafspraken voor 2026 en 2027 zijn gezamenlijk opgesteld met de huurdersorganisaties van Woonkracht 10 en Rhiant en de drie gemeenten waarbinnen zij woningen hebben, Dordrecht, Zwijndrecht en Hendrik Ido Ambacht.

In maart 2026 vinden de gemeenteraadsverkiezingen plaats. Na de formatie zullen we te maken krijgen met zowel nieuwe als zittende wethouders, elk met hun eigen politieke opvattingen over het lokale woningbeleid. Als huurdersorganisatie hopen wij op een daadkrachtige overheid die het woningtekort voortvarend aanpakt, zodat (bijna) iedereen een dak boven zijn hoofd heeft.

Helaas zien wij een afname van het aantal Bewoners- en Huurderscommissies. Wij betreuren deze ontwikkeling, aangezien zij een cruciale schakel vormen in de verbinding tussen huurder en verhuurder. Ook HPT ontkomt niet aan de vergrijzing. **Zonder nieuwe aanwas is de toekomst van deze commissies en de HPT onzeker.**

Wij danken alle huurders, vrijwilligers en samenwerkingspartners die ook in 2025 hun betrokkenheid en inzet hebben getoond. Zij maken immers samen het verschil. De HPT zal zich ook komend jaar weer onvermoeibaar inzetten voor de belangen van de duizenden huurders van Trivire.

Met vriendelijke groet,

**Hans Schuitema, Voorzitter**

## Inhoud:

1. Samenstelling en Organisatie van de HPT
2. Beschikbaarheid van sociale huurwoningen
3. Betaalbaarheid van sociale huurwoningen
4. Communicatie
5. Jaarvergadering Huurders- en Bewonerscommissies
6. Overleggen
7. Raad van Bestuur
8. Adviezen uitgebracht in 2025
9. Klachten
10. Website
11. Financiën
12. Verklaring

## Hoofdstuk 1

### Samenstelling en Organisatie van de HPT

De HPT is een onafhankelijke, gelijkwaardige, kritische en constructieve partner van de Stichting Trivire en van de gemeenten Dordrecht, Zwijndrecht en Hendrik Ido Ambacht.

Wij behartigen de belangen van huurders van Trivire in de regio Drechtsteden en zijn hun stem in het beleidsproces. Huurders krijgen steeds meer zeggenschap over hun woonomgeving. De HPT speelt een cruciale rol in dit proces en zorgt er voor dat hun stem wordt gehoord. Een huurdersorganisatie, zoals de HPT, is een belangrijke speler in de volkshuisvesting. Wij zijn een partner voor huurders, woningcorporaties en gemeenten en zetten ons in voor goede en betaalbare huisvesting voor iedereen.

### Wat doen we?

- **Informatie-, advies- en instemmingsrecht:**  
Wij hebben rechten op het gebied van informatie, advies en instemming over diverse onderwerpen. Deze rechten zijn vastgelegd in de vernieuwde Samenwerkingsovereenkomst, de Woningwet 2015 en de Overlegwet huurder-verhuurder.
- **Versterken van de positie van huurders:**  
Wij zetten ons in voor een sterkere positie van huurders, zowel in het beleid van de woningcorporatie als in de prestatieafspraken tussen de corporatie en de gemeente, immers wij zijn een gelijkwaardige partner.
- **Toegevoegde waarde vanuit huurdersperspectief:**  
Wij bieden een waardevolle bijdrage door het huurdersstandpunt in te brengen.
- **Samenwerking:**  
Wij werken nauw samen met de huurders van de woningcorporatie, de corporatie zelf, de betreffende gemeenten, de bewoners- en huurderscommissies en de huurdersorganisaties in de regio.

## **Bestuur en werkgroepen**

Het bestuur van de Huurdersparticipatieraad bestaat uit 8 personen. Het dagelijks bestuur (DB) is een uit het bestuur aangewezen groep personen die in de plaats van dat bestuur beslissingen neemt die geen of weinig uitstel verdienen.



Het Dagelijks Bestuur bestaat uit 4 personen, voorzitter Hans Schuitema, vicevoorzitter Koos Akker, secretaris Hannie Eland en penningmeester Ben van de Giessen. De andere bestuursleden zijn Jolante van der Graaf, Monica Kruger, Paul van Dort en sinds september 2025 Hilde van Kruiningen.

Het Dagelijks Bestuur is gemachtigd vanuit het bestuur en is verantwoording schuldig aan het bestuur. Dit is vastgelegd in een document.

## **Werkgroepen:**

De HPT kent een aantal werkgroepen die zich met verschillende onderwerpen aangaande de volkshuisvesting, beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid, wonen en zorg bezighoudt. Deze teams werken zoveel mogelijk zelfstandig. Onderling is intensief overleg.

## **Hoofdstuk 2**

### **Beschikbaarheid van sociale huurwoningen**

De woningnood in Nederland blijft groot. De opgaven die in 2022 zijn afgesproken, waren gebaseerd op een prognose van de behoefte aan sociale huurwoningen tot en met 2030.

Sindsdien is de behoefte verder gegroeid, terwijl de nieuwbouw nog niet op het afgesproken niveau ligt. Op dit moment blijft de toevoeging van sociale huurwoningen door woningcorporaties ver achter bij de gewenste aantallen per jaar.

De oorzaken van deze achterblijvende realisatie zijn divers en liggen bij alle betrokken partijen. Deels liggen de oorzaken ook buiten hun directe invloedssfeer.

Zo zijn projecten die de afgelopen jaren zijn opgeleverd al lang geleden gepland, waardoor ze vaak te weinig sociale huurwoningen bevatten. Daarnaast vormt de stikstofproblematiek een belangrijke barrière. In het 'Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting' is vastgelegd dat 30% van de nieuwbouw in het sociale segment moet vallen. Dit onderdeel van het wetsvoorstel is een essentiële voorwaarde om de nieuwbouwopgave van woningcorporaties daadwerkelijk te realiseren.

## **Hoofdstuk 3**

### **Betaalbaarheid van sociale huurwoningen**

De HPT heeft ook in 2025 gesprekken gevoerd met Trivire over de jaarlijkse huurverhoging. Wij spreken zelf liever over een 'huurprijsaanpassing', aangezien de huur in bepaalde gevallen ook naar beneden kan worden bijgesteld. Naar aanleiding van onze inbreng stelde Trivire voor om de huurprijzen per 1 juli 2025 met gemiddeld **4,3%** te verhogen.

Dit percentage bleef onder de maximaal toegestane **huursomstijging** (de totale huurinkomsten van een corporatie) van **4,5%** (exclusief de inkomensafhankelijke opbrengsten) en was bovendien lager dan de oorspronkelijk begrote huursom. De voorgestelde **huurverhoging** van 4,3% is een gemiddelde. Het werkelijke percentage voor individuele huurders verschilt per situatie, bijvoorbeeld bij sloopplannen, woningen met een energielabel E, F of G, of bij specifiek maatwerk.

## **Hoofdstuk 4**

### **Communicatie**

Net als in 2024 hebben we ook in 2025 ingezet op het uitbouwen van onze naamsbekendheid onder huurders, woningzoekenden, burgemeester en wethouders van de 3 gemeenten en andere belanghebbenden.

De belangrijkste communicatiemiddelen zijn onze Website en de Facebookgroep HPT. We brachten nieuwsbrieven uit met actuele onderwerpen en verzonden deze digitaal naar de bewoners-en huurderscommissies van Trivire en plaatsen deze op onze website en op die van Trivire.

## **Hoofdstuk 5**

### **Jaarvergadering met Huurders- en Bewonerscommissies**

De jaarvergadering werd op 19 oktober 2025 gehouden in het kantoor van Trivire. Ruim 14 commissies bezochten deze bijeenkomst.

Thema's van de vergadering waren;

- Wijkregie
- Camerabeleid
- Ondernijning
- Totstandkoming huurprijsverhogingen en de rol van de HPT
- Servicekosten

## **Hoofdstuk 6**

### **Overleggen**

Er waren overleggen met onder meer de **Bestuurders** van Trivire, Tinka van Rood en de 2e bestuurder Marcel Korthorst, het **Managementteam** van Trivire, **Raad van Commissarissen** en een afzonderlijke overleg met de **Huurderscommissarissen** die op voordracht van de huurders zijn benoemd. Er hebben ook verschillende overleggen plaatsgevonden met **Wonen** m.b.t. het **Huurprijsbeleid** en met onderwerpen die met **Wonen te maken hebben**, afdeling **Vastgoed** en het **Bedrijfsbureau** m.b.t. sloop, renovatie, energiebeleid, het **VvE beleid** en de **Prestatieafspraken** met de gemeenten Dordrecht, Zwijndrecht en H.I. Ambacht. Ook waren er overleggen met het **GOHD** (Gezamenlijk Overleg Huurdersorganisaties Drechtsteden).

De HPT dankt de Stichting Trivire voor de transparante overleggen die op een goede en harmonieuze wijze werden gevoerd waarbij het belang van de huurder centraal stond.

### **Regionale sessies over energetische maatregelen**

Aan deze sessies over energetische maatregelen binnen de Drechtsteden wordt ook door een lid van de HPT deelgenomen.

### **Klankbordgroepen**

In 2025 heeft de HPT in verband met de verduurzaming en renovaties door Trivire samen met diverse Klankbordgroepen deelgenomen aan de eerste gesprekken. Waar geen Klankbordgroep aanwezig was neemt de HPT deze voor haar rekening.

## **Hoofdstuk 7**

### **Raad van Bestuur**

De nieuwe Raad van Bestuur van Trivire wordt vanaf 1 september 2025 gevormd door de huidige bestuurder, Tinka van Rood en een 2<sup>e</sup> bestuurder in de persoon van Marcel Korthorst. Zij gaan Trivire samen gelijkwaardig besturen.

## **Hoofdstuk 8**

### **Adviezen uitgebracht in 2025**

Wij hebben dit jaar meerdere schriftelijke Positieve Adviezen uitgebracht, over de onderwerpen:

- Advies Dubbeldam Sloop-Nieuwbouw
- Advies Huurverhoging 2025
- Advies Trivire Basiskwaliteit 2.0
- Advies Groenvoorziening en Tuinenbeleid.

Momenteel werken we aan een Advies Algemene Huurvoorwaarden en Wijkregie.

## **Hoofdstuk 9**

### **Klachten**

Trivire is het eerste aanspreekpunt voor huurders die een klacht hebben. Komen zij er gezamenlijk niet uit, dan helpt de HPT met informatie, advies en begeleiding. In 2025 hebben wij er bij Trivire op aangedrongen om hun klachtenbehandeling te verbeteren.

Eén van de verbeteringen die al is doorgevoerd is de terugkoppeling richting huurder en een aanpassing in het klachtenformulier. Na het verhelpen van de klacht wordt de huurder direct gevraagd of ze naar tevredenheid is geholpen.

In 2025 ontving de HPT 10 klachten van huurders die zich niet geholpen voelden door Trivire. Het ging hierbij o.a. om communicatie, waterschade, hittestress, lekkage, veiligheid, vocht, tocht en ventilatieproblemen.

## Hoofdstuk 10

### Website

Bezoekers van onze website hebben het afgelopen jaar kunnen lezen wat de HPT heeft gedaan op het terrein van huurdersbelangen en wonen.

Onze website is in 2025 goed bezocht.

Het zoeken naar nieuwe bestuursleden via de website heeft geleid tot het aanstellen van een nieuw bestuurslid. Toegevoegd is Hilde van Kruiningen.

## Hoofdstuk 11

### Financiën

De begroting van de HPT voor het jaar 2026 is in 2025 voorgelegd aan Trivire en door hen akkoord bevonden.

Twee bestuursleden van de HPT hebben samen met een financieel medewerker van Trivire, de boeken van de Penningmeester over het boekjaar 2024 gecontroleerd en in orde bevonden.

## Hoofdstuk 12

### Verklaring Stichting Huurders Participatieraad Trivire

Het bestuur van Stichting Huurders Participatieraad Trivire verklaart dat zij de jaarcijfers over 2024 van Trivire heeft ontvangen en in de gelegenheid is gesteld om vragen met betrekking tot deze cijfers beantwoord te krijgen.

De Stichting Huurders Participatieraad Trivire onderschrijft en ziet toe op de verklaring van het bestuur van Trivire m.b.t. de uitgangspunten, zoals omschreven in Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV), waarin wordt vastgesteld dat de Woningstichting werkzaam moet zijn in het belang van de volkshuisvesting.

Stichting Huurders Participatieraad Trivire blijft naar vermogen binnen haar verantwoordelijkheden en bevoegdheden het raam van de met Trivire overeengekomen "Samenwerkingsovereenkomst" alert op het gevoerde beleid.

Het belang van de huurders staat daarbij steeds voorop.

H. Schuitema, Voorzitter

J. Akker, Vicevoorzitter

J. van der Graaf, Bestuurslid

P.G. van Dort, Bestuurslid

B.G.F. van de Giessen, Penningmeester

J. Eland-van Meijeren, Secretaris

M. Kruger, Bestuurslid

H.W.C. van Kruiningen, Bestuurslid

Aldus vastgesteld in de bestuursvergadering van 2 maart 2026