Huurders Vereniging

OMSLAG

Jaarverslag 2025



WWW.HVOMSLAG.COM

Huurdersvereniging Omslag
P/a Jozef Rodriguezplein 146
6663 RZ LENT
T. 06-83 874 353
E. info@hvomslag.com

U. www.hvomslag.com
KvK: 09131674
IBAN: NL82 INGB 0009 4306 30

Jaarverslag van Huurdersvereniging OMSLAG 2025

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag over 2025.
Hierin geven we aan wat we als belangenbehartiger hebben gedaan voor alle huurders van Talis. Op 1 juli 2025 is de Wet betaalbare huur ingegaan waardoor meer woningen een vaste maximale huurprijs krijgen passend bij de kwaliteit van de woning. Op 2 juli 2025 -na een lange formatie- werd het parlementaire kabinet Schoof geïnstalleerd.

In 2025 heeft er binnen het bestuur een mutatie plaatsgevonden. Door het vertrek van Mevr. Anja Kleyne is het bestuur op zoek gegaan naar kandidaten voor een bestuursfunctie. Door het aantrekken van Dhr. Dennis van Wezel in de functie van aspirant penningmeester is het bestuur weer voltallig. In de ALV van 22 november 2025 is deze officieel respectievelijk penningmeester en bestuurslid voor met name de huurders uit Wijchen. Met deze bezetting kon in de tweede helft van 2025 een betere verdeling worden gemaakt in het bijwonen van de meeste vergaderingen met de nadruk op de vergaderingen waar ook huurders aanwezig waren.
In de ALV van 22 november 2025 is Dennis officieel benoemd tot penningmeester en bestuurslid voor met name de huurders uit Wijchen. Per dezelfde datum trad Dhr. Jan Bugter terug als penningmeester maar bleef wel bestuurslid.

De Thema avonden zijn daar een voorbeeld van. Ook de informatie vanuit de beleids-medewerkers van Talis loopt goed. Voorbeeld: uitnodiging aan de projectmanager Michel Pott. Hij vertelde ons eens wat meer over de bouwactiviteiten tussen kasteel en Wijchens meer. Daarop hebben we met hem alle nieuwbouwprojecten in Wijchen mogen bekijken. In 2025 zal het bestuur van HV Omslag ook voor Nijmegen worden meegenomen in de in voorbereiding van nieuwbouw projecten. Verder zijn we uitgenodigd bij de oplevering van de projecten Alba en de Lingert in Wijchen en in Nijmegen de oplevering van project Zahra in Nijmegen-Noord. Verder werden we gevraagd om bij grote projecten van renovatie/nieuwbouw ons gezicht als HV Omslag te laten zien, zodat je uit eerste hand hoort hoe de projecten gaan lopen.

De samenwerking met Talis in 2025 was weer aangenaam. Zoals eerder vermeld zijn de beleidsmedewerkers van Talis goed benaderbaar en staan open voor feedback en zijn- ook als het wat minder positief is- bereid om oplossingsgericht mee te denken. Ook de kennismaking met de nieuwe Raad van Bestuur en hun werkwijze (mevr. E. de Bruin en afgelopen november Hr. J. v.d. Meer), komen steeds meer tot gezamenlijke standpunten. Het werken met J. v.d. Meer is nu al prettig te noemen. De samenwerking met de Raad van Commissarissen, is wat communicatie betreft is minimaal. Vooral de tussentijdse gesprekken missen we, maar we zijn bezig om dit contacten te verbeteren.

Ook in de samenwerking met de gemeente Nijmegen en Wijchen zijn weer grote stappen vooruit gezet. Denk aan Tripartiete overleg, de Prestatieafspraken die niet meer jaarlijks maar meerjarig worden. De totstandkoming van het vierjaarlijkse Visitatierapport Talis en de inbreng bij het Portefeuilleplan Talis 2024-2033. Dit is de basis waarmee HV Omslag samen met Talis verder wil.

In deze wat onvoorspelbare wereld is het in ieder geval duidelijk, dat we doorgaan met het behartigen van uw belangen en meningen ook in samenwerking met onze collega HV Accio.

Namens het bestuur van HV Omslag.

Jaarverslag van Huurdersvereniging OMSLAG 2025

Inhoud

Voorwoord 2
Terugblik 2025 4
Bestuurlijke continuïteit 4
Het bestuur van HV Omslag 4
Rooster van aftreden Huurdersvereniging OMSLAG per 2026 4
Vergaderingen 5
Activiteiten 2025 6
Begroting 2026 6
Uitbrengen van adviezen aan Talis 6
Bijdrage leveren aan totstandkoming prestatieafspraken 7
Klachten 7
Van groot naar beter 7
Neerbosch Oost herstructureringsplannen 7
Flyer 7

Jaarverslag van Huurdersvereniging OMSLAG 2025

Terugblik 2025

In 2025 heeft HV Omslag het contact met het bestuur en de medewerkers van Talis en de samenwerking weten te intensiveren.
Daarnaast heeft het bestuur zich ook gericht op het goed vorm geven aan de samenwerking met collega-huurdersorganisatie Accio.
Ook binnen Talis wordt erkend dat er steeds meer en beter naar de HBV's wordt gekeken als gesprekspartner.

In 2025 hebben er op regelmatige basis overleggen plaatsgevonden met Talis, Accio en de gemeente Nijmegen en Wijchen.

Bestuurlijke continuïteit

Door het stoppen van Anja Kleyne als bestuurslid moest er op zoek worden gegaan naar een nieuwe bestuurslid. De Dhr. Dennis van Wezel heeft ons als aspirant bestuurslid versterkt en is inmiddels geïnstalleerd als penningmeester voor die functie die hij vanaf 1 januari 2026 zal overnemen.

Het bestuur van HV Omslag

Het bestuur van Huurdersvereniging Omslag bestond op 31 december 2025 uit 5 personen:

- Marc Snippert : Voorzitter
- Jan Bugter : Penningmeester
- Denny Leewes : Secretaris
- Dennis van Wezel : bestuurslid
- Riek Janssen : bestuurslid

Rooster van aftreden Huurdersvereniging OMSLAG per 2026

				Aantreden	Aftreden
Dhr.	Marc	Snippert	voorzitter	2023	2027
Dhr.	Dennis	Wezel van	penningmeester	2025	2029
Dhr.	Denny	Leewes	secretaris	2024	2028
Dhr.	Jan	Bugter	bestuurslid	2023	2027
Mevr.	Riek	Janssen	bestuurslid	2024	2028

Vergaderingen

Maandelijks - de eerste maandag van de maand - vergadert het bestuur van HV Omslag. Tijdens dat overleg wordt gewerkt met een actielijst die actueel wordt gehouden. Op de tweede maandag van de maand wordt er vergaderd met beleidsmedewerkers van Talis. Op deze manier kan het bestuur vooraf input en agendapunten bespreken die worden meegenomen in het overleg met Talis.
Daarnaast hebben wij als bestuur een appgroep waarin wij de spontane gebeurtenissen verwerken en is er ook telefonisch contact met elkaar.

Talis vraagt advies aan het bestuur van HV Omslag over beleidszaken of interne afspraken die huurders aangaan, wijzigen of ontwikkelen. Hierbij valt te denken aan betaalbaar wonen, de huurprijs, onderhoud, duurzaam wonen, energiebesparingen en invloed uitoefenen op prettig wonen in de woonomgeving waar Talis woningen verhuurt.
En HV Omslag geeft ook ongevraagd advies formeel en informeel over de werkwijze van Talis

Een andere rol van HV Omslag zijn de prestatieafspraken in Nijmegen en Wijchen. Door middel van werkgroepen en regiegroepen komen deze afspraken via het tripartite overleg tot stand.
De gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties vormen gezamenlijk de lokale driehoek in Nijmegen en Wijchen. De samenwerking tussen deze partijen zorgt voor de bouwstenen om tot goede volkshuisvestelijke prestaties te komen op lokaal, of regionaal niveau. Deze worden gezamenlijk gemaakt door de partijen van deze lokale driehoek.
De prestatieafspraken worden met regelmaat besproken. In deze afspraken staan wat de plannen zijn voor woningbeleid het komende jaar; bijvoorbeeld over nieuwbouw van sociale huurwoningen en energiezuinig bouwen c.q. verbouwen.

Wij hebben buiten het maandelijks overleg met onze contactpersonen bij Talis Mark en Elise. Daar bovenop hebben we twee keer per jaar overleg met de directeur-bestuurder van Talis en met de Raad van Commissarissen van Talis waarvan bij een vergadering ook de directeur-bestuurder aanwezig is. Als bestuur kijken we terug op momenten waarin een zinvolle dialoog heeft plaats gevonden. We hebben het o.a. gehad over thema’s als leefbaarheid, communicatie, plannen Talis en het sociaal statuut.

Jaarverslag van Huurdersvereniging OMSLAG 2025

Activiteiten 2025

In het verslagjaar heeft het bestuur de volgende activiteiten gehad:

Er is sinds juni 2025 een samenwerkingsverband tussen HV Omslag en de Gemeente Wijchen gestart om de bereikbaarheid van de woningen aan het complex Hof van de Elst te verbeteren. Op initiatief van HV Omslag is er een wijkschouw georganiseerd. Daarnaast vond er eerder een gesprek plaats met wethouder T. Bronckhorst. Dit is gerealiseerd door betere straatnaambordjes, en door toedoen van een bewoner is er een verbeterd netwerk op de schermen van hulpdiensten gekomen.

Op 11 oktober 2025 heeft het bestuur een training gekregen over communicatie via ons externe adviesbureau De Nieuwe Wind, zodat we deze kunnen verbeteren. Dit was een informatieve avond en het resultaat is dat we een aantal aanpassingen op de website en Facebook hebben gedaan. Tevens hebben we een flyer gemaakt die we willen verspreiden onder nieuwe bewoners.

14 mei 2025 organiseerde HV Omslag een informatieve en interactieve ALV met aansluitend een themabijeenkomst over leefbaarheid. Huurders en belangstellenden kwamen bijeen om meer te leren over dit onderwerp.

Op 22 november 2025 organiseerde HV Omslag een informatieve en interactieve ALV met aansluitend een themabijeenkomst over doorstroming. Huurders en belangstellenden kwamen bijeen om meer te weten te komen over dit onderwerp.

Vanaf 1 november is er op de eerste woensdag van de maand een spreekuur in Wijchen voor alle huurders van Talis. Deze ochtend is er voor buurt bewoners koffie of thee. Maar iedereen is welkom.

Begroting 2026

De begroting 2026 van HV Omslag is in de Bestuursvergadering van 6 oktober 2025 goedgekeurd en in de ALV van 22 november 2025 met de leden besproken, goedgekeurd en vastgesteld en daarna op 26 november 2025 aan Talis toegezonden.

Uitbrengen van adviezen aan Talis

In het verslagjaar bracht HV Omslag over de volgende onderwerpen adviezen uit aan Talis:
- Huurprijsaanpassing 2025
- Project Goudmijn 2025
- Servicekosten beleid
- Glasfonds

Bijdrage leveren aan totstandkoming prestatieafspraken

Zoals eerder opgenomen worden er in de lokale driehoek prestatieafspraken gemaakt. De totstandkoming van deze afspraken vindt plaats tussen juli en december. Elke partij draagt aan dit proces bij vanuit een gelijkwaardige rol. Het bestuur van HV Omslag heeft in 2025 vooral ingezet op betaalbaar wonen en het verhogen van de beschikbaarheid in woningen. Ook heeft het bestuur in 2025 geanticipeerd en ingezet op de verduurzaming van woningen.

Klachten

Om te weten wat er leeft onder de huurders gebruiken we de ledenvergaderingen en de klachten die we krijgen via de telefoon of ons e-mailadres.
In 2025 hebben we via de mail 10 klachten ontvangen die we hebben besproken en behandeld. Niet altijd naar tevredenheid omdat Talis niet wil dat wij individuele klachten via hun kanalen laten behandelen. We kunnen alleen klachten behandelen als dit algemene klachten van bijvoorbeeld een complex zijn.

Van groot naar beter

In Wijchen is er in februari een bijeenkomst geweest over dit thema dat werd bezocht door 61 personen. Er stonden zelfs nog 64 personen op de wachtlijst die helaas niet meer konden aansluiten. De opkomst was daarmee een groot succes.

Neerbosch Oost herstructureringsplannen

In Neerbosch Oost worden de maisonnettes vervangen door nieuwe woningen. HV Omslag is daarbij betrokken en er wordt een sociaal plan i.s.m. Omslag en Accio opgesteld alles conform gemaakte afspraken te realiseren.

Flyer

We hebben een flyer gemaakt voor onze huurdersvereniging.