



Jaarverslag 2023

Het jaar 2023 begon voor Huurdersvereniging Argos met het afscheid van voorzitter André Plooi en penningmeester Jeannette Lemstra. Beiden draaiden meer dan tien jaar in het Argosbestuur mee. Eerder dat jaar vertrok ook algemeen bestuurslid Fred Steenbergen. Op de Algemene Ledenvergadering van 28 maart 2023 werd dan ook een nieuw bestuur gepresenteerd. Zij startten per 1 april 2023.

Bestuur

Per 1 april 2023 bestond het bestuur van Huurdersvereniging Argos uit de volgende leden:

Roel Brandsma, waarnemend voorzitter

Marieke de Haan, waarnemend penningmeester

Berry Taal, algemeen bestuurslid

Siem Kerkhof, algemeen bestuurslid

Op de Algemene Ledenvergadering van 28 maart 2023 is deze samenstelling goedgekeurd door de leden. Roel Brandsma en Marieke de Haan gingen het dagelijks bestuur vormen. Aspiranten Berry Taal en Siem Kerkhof werden volwaardig bestuurslid.

Rooster van Aftreden

Aftreden

Waarnemend Voorzitter Roel Brandsma 2025

Waarnemend Penningmeester Marieke de Haan 2025

Algemeen Bestuurslid Berry Taal 2026

Algemeen Bestuurslid Siem Kerkhof 2026

Nieuwbouw

Rondom Wonen heeft Argos op de hoogte gehouden van de verschillende nieuwbouwprojecten in Pijnacker-Nootdorp. Gezamenlijk bespraken we de stand van zaken van de bouwplannen, de verdere planning en de bouwkosten.



Uitbreiding

Per 21 november 2023 heeft Rndom Wonen zijn woningbezit uitgebreid met 21 sociale huurwoningen aan de Akoniet in Nootdorp. Op de kennismakingsavond voor deze nieuwe huurders op 11 januari 2024 heeft de waarnemend voorzitter van HV Argos een presentatie gehouden over de huurdersvereniging.

Verduurzaming

Na afloop van de covidpandemie en de oplevering van De Visserlaan kwam de verduurzaming van Pijnacker-Noord in een stroomversnelling. Twee volgende drie-laags-complexen waren aan de beurt. Een hiervan was de Nolenslaan. De Projectcommissie Renovatie Nolenslaan, een commissie van bewoners, zocht contact met Argos. Na een telefonische kennismaking kwam op 12 mei 2023 de eerste email binnen. Verschillende bewoners klaagden over de manier waarop de verduurzaming werd uitgevoerd. Argos nodigde de commissieleden uit voor een persoonlijk gesprek. Op 14 juni 2023 bezochten twee commissieleden de Argos bestuursvergadering om hun verhaal te doen. Ter voorbereiding op dit gesprek hadden ze op 28 mei 2023 een document gemailld met een uitgebreide uitleg van de problemen in Pijnacker-Noord. Er werd afgesproken dat de projectcommissie klachten zou verzamelen en met ter plekke genomen foto's ondersteunen. In verschillende mails is deze informatie vervolgens met Argos gedeeld. Op basis hiervan besloot Argos tot verder onderzoek.

Onderzoek ter plekke

Twee Argos bestuursleden bezochten op 25 juli 2023 drie adressen in Pijnacker-Noord om de situatie met eigen ogen te aanschouwen. Op de bestuursvergadering van 26 juli 2023 deden ze verslag van hun bevindingen aan de andere bestuursleden. Het bestuur besloot vervolgens om tijdens de zomerstop van augustus 2023 een inventarisatie op te stellen. Ook vroegen ze de bewoners om hun klachten naar Rndom Wonen te mailen en daarvan ook een kopie naar Argos te sturen. In totaal werden zo 11 klachten opgehaald. Tijdens de overlegvergadering van Argos met Rndom Wonen op 7 september 2023 werden de zorgen rondom Pijnacker-Noord besproken.

Gesprek met de Projectmanager

Zo kreeg Argos de mogelijkheid om rechtstreeks met de Projectmanager Verduurzaming te spreken. Dit gesprek vond plaats op 26 september 2023. De 11 klachten werden tot in detail besproken. Het bleek dat de projectmanager niet van alle problemen op de hoogte was. Aan de andere kant was hij al bezig met herstelwerkzaamheden voor de zaken waarvan hij wel op de hoogte was. Hij beloofde om alle terecht gemelde schades te laten herstellen. Op 30 oktober 2023 heeft een Argos bestuurslid de Nolenslaan nogmaals bezocht, om te controleren of Rndom Wonen inderdaad herstelwerkzaamheden liet uitvoeren. Bij verschillende adressen zijn de klachten inmiddels verholpen.



Prestatieafspraken 2024

Op woensdag 6 december 2023 werden de Prestatieafspraken 2024 officieel ondertekend door alle betrokken partijen. Zij zijn blij dat hiermee de samenwerking langdurig is verankerd. De voortgang van de afspraken wordt jaarlijks gemonitord.

Wat zijn Prestatieafspraken?

Woningcorporaties maken jaarlijks afspraken over de prestaties die zij gaan leveren met gemeenten en huurdersorganisaties, zoals vastgelegd in de Woningwet. Dit zijn bijvoorbeeld afspraken over huurbeleid, leefbaarheid, verkoop van woningen en verduurzaming van de woningvoorraad.

Leefbaarheid

De kernen en bijbehorende wijken worden goed gewaardeerd door inwoners. Er zijn afspraken gemaakt zodat we dit zo kunnen houden. Ook wordt dit jaar volop ingezet door gemeente en corporaties om doorstroming in de sociale huurvoorraad te bevorderen.

Samenwerking rondom verduurzaming en energielasten

In de prestatieagenda worden de landelijke afspraken bevestigd dat Rndom Wonen en Staedion uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels hebben verbeterd. In totaal gaat het om 263 corporatiewoningen.

Huurderspanels

Een waardevol nieuw participatiemiddel is het huurderspanel. Daarin bespreken huurders onderling, aan dezelfde tafel, zonder tussenkomst, punten die hen rechtstreeks aangaan. Medewerkers van Rndom Wonen en Argosbestuursleden zijn aanwezig, maar luisteren allen maar. Na afloop worden de resultaten gezamenlijk doorgesproken. Dit biedt nieuwe inzichten voor alle partijen. Het eerste Huurderspanel vond plaats op 29 november 2022. Het onderwerp was toen Betaalbaarheid. Zeven huurders gaven hun visie. Het panel werd als zeer positief ervaren door Rndom Wonen, Argos en de huurders. Op donderdag 16 november 2023 vond het tweede huurderspanel plaats. Dit keer was het thema Nieuwe Buren. Opnieuw gingen zeven huurders (niet precies dezelfde als de eerste keer) de discussie aan. Opnieuw waren alle partijen na afloop zeer tevreden. Huurdersvereniging Argos is blij met deze nieuwe vorm van bewonersparticipatie. We willen dat dit middel vaker wordt toegepast. Het is prachtige manier om rechtstreekse, ongefilterde reacties van huurders te ontvangen, waarmee wij als huurdersvertegenwoordiging ons voordeel kunnen doen.



Betaalbaarheidsonderzoek

Op verzoek van HV Argos is er in 2020 voor een eerste woonlastenonderzoek in Pijnacker-Nootdorp uitgevoerd. Argos en Rndom Wonen traden op als de gezamenlijke opdrachtgevers. In 2023 hebben we nogmaals zo'n onderzoek laten uitvoeren. In de tussentijd waren er veel ontwikkelingen geweest, die invloed hadden op de betaalbaarheid. Onder andere twee eenmalige huurverlagingen (2021 en 2023), diverse koopkrachtmaatregelen van de Rijksoverheid, maar ook de sterke stijging van de energielasten en de inflatie. Het onderzoek werd uitgevoerd door onderzoeksbureau ABF.

Huur- en woonquote

In 2023 bedroeg de gemiddelde netto huurquote naar schatting 21 procent. Dit betekent dat men ongeveer 21 procent van het netto-inkomen aan huur kwijt was. De gemiddelde netto woonquote bedroeg 32 procent. Dit betekent dat ongeveer 32 procent van het netto-inkomen opgaat aan wonen. Hierin worden dan vaste lasten als energiekosten meegenomen. Dit waren lichte dalingen ten opzichte van 2020.

Betaalrisico

Een huishouden heeft een betaalrisico, als het besteedbaar huishoudinkomen te laag is om de netto woonlasten plus de minimaal noodzakelijke overige uitgaven (zoals voedsel en verzekeringen) te betalen. Van de huurders van Rndom Wonen heeft ongeveer 10 procent een betaalrisico. In 2020 was dit 12 procent. Met name alleenstaanden scoren hoger dan gemiddeld, met 13 procent. Paren met kinderen scoren juist laag, met slechts 5 procent. Al met al blijft het betaalrisico volgens de onderzoekers in Pijnacker-Nootdorp binnen de perken. Argos vindt dit echter best hoog.

Verduurzaming

De onderzoekers stelden ook vast dat het effect van de verduurzaming op de maandelijkse energielasten, woonquote en betaalrisico's vrij beperkt te noemen was. Dat komt doordat een deel van de voorziene labelstappen beperkt is. Bij grote ingrepen is het effect natuurlijk groter. Ook dan is het echter volgens de onderzoekers niet zo dat de verduurzaming tot een significante daling in het betaalrisico zal leiden.

Huuraanpassing

Ieder jaar opnieuw moet HV Argos advies geven over de voorgestelde huuraanpassing van dat jaar. Dat is een wettelijke taak van alle huurdersvertegenwoordigingen. In 2023 besloot het nieuwe bestuur om professionele hulp in te schakelen bij het formuleren en onderbouwen van dit advies. De officiële adviesaanvraag van Rndom Wonen ontvingen wij op 31 januari 2023. We openden ons advies met het uitspreken van de grote zorgen die het bestuur had over de instabiele financiële situatie waarin veel huishoudens zich dat jaar bevonden. We stemden in met het voorstel om de huur voor woningen met EFG-labels te bevriezen (niet verder te laten stijgen). We pleitten voor een rechtvaardig huurbeleid. Zoals



we eigenlijk al sinds 2015 doen, adviseerden we tegen de Inkomensafhankelijke Huurverhoging (IAHV). We waarschuwden ook dat deze sowieso niet mag worden toegepast op huishoudens met chronisch zieken of gehandicapten. We spraken de mening uit dat voor alle sociale huurwoningen zou moeten gelden dat de streefhuur als absoluut plafond wordt aangehouden en de liberalisatiegrens niet wordt overschreden. Daarom adviseerden we om bij streefhuren van 90 procent of meer geen huurverhoging meer toe te passen. En om bij de resterende woningen een huurverhoging van maximaal 3,1 procent toe te passen.

Samenwerking met Rndom Wonen

Sinds enkele jaren wordt de samenwerking tussen Argos en Rndom Wonen gestroomlijnd door de toepassing van een participatiekalender. Daarin wordt vastgelegd welke jaarlijks terugkerende onderwerpen (huuraanpassing, prestatieafspraken, enzovoorts) op welk moment van het jaar worden besproken. Bij alle belangrijke kwesties wordt afgesproken hoe het Argosbestuur wordt betrokken (van observator, tot participant).

Werkplan 2024

Missie:

Het bestuur zal zich met passie blijven inspannen voor betaalbare huren en voor het versnellen van de verduurzaming in de hele gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Visie:

1. Samen met Rndom Wonen de communicatie en het meedenken van de huurders versneld invoeren door middel van paneldiscussies en discussies in kleine werkgroepen.
2. Verbeteren van de communicatie door het bestuur door de mogelijkheden van sociale media te verbeteren.
3. Aanpassing van de website aan de wensen van de generatie van nu door hem interactiever te maken.