



Jaarverslag 2024

Het jaar 2024 was voor Huurdersvereniging Argos veelbewogen. Het bestuur raakte beter op elkaar ingespeeld. De individuele sterkten van de bestuursleden werden beter benut. De opstelling richting Rndom Wonen werd kritischer. Er kwam beter en vaker contact met de huurders, onze achterban.

Bestuur

Per 11 juni 2024 bestond het bestuur van Huurdersvereniging Argos uit de volgende leden:

Siem Kerkhof, Voorzitter

Roel Brandsma, Secretaris

Marieke de Haan, Penningmeester

Berry Taal, Algemeen Bestuurslid

Op de Algemene Ledenvergadering van 11 juni 2024 keurden de leden deze samenstelling goed.

Rooster van Aftreden

Aftreden

Secretaris Roel Brandsma 2025 (geen nieuwe termijn)

Penningmeester Marieke de Haan 2025 (verlengd tot 2028)

Voorzitter Siem Kerkhof 2026

Algemeen Bestuurslid Berry Taal 2026

Algemeen Bestuurslid Jennifer de Haan 2028

Nieuwbouw

Rndom 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.

Rndom Wonen bouwt in de nieuwe wijk Tuindershof nieuwe sociale huurwoningen.

Inmiddels zijn er 184 woningen gebouwd. Er zijn er nog 77 in ontwikkeling.



Opvolging directeur-bestuurder Random Wonen

De directeur-bestuurder van Random Wonen, Lucas de Boer, vertrok per 15 mei 2024. Hij kreeg een andere baan aangeboden in Noord-Brabant. Zijn vertrek was vrij onverwacht. Gera Esser was vervolgens zeven maanden lang directeur-bestuurder ad interim. Ondertussen zocht Random Wonen naar een nieuwe directeur-bestuurder. In overeenstemming met de nationale wetgeving en de onderlinge samenwerkings-overeenkomst zat Huurdersvereniging Argos in de sollicitatiecommissie. Voorzitter Siem Kerkhof deed actief aan het selectieproces mee. Uiteindelijk is Yvette van den Tol gekozen als nieuwe directeur-bestuurder. Zij is per 2 december 2024 begonnen. Argos was ook actief betrokken bij de selectie van twee nieuwe leden van de Raad van Commissarissen.

Verduurzaming

Random Wonen begon in 2023 met de verduurzaming van zijn woningbezit in de wijk Pijnacker-Noord. De vroege projecten liepen echter tegen problemen aan. Maar uit ieder project werden dure lessen getrokken en langzaam nam de kwaliteit van de verduurzaming en de tevredenheid van de bewoners toe. Een aantal adressen bleef echter met grote problemen kampen. Argos bleef de klachten van deze mensen volgen en steeds opnieuw onder de aandacht van Random Wonen brengen.

Op 25 oktober 2024 is Argos met de Raad van Commissarissen, inclusief de twee nieuwe leden, en met interim-directeur-bestuurder Gera Esser de wijk Pijnacker-Noord ingegaan. Er is toen uitgebreid met verschillende bewoners gesproken.

Prestatieafspraken 2025

Op 13 december 2024 werden de Prestatieafspraken 2025-2028 officieel ondertekend door alle betrokken partijen. Te weten de gemeente Pijnacker-Nootdorp, de drie in onze gemeente actieve woningcorporaties Random Wonen, Staedion en De Goede Woning en hun respectievelijke huurdersvertegenwoordigingen Argos, HVS en Huurders in Beweging (HUIB). Dit gebeurde in het nieuwe wooncomplex Casa Vita aan de Meidoornlaan in Pijnacker. 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.

Nieuwbouw

Binnen de gemeente is een tekort aan betaalbare woningen voor met name starters, senioren en statushouders. Zowel de woningcorporaties als de gemeente willen snel betaalbare woningen bouwen. De komende vier jaar zien de partijen ruimte voor de bouw van 500 tot 900 sociale huurwoningen en 175 flexwoningen.

Afspraken over wonen en zorg

Bij deze afspraken komt voor het eerst het onderwerp Wonen en Zorg aan bod. In 2023 is de



Woonzorgvisie 2023-2030 vastgesteld door de gemeente. Met de partijen zijn afspraken gemaakt om hier invulling aan te geven. Een voorbeeld hiervan is de inzet van middelen waardoor senioren langer zelfstandig thuis kunnen wonen.

Nieuwe corporatie: De Goede Woning

Nieuw dit jaar is dat ook woningcorporatie De Goede Woning (DGW) en haar huurdersorganisatie Huurders In Beweging (HUIB) de prestatieafspraken tekenen. DGW uit Zoetermeer krijgt met Casa Vita dit jaar voor het eerst woningen in Pijnacker-Nootdorp. DGW wil nog eens 200 sociale huurwoningen bijbouwen.

Huurderspanels

In 2024 vonden twee huurderspanels plaats. In mei 2024 werd met het Huurderspanel de in april 2024 gehouden enquête 'Huurbetaling' besproken.

Het Huurderspanel in november 2024 werd bevraagd op de bekendheid met, en mening over, Huurdersvereniging Argos. Dit leverde ons interessante informatie op. Het blijkt dat 77 procent van de panelleden bekend is met Argos. 58 Procent weet dat iedere huurder automatisch lid is van de huurdersvereniging (behalve als je expliciet vraagt om dit niet te zijn). 23 Procent heeft weleens een Algemene Ledenvergadering van Argos bezocht.

- 50 procent weet dat Argos advies geeft over het beleid van Rndom Wonen.
- 48 Procent weet dat Argos meepraat over beleid en beleidswijzigingen.
- 40 Procent weet dat Argos Rndom Wonen adviseert over de jaarlijkse huuraanpassing.
- 38 Procent weet dat Argos klachten van bewoners doorspeelt naar Rndom Wonen.
- 33 Procent weet dat Argos meedenkt over de Prestatieafspraken.
- Slechts 10 procent weet dat Argos de Prestatieafspraken ook medeondertekent (of niet).
- Ten slotte weet 10 procent dat Argos meepraat over de verdeling van het budget voor leefbaarheidsinitiatieven.

De drie belangrijkste onderwerpen waarmee Argos zich volgens de panelleden moet bezighouden, zijn Betaalbaarheid huren, Leefbaarheid en Onderhoud.

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. In 2024 deden we dit opnieuw.

We vonden de reactie van Rndom Wonen op ons grondige advies teleurstellend. We adviseerden om te stoppen met de Inkomensafhankelijke Huurverhoging (IAHV) en adviseerden om een huurverhoging van gemiddeld 3,2 procent toe te passen. Rndom Wonen heeft deze adviezen niet overgenomen. De corporatie verklaarde dat ze een grote opdracht heeft om snel veel nieuwe woningen te realiseren. Hier is veel geld voor nodig en dat moet ergens vandaan komen. Bovendien ligt er ook nog de verduurzamingsopdracht.



Door contacten met andere huurdersvertegenwoordigingen in het land en meer specifiek in onze eigen regio Haaglanden (via Samenwerkende Huurdersvertegenwoordigingen Haaglanden; SHH) ontdekten we dat veel andere huurdersvertegenwoordigingen vergelijkbare ervaringen hadden. Omdat Rndom Wonen ons advies grotendeels negeerde, hebben we toen besloten om het [advies](#) integraal op onze website te publiceren, om onze huurders te laten zien wat we hadden geprobeerd te doen.

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).

Lasso

In december 2024 is Argos begonnen met het opzetten van een eigen online-systeem, waarin website, ledenadministratie, vergaderingen enzovoorts één integraal geheel worden. De tool die we hiervoor gebruiken is Lasso. Dit wordt verstrekt door de Woonbond. Het is de bedoeling om eind 2025 klaar te zijn.

Werkplan 2025

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.