



JAARVERSLAG HUURDERSVERENIGING IN DE GOEDE WONING

VERSLAGJAAR 2025-2026

VOORWOORD

In het afgelopen jaar is De Goede Woning gevisiteerd. Mogelijk vraagt u zich af wat een visitatie inhoudt en wat huurders daaraan hebben. Daarom geven wij hieronder een korte toelichting.

Visitatie is voor woningcorporaties wat een periodieke keuring is voor een brug: een moment van reflectie, toetsing en aanzet tot verbetering. Het helpt corporaties scherp te blijven op hun maatschappelijke opdracht, hun prestaties en hun samenwerking met bewoners en partners. In een tijd waarin betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid steeds meer onder druk staan, is visitatie een van de weinige instrumenten die écht onafhankelijk en integraal kijkt naar hoe een woningcorporatie presteert.

Een visitatie vraagt van corporaties dat zij transparant zijn over hun maatschappelijke prestaties. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de besteding van middelen, de organisatie van huurdersparticipatie en de maatregelen om de leefbaarheid in wijken te versterken. Ook de samenwerking met gemeenten, huurdersorganisaties en zorg- en welzijnspartners wordt beoordeeld. Worden afspraken nagekomen? Is er wederzijds vertrouwen? En worden bewoners daadwerkelijk gehoord? Het resultaat is een onafhankelijk oordeel dat HUIB inzicht geeft in het functioneren van de corporatie en De Goede Woning helpt om prioriteiten te stellen en koers te houden.

In het visitatierapport is bijzondere aandacht voor verduurzaming en de bewonersreis. Voor verduurzaming van een complex moet minimaal 70% van de huurders instemmen met de voorgestelde maatregelen. Dat blijkt in de praktijk vaak lastig. Daarom is de bewonersreis geïntroduceerd: een aanpak waarbij huurders vroegtijdig worden betrokken en zorgvuldig worden geïnformeerd over de veranderingen. Zo wordt het draagvlak vergroot. HUIB ervaart deze aanpak als positief, maar ziet ook verbeterpunten. Bewoners moeten duidelijker weten uit welke alternatieven zij kunnen kiezen. Ook moet De Goede Woning beter uitleggen waarom bepaalde keuzes wel of niet worden gemaakt. Daarnaast moeten vragen van huurders sneller worden beantwoord om onduidelijkheid en frustratie te voorkomen. De goede weg is ingeslagen, maar die moet wel consequent en volledig worden gevolgd.

De visitatie kreeg als eindoordeel de kwalificatie "Goed". Dat is positief, maar betekent niet dat er geen ruimte is voor verbetering. Uit de visitatie blijkt dat sommige huurders zich onvoldoende gehoord voelen en dat de contacten op operationeel niveau soms stroef verlopen. HUIB vindt het belangrijk dat huurders met klachten serieus worden benaderd en dat oorzaken zorgvuldig worden achterhaald. Ook moet er meer ruimte zijn voor maatwerk; uitzonderingen op regels moeten mogelijk blijven wanneer de situatie daarom vraagt. HUIB blijft deze punten kritisch volgen.

Als vrijwilligersorganisatie is HUIB continu op zoek naar versterking van het bestuur. Daarmee willen wij de huurdersparticipatie verder versterken. Ook huurders die geen bestuursfunctie willen vervullen, maar wel willen meedenken of ondersteunen, zijn van harte welkom.

Wilt u meedenken over onderhoud, leefbaarheid, communicatie of andere onderwerpen die huurders raken? Neem dan contact met ons op. U komt terecht in een betrokken team en ontvangt voor uw inzet een vrijwilligersvergoeding.

Wim van den Burg
Voorzitter HUIB

DE VERENIGING EN HET BESTUUR

In het afgelopen verenigingsjaar heeft HUIB zich intensief ingezet voor de belangen van huurders van De Goede Woning en hun woonomgeving. Door regelmatig overleg met DGW, de gemeente en andere huurdersorganisaties heeft HUIB actief bijgedragen aan het verbeteren van woningkwaliteit, betaalbaarheid en leefbaarheid in Zoetermeer.

Doelstelling van de huurdersvereniging

Volgens de statuten behartigt de huurdersvereniging, zonder levensbeschouwelijke of politieke voorkeur, de belangen van huurders van DGW, woningzoekenden en de leden van HUIB.

De huurdersvereniging tracht haar doel te bereiken door:

- het voeren van overleg met DGW, andere samenwerkende huurdersorganisaties en de gemeente Zoetermeer;
- het inventariseren van de behoeften en knelpunten van huurders betreffende de woning en de woonomgeving;
- het doen van voorstellen voor oplossingen van gemelde behoeften en knelpunten;
- het onderhouden van een website en het uitbrengen van nieuwsbrieven;
- het ondersteunen van bewonerscommissies;
- het streven naar volwaardige participatie van huurders bij het woningbeleid, het onderhoud van woningen en openbare voorzieningen in de omgeving daarvan;
- deskundigheidsbevordering van de leden.

Eind 2025 telde HUIB 1.784 geregistreerde leden. Na de wervingscampagne in 2023 voor het gratis lidmaatschap, is het ledenaantal gestabiliseerd op ongeveer 28% van het woningbestand van DGW.

Samenstelling van het bestuur

In de periode 2025-2026 is de samenstelling van het bestuur van HUIB niet gewijzigd. Het bestuur bestaat uit de volgende leden:

- Wim van den Burg, voorzitter;
- Hans Timmer, secretaris/penningmeester;
- Desiree van Lith, bestuurslid;
- Hennie Minneboo, bestuurslid;
- Petra Niekamp, bestuurslid;
- Rob Rachota, bestuurslid;
- Jan Smit, bestuurslid.

OVERLEG EN ADVISERING

Elke twee maanden overlegt het bestuur met de directeur-bestuurder van DGW. Tijdens deze overlegvergaderingen bespreekt HUIB ontwikkelingen in de volkshuisvesting, de verantwoording van beleid en processen, en brengt het bestuur signalen van huurders in.

Het bestuur spreekt regelmatig met de huurderscommissarissen en eenmaal per jaar met de voltallige Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur, de financiën en de nieuwbouwinvesteringen van DGW. Voor twee huurderscommissarissen heeft HUIB een recht van voordracht.

Op lokaal niveau spreekt het bestuur samen met andere huurdersorganisaties, dit zijn Vidomes en Stedelink, de gemeente Zoetermeer en de woningcorporaties over de Lokale Prestatieafspraken (LPA). Vorig jaar is een akkoord voor 3 jaar door de deelnemende partijen ondertekend. Omdat DGW inmiddels ook sociale huurwoningen verhuurt in de gemeente Pijnacker-Nootdorp, neemt HUIB daar eveneens deel aan het LPA-overleg.

Op regionaal niveau bestuur deel aan de overleggen van de SHH (Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden). Daar komen de plannen van gemeenten in de regio Haaglanden aan de orde op het gebied van nieuwbouw en verhuurbeleid.

Vanwege de Tweede Kamer verkiezingen van oktober 2025 en de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2026, moeten de aangekondigde plannen in de ambities van nieuwe coalities worden uitgewerkt. Inmiddels is er een minderheidskabinet, in de meeste gemeenten wordt nog gewerkt aan de samenstelling van de colleges, ook in Zoetermeer.

Het nieuwe kabinet wil dat de rijksoverheid sterker gaat sturen op de woningmarkt. Nu bepalen gemeenten: welke locaties worden ontwikkeld, hoeveel sociale huur wordt gerealiseerd, de vergunningverlening, de lokale woonzorg- en ouderenhuisvesting, enz. tegelijkertijd blijft discussie bestaan over de financiering van de bouwopgave, de positie van woningcorporaties en de regulering van de private huurmarkt.

In het meest recente rapport van de "Staat van de Volkshuisvesting" wordt geconstateerd dat het woningtekort nog steeds groot is. Het beleid uit eerdere woondeals loopt door en de noodzaak van versnelling blijft onverminderd aanwezig. Het rapport benadrukt dat "elke woning telt" en dat naast nieuwbouw ook transformatie van bestaande gebouwen belangrijk blijft.

Het algemene beeld is dat er met de verkiezingen en de daaropvolgende samenstelling van coalities meer politieke aandacht is gekomen, maar dat de feitelijke oplossing van het woningtekort nog sterk afhankelijk blijft van uitvoering, financiering en versnelling van bouwprojecten.

VOORTGANG HUIB-BELEIDSAGENDA

De voortgang van de beleidsagenda is een vast onderdeel van het jaarverslag. Tijdens de ALV van 5 november 2025 hebben de leden aangegeven dat zij vooral behoefte hebben aan rapportage over een beperkt aantal onderwerpen die voor huurders het meest relevant zijn: leefbaarheid en veiligheid, huurverhoging en servicekosten, en (meerjarig)onderhoud.

De afgelopen maanden heeft het bestuur de opdracht van de ALV uitgewerkt in een drietal projecten:

1. Collectieve warmtevoorziening en de regeling stookkosten;
2. Servicekostenbeleid (nieuw beleid invoering 2027) - samenstelling en berekening van servicekosten en de verantwoording van de jaarlijkse afrekening;
3. Onderhoud en preventie van wooncomplexen.

Vervolgens is bij DGW aangeklopt om voor deze projecten expertise beschikbaar te stellen. Gezien het gemeenschappelijk belang heeft DGW daarin toegestemd en zijn contactpersonen toegewezen.

Vanwege de verschuiving van de algemene ledenvergadering naar het eerste halfjaar, is inhoudelijk over deze projecten nog niets te vertellen. Door de coronabeperkende maatregelen in de periode 2020-2021 was een fysieke bijeenkomst niet mogelijk, in het najaar van 2023 wel. Hierdoor is patroon ontstaan van een ALV in het najaar. Een ALV in het voorjaar is in overeenstemming met de statuten.

TOT SLOT

Het bestuur van HUIB bestaat uit een stabiel team van zeven leden. De afgelopen periode heeft het bestuur via de verschillende overleggen invloed kunnen uitoefenen op de onderwerpen die huurders direct raken. Het bestuur kijkt met tevredenheid terug op de behaalde resultaten en op de inzet waarmee de stem van huurders verder is versterkt. De komende periode wil het bestuur met de eerdergenoemde projecten de invloed van de huurders verder versterken op het gebied van woonkwaliteit en de leefbaarheid. Wij nodigen huurders uit om hun kennis en ervaring in een of meerdere projecten te delen. Zoals in het voorwoord door de voorzitter aangegeven, ontvangt u voor uw inzet een vrijwilligersvergoeding.

Zoetermeer, 18 juni 2026

Het bestuur van HUIB

Wim van den Burg, Desiree van Lith, Hennie Minneboo, Petra Niekamp,
Rob Rachota, Jan Smit en Hans Timmer.