



Beleidsplan 2020

Huurdersorganisatie Haag Wonen



Voorwoord bestuur

Beste lezer,

Voor u ligt het beleidsplan 2020 van de Huurdersorganisatie Haag Wonen (HOHW).

Met dit plan willen we u inzicht geven in onze plannen voor het nieuwe jaar.

Wij wensen u alvast veel leesplezier!



Staand v.l.n.r. Truus de Vries, Inez Stapper, Ton Stikkelman en Christien Remmelink.

De HOHW heeft een grote verantwoordelijkheid. We vertegenwoordigen de huurders van Haag Wonen. In 2020 willen we de huurdersinvloed vergroten door meer huurders te betrekken en werken we aan een verdere verbreding en versterking van ons bestuur.

In 2019 haalden we de banden met de bij ons aangesloten bewonerscommissies/groepen verder aan. Ook in 2020 blijven de bewonerscommissies voor ons een belangrijke gesprekspartner en wij gaan zeker voort met het organiseren van bijeenkomsten. Hiermee kunnen commissies ook hun kennis en vraagstukken beter onderling delen en afstemmen.

Onderwerpen van gesprek bij bijeenkomsten of van bijvoorbeeld Bewoners Advies Groepen (BAG) zijn mede afhankelijk van de onderwerpwenen die bewonerscommissies en huurders/bewoners ons aanreiken of van de agenda van Haag Wonen. Uiteraard volgen wij ook de actuele volkshuisvestingsonderwerpen lokaal, regionaal en landelijk op de voet, die eveneens kunnen leiden tot een (tussentijdse) informatiebijeenkomst, een BAG of anderszins.

Lokaal stemmen wij de gemeenschappelijke belangen van huurders/bewoners van Haag Wonen af met Haag Wonen, zo ook met de collega-huurdersorganisaties en de gemeente Den Haag.

Regionaal vertegenwoordigen wij ook in 2020 deze belangen en die van woningzoekenden in de regionale bijeenkomsten van de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH) en de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH).

Voor het nieuwe jaar zet de HOHW de schouders er weer onder. Vanuit een mooi centraal gelegen pand aan het Spui zien we de toekomst zonnig tegemoet. We hopen met de ingezette verbreding en verdieping van de HOHW dat dit vruchten gaat afwerpen en bijdraagt aan de gewenste huurdersparticipatie anno 2020.

Bestuur Huurdersorganisatie Haag Wonen

Beleid

De HOHW faciliteert initiatieven van huurders voor zover ze een breed huurdersbelang dienen. De HOHW behartigt ook het gezamenlijk belang van de huurders van Haag Wonen, zowel de huidige als die in de toekomst.

De HOHW is er voor en namens de huurders/bewoners van Haag Wonen en neemt actief deel aan het overleg met de verschillende partijen met als doel het huurdersbelang breed uit te dragen.

De HOHW wil in 2020 het ‘meepraten en meedoen’ nog meer bevorderen, door zoveel mogelijk huurders te betrekken bij de huurdersinvloed. In 2019 zijn hiervoor al ‘de zaadjes geplant’ met behulp van het uitzetten van de huurdersenquête, het actiever benaderen en betrekken van bewonerscommissies en -groepen en de volledige inzet van Bewoners Advies Groepen (BAG). Open en transparant communiceren en elkaar versterken is onze koers voor 2020.

Om op het juiste moment te kunnen meepraten en meedoen is het van belang om ook de activiteitenkalender van Haag Wonen te kennen. Alleen dan kan er op het juiste moment worden ingespeeld met gevraagd én ongevraagd advies. Dit is met name van belang voor de inzet van de Bewoners Advies Groepen (BAG) en het organiseren van (thema)bijeenkomsten.

Samenwerken met Haag Wonen

De HOHW is vaak afhankelijk van de medewerking van Haag Wonen. Maar ook Haag Wonen zegt huurdersparticipatie belangrijk te vinden en te omarmen. De HOHW wordt regelmatig betrokken in het overleg.

Alleen de voelbaarheid en inzet van Haag Wonen op complexniveau laat volgens aangesloten bewonerscommissies/groepen te wensen over en verdient alle aandacht. Zeker om deze betrokken te houden. Het zijn ten slotte de oren en ogen van het complex/de wijk.

De bij ons aangesloten bewonerscommissies klagen nog steeds over de communicatie met Haag Wonen en de uitvoering van reparatieverzoeken. Dit leidt tot ontevredenheid onder commissies en kan tot gevolg hebben dat commissieleden of commissies opstappen.

Het bestuur heeft – naast een eerder gehouden enquête ‘dienstverlening Haag Wonen’ onder bewonerscommissies - in het derde kwartaal van 2019 hierover een gesprek gevoerd met Haag Wonen. Intern bij Haag Wonen is men daarover nog in gesprek.

In de diverse overleggen met Haag Wonen blijft dit voor ons een belangrijk punt van aandacht. Om onze commissies enigszins tegemoet te komen wordt begin 2020 een informatiebijeenkomst gehouden met als thema: Communicatie met Haag Wonen.

Haag Wonen (Els v.d. Schans – manager Wonen) heeft laten weten hierbij aanwezig te zijn.

Ingeval er ruis ontstaat bij gemeenschappelijke vraagstukken tussen bewonerscommissies/groepen en Haag Wonen, zien wij voor de HOHW een rol weggelegd om als intermediair op te treden. Wij vinden het van belang dat de communicatie tussen commissies/groepen en Haag Wonen goed verloopt en zo nodig wordt verbeterd. Als we als HOHW hiertoe kunnen bijdragen doen we dat graag.

Bestuur en management Haag Wonen

Tussen het bestuur van Haag Wonen en het bestuur van de HOHW vinden twee maal per jaar gesprekken plaats. Uiteenlopende onderwerpen komen hier aan bod.

Ook met de Raad van Commissarissen van Haag Wonen heeft het bestuur van de HOHW een maal per jaar overleg. Daarnaast heeft het bestuur van de HOHW onregelmatig overleg met de twee huurderscommissarissen van Haag Wonen.

Vermeldingswaardig

In 2019 is de HOHW nauw betrokken geweest bij de sollicitatie(procedure) en het selectieproces van een nieuwe huurderscommissaris en de nieuwe algemeen bestuurder van Haag Wonen. Benoemenswaardig is het 'eigen' sollicitatiegesprek met de kandidaat-bestuurders voor Haag Wonen.

De algemeen bestuurder wordt naar verwachting begin 2020 geïnstalleerd.

Wij hopen op een capabele, integere, communicatieve bestuurder met een groot hart en luisterend oor voor onze huurders/bewoners.

De HOHW (bestuur en adviseur) heeft vier maal per jaar een overleg met de manager Wonen en de beleidsmedewerker die belast is met zaken van de HOHW, via het Beleidsoverleg met Haag Wonen. Deze overleggen kenmerken zich door onderwerpen als de portefeuillestrategie, grote onderhoudsplannen, procedures en servicekosten.

Werkgroepen

Vanuit het overleg met de manager Wonen zijn werkgroepen opgestart en al enige tijd actief. Voor iedere werkgroep wordt door Haag Wonen een werkopdracht opgesteld, waarin opgenomen de bevoegdheden, het tijdsbeslag en de rechten en plichten van de werkgroep.

De *werkgroep Servicekosten* is op verzoek van de HOHW en Haag Wonen al lange tijd actief. Vanuit het bestuur zijn twee leden vertegenwoordigd, alsmede onze externe adviseur servicekosten Gemma van der Togt.

Eind 2019 is de *werkgroep Huurbeleid* van start gegaan om te praten over de verkenning huurverhoging 2020 van Haag Wonen. Vanuit de werkgroep wordt uiteindelijk geadviseerd aan het bestuur van de HOHW ten behoeve van de adviesaanvraag huurverhoging 2020.

De *werkgroep Politieke ontwikkelingen* is slapend en komt alleen op afroep van Haag Wonen bijeen. Deze groep heeft een wisselende samenstelling.

Samenwerkingsovereenkomst

Met Haag Wonen wordt hard gewerkt aan het opstellen van een nieuwe participatie- of samenwerkingsovereenkomst. Deze moet bij voorkeur begin 2020 voor uitvoering gereed zijn. De huidige nog van kracht zijnde Participatieovereenkomst is al in 2011 tussen de voormalige huurdersorganisaties en Haag Wonen gesloten.

Het nieuwe document omvat kaderafspraken over huurdersparticipatie, nieuwe vormen van overleg en participatie, maar ook de bevoegdheden, rechten en plichten van de overlegpartners inclusief de financiering. Wettelijke bepalingen zijn in de samenwerkingsovereenkomst niet apart beschreven, doch zijn mede leidend voor de uitgangspunten van deze overeenkomst.

Speerpunten van de HOHW

De HOHW wil haar beleid in 2020 graag zo breed mogelijk uitdragen. Daarvoor is de inbreng van haar achterban van groot belang, maar ook de actieve inzet van de HOHW. Jaarlijks wordt het beleid beoordeeld en zo nodig bijgesteld.

Betaalbaarheid en kwaliteit

De HOHW blijft zich ook in 2020 optimaal inzetten voor betaalbare huurwoningen die een goede basiskwaliteit hebben. Hierbij zijn de bijkomende kosten van energie en de hoogte van gemeentelijke heffingen van groot belang. De maandelijkse woonlasten leggen ons inziens een te groot beslag op het inkomen. Verduurzaming van de woning kost geld, maar bespaart stookkosten. Kortom aan verduurzaming/energietransitie zitten financiële gevolgen voor de huurders. Welke keuzes gemaakt moeten worden, zal de HOHW zoveel mogelijk samen met haar achterban vaststellen.

Op onze agenda voor 2020 staan ook thema's als leefbaarheid, woonoverlast, wonen en zorg en woonlasten.

De ongedeelde of inclusieve stad

Om te voorkomen dat de normale vorm van exclusiviteit waarin bewoners gelijkgestemden opzoeken, omslaat naar segregatie, is het van belang dat er een zo evenwichtig mogelijke verdeling is van goedkope, middeldure en dure woningen over de diverse wijken in Den Haag en over de regio Haaglanden.

Beschikbaarheid

De wensen van huurders veranderen en daarmee ook de kwaliteit van de woningen. Ondanks de landelijke stikstofproblematiek blijft nieuwbouw absoluut noodzakelijk. Er zullen diverse soorten woningen bij moeten komen om vraag en aanbod zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. De HOHW zal op basis van de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de wensen die zij van haar achterban hoort, bijdragen aan het zoeken naar een optimale mix van het aanbod.

Woonruimteverdeling

In het overleg met Haag Wonen, de gemeente en de regio komt de kernvoorraad aan de orde. Huurders en toekomstige huurders van Haag Wonen zijn gebaat bij uitbreiding van de

woningvoorraad en bij vervanging van een deel van de voorraad in Den Haag en Haaglanden. Daarmee ontstaat er meer keuze en een snellere *doorstroming*. Hoe de kernvoorraad verdeeld wordt, is mede afhankelijk van het *doelgroepenbeleid*. Er is zorg bij de HOHW over het ingezette lokale/regionale beleid ten aanzien van de hoeveelheid aan doelgroepen die voorrang verkrijgen op de reguliere woningzoekenden. De sociale voorraad moet groter worden om de ontstane wooncrisis het hoofd te kunnen bieden. Ook de lokale politiek roert zich met opmerkingen in de media als ‘wonen in steden is steeds meer een privilege dan een recht’ (AD/Haagsche Courant 29-10-2019).

Met Haag Wonen, de gemeente en regio Haaglanden wordt ook in 2020 intensief overlegd hoe de verdeling van de woonruimte het meest tegemoet komt aan de samenstelling van de woningzoekenden. Waar dit in het huurdersbelang is, trekt de HOHW samen op met Haag Wonen in het overleg met de gemeente en overige partners in de regio. Dit met het doel zo goed mogelijk de belangen van (toekomstige) huurders van Haag Wonen te behartigen.

Energietransitie/gasloos wonen

De overheid heeft bepaald dat in 2050 heel Nederland gasloos is. Dit is een grote opgave voor Haag Wonen, maar bij de uitvoering ook voor haar huurders/bewoners. De HOHW gaat intensief in overleg met Haag Wonen en de achterban om dit zo vorm te geven dat het zo min mogelijk overlast geeft voor bewoners en de woonlasten betaalbaar houdt.

Haag Wonen is voornemens om de komende jaren 10.000 woningen te verbeteren en te verduurzamen door ze te isoleren (gevel en dakisolatie) en voor te bereiden op alternatieve energiebronnen (o.a. gasloze verwarmingssystemen). Haag Wonen onderzoekt hoe een warmtenet, gevoed door de geothermiebron aan de Leyweg, een oplossing kan bieden voor het aardgasloos verwarmen van woningen in Den Haag Zuidwest.

De gemeente Den Haag wil de komende jaren de eerste woonwijken van het aardgas afhaken en warmtenetten aanleggen. Hierdoor ontstaat een alternatief voor de bestaande cv-ketels (aardgasgestookt). Bij het verbeteren van woongebouwen wordt zoveel mogelijk ingezet op een lagere warmtevraag.

Ook bij nieuwbouw wordt zoveel mogelijk ingezet op aardgasloos bouwen.

Ervaringen van bewoners

De Lozerlaanflats was in 2018 het eerste wooncomplex dat Haag Wonen voorbereidde op de energietransitie. Aan het begin van dit verduurzamings-project zijn de bewoners uitvoerig geraadpleegd. De voorstellen van Haag Wonen bleken niet te voldoen aan hun verwachtingen. Haag Wonen wil de woningen isoleren, zodat de woningen in de toekomst beter kunnen aansluiten op duurzame warmtebronnen als een warmtenet. De bewoners(commissie) kon(den) zich niet vinden in het (financiële) voorstel dat werd aangedragen. De komende tijd gaat Haag Wonen verder in overleg met de bewoners(commissie) van de Lozerlaan om nieuwe voorstellen te bespreken voor energietransitie.

Duurzaamheid

Verduurzaming is een lokale opgave. Haag Wonen geeft aan te geloven in een duurzame samenleving door te investeren in het woningbezit en het nemen van maatregelen om energie te besparen en CO2-uitstoot te verminderen.

De ervaring leert dat bewonersinitiatieven op het gebied van duurzaamheid veelal om diverse redenen niet (kunnen) worden gehonoreerd. De aanvragen voor duurzaamheidsmaatregelen zijn heel divers, onder andere door het aanbrengen van Ledverlichting, zonnepanelen, grasdaken of dubbel glas. De communicatie hierover is helaas niet eenduidig en te weinig adviserend naar de huurders.

Het komende jaar gaan we ons verder verdiepen in dit onderwerp en nodigen daartoe ook huurders/bewoners uit hierover van gedachten te wisselen en met voorstellen te komen.

Gezond binnenklimaat (vocht- en schimmel)

Het is belangrijk dat woningen een goed binnenklimaat hebben. Huurders/bewoners kunnen hier zelf aan bijdragen door bijvoorbeeld regelmatig te ventileren.

Haag Wonen heeft daarin ook een verantwoordelijkheid en zet in op verbeteringen voor een gewenst gezond binnenklimaat.

Bij een gezond binnenklimaat en goed wonen horen geen vocht- en schimmelproblemen. Sinds 2018 werkt Haag Wonen samen met onder andere de gemeente Den Haag, GGD Haaglanden, de andere Haagse corporaties, de onafhankelijke vocht- en schimmelexpert, Duurzaam Den Haag en Schroeder van der Kolk (een stichting voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt), in de strijd tegen vocht en schimmel.



Medewerkers van Haag Wonen zijn opgeleid om vocht- en schimmelproblemen beter te herkennen. Is er een meldpunt Vocht en Schimmel ingericht. En heeft Haag Wonen een platform ingericht (www.gezondwonen.nl) zodat huurders/bewoners vocht en schimmel beter herkennen. De aanpak van vocht- en schimmelproblemen blijft maatwerk.

In 2020 wordt een onafhankelijke vocht- en schimmelexpert aangetrokken door gezamenlijke partijen, waaronder Haag Wonen. De HOHW is nauw betrokken bij de sollicitatieprocedure van deze expert.

Communicatie

De HOHW stelt een communicatieplan op waarin worden beschreven de doelgroepen (achterban en zakenrelaties), de communicatiemomenten en de wijze van informatie. Ook de geplande bijeenkomsten en evenementen worden in dit plan opgenomen (zie bijlage II).

Ons adressenbestand is vanwege de gehouden huurdersenquête aardig uitgebreid en moet in goede banen worden geleid om de juiste wijze van communicatie te kunnen inzetten.

In 2019 heeft de HOHW haar eigen website geïntroduceerd. Dit heeft plaatsgevonden alvorens de huurdersenquête werd verzonden. De HOHW is te vinden onder www.hohw.org. In 2020 wordt bezien of uitbreiding (op onderdelen) van de website gewenst is. Dit is mede afhankelijk van ervaringen van bezoekers én gebruikers.

Ook in het nieuwe jaar wordt opvolging gegeven aan de nieuwsbrief die de HOHW onder de bewonerscommissies en -groepen in 2019 heeft verspreid. Daarnaast ontvangen alle individuele huurders die zich bij de HOHW hebben gemeld voor deelname van tijd tot tijd informatie over bijeenkomsten en anderszins.

Communicatie en samenwerking met huurders

De HOHW is er voor alle huurders/bewoners van Haag Wonen om hun gemeenschappelijke belangen te behartigen en vertegenwoordigen. De HOHW ondersteunt collectieven van huurders en bewoners bij het uitoefenen van invloed op en inspraak bij het woongenot. De HOHW faciliteert initiatieven van huurders voor zover ze een breed huurdersbelang dienen.

De HOHW heeft bij haar uitgangspunten vastgesteld dat zij:

- een brede achterban, zowel fysiek als digitaal, aanschrijft;
- meer flexibele inzet mogelijk maakt met wisselende vormen van betrokkenheid;
- hierin met Haag Wonen samenwerkt.

Meer dan voorheen spreekt de HOHW haar achterban aan en betreft hen meer bij het maken van beleid. Het afgelopen jaar waren de bewonerscommissies de belangrijkste gesprekspartners voor de HOHW. In 2019 hebben we ingezet op uitbreiding van invloed en inspraak (o.a. diverse bijeenkomsten, bewonersadviesgroepen). Naar verwachting in het komende jaar zal dit zijn vruchten afwerpen.

Huurdersenquête

Eind 2019 heeft de HOHW aan alle Haag Wonen huurders van woningen een enquête gestuurd om de opvattingen van huurders over het wonen op te halen, maar ook om huurders te interesseren om ervaringen te delen door mee te praten en mee te denken over volkshuisvestelijke thema's.

Via de reacties kunnen we gerichter huurders betrekken voor het overleg, informatie verstrekken over het gevraagde, uitnodigen voor een bijeenkomst of huurders enthousiasmeren voor deelname aan een (nieuwe) bewonerscommissie.

Hoewel het houden van een enquête onder alle ruim 21.000 huurders van Haag Wonen naar verhouding vrij kostbaar is, had het inzetten van dit communicatiemiddel meerdere redenen, te weten:

- Verbreding en versterking van de achterban;
- Inventarisatie van behoefte aan inspraak;
- Uitbreiding bewonerscommissies;
- Vergroten (naams)bekendheid HOHW;
- Opbouwen adressenbestand voor meerdere toekomstige acties.

We hebben een goede response gekregen, waarmee we in 2020 aan de slag kunnen en nog meer huurders/bewoners kunnen betrekken bij de inspraak.

Bewonerscommissies en -groepen

Bewonerscommissies of -groepen die zich als zodanig melden bij de HOHW, ondersteunen wij met advies en financieel.

Bewonerscommissies hebben hun eigen bevoegdheden en verantwoordelijkheden op complexniveau. Zij zetten zich in voor de belangen van huurders/bewoners in en rond hun wooncomplex.

Bewonerscommissies en -groepen zijn belangrijke gesprekspartners voor de HOHW. Daarom zal de HOHW in 2020 deze doelgroep meer betrekken in het overleg en advisering.

In 2019 zijn in totaal 46 bewonerscommissies aangesloten bij de HOHW (zie bijlage I).

De HOHW heeft de intentie om het aantal bewonerscommissies in 2020 uit te breiden.

Daarnaast moeten we voorkomen dat door onnodige communicatieperikelen commissies dreigen op te stappen.



Bewonerscommissie Zwedenburg

Hierover is de HOHW op meerdere niveaus in gesprek met Haag Wonen. Daarbij heeft de HOHW gevraagd om in 2020 te komen tot informeel overleg met beheerconsulenten (naast het formele overlegkader) om kennis met elkaar te delen en ervaringen uit te wisselen.

In 2020 heeft de HOHW het voornemen om met de aangesloten bewonerscommissies en -groepen meerdere contacten te onderhouden en zo mogelijk een bewonersvergadering bij te wonen.

BewonersAdviesGroep

Versterking van de invloed door onze achterban realiseren we mede met de oprichting van bewonersadviesgroepen (BAG). In december 2019 zal de eerste BAG plaatsvinden, waarbij als thema is gekozen voor: 'Duurzaamheid: wat betekent dit voor de huurder'?

Gedurende een aantal bijeenkomsten bespreekt een groep huurders dit onderwerp en brengt vervolgens advies uit aan de HOHW. Dit advies vormt ons uitgangspunt bij het overleg met Haag Wonen en/of andere partijen. Het bestuur informeert de BAG over het genomen besluit en de verdere procedure. Indien er tussen het bestuur en de leden van de bewonersadviesgroep geen overeenstemming is over het eindadvies, dan kan de Raad van Toezicht om een oordeel worden gevraagd.

De HOHW heeft het voornemen om in 2020 ten minste twee bewonersadviesgroepen in te stellen. De HOHW selecteert, al dan niet samen met Haag Wonen, de thema's aan de hand van de beleidscyclus of actuele volkshuisvestelijke thema's. Door de inbreng van een BAG krijgen meer huurders invloed op het beleid van de HOHW.

Huurdersspreekuur

Met de ingebruikname van de nieuwe kantoorlocatie van de HOHW aan het Spui, is medio 2019 gestart met een wekelijks huurdersspreekuur. Van dit spreekuur werd vrijwel geen gebruik gemaakt door huurders/bewoners, daarom is besloten dit middel voorlopig niet meer in te zetten. Wél zien we een toename van het aantal vragen via andere communicatiekanalen, zoals de website.

Informatiebijeenkomsten

De HOHW gaat in 2020 inzetten op het organiseren van bijeenkomsten voor huurders/bewoners. Via de huurdersenquête kunnen huurders aangeven welke thema's en/of onderwerpen zij willen bediscussiëren. Daarbij houden we ook goed in de gaten welke actuele onderwerpen er spelen.

Samenwerking met partners

In 2020 zal het intensieve en gewenste overleg met Haag Wonen worden voortgezet.

De HOHW heeft structureel overleg met het bestuur van Haag Wonen, de manager Wonen, een gesprek met de Raad van Commissarissen én wordt het bestuur meerdere keren per jaar uitgenodigd voor onder meer een stakeholdersbijeenkomst.

Daarbij neemt het bestuur ook deel aan door Haag Wonen ingestelde werkgroepen.

De HOHW heeft meer van voorheen te maken met lokale en regionale overlegpartners, te weten:

- gemeente Den Haag, over het woonbeleid (prestatieafspraken) voor de stad en de lokale huisvestingsverordening;
- lokale huurdersorganisaties (Staedion, Vestia, DUWO, Wooninvest, Arcade, Woonzorg en Vidomes), voor afstemming over lokaal en regionaal woonbeleid;

- regio Haaglanden: Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH) en de bestuurlijke tafel Wonen Haaglanden over het regionale woonbeleid en de regionale huisvestingsverordening;
- regio Haaglanden: Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en de regiogemeenten in samenwerking met andere huurdersorganisaties;
- overige organisaties die verbanden hebben met de kwaliteit van wonen.

Gemeente Den Haag

Met de invoering van de Woningwet 2015 zijn huurdersorganisaties volwaardige gesprekspartners in de prestatieafspraken met verhuurders en de gemeente.

Driemaandelijks vindt er overleg plaats tussen de gemeente, de lokale woningcorporaties en de huurdersorganisaties. In dit overleg worden uiteenlopende volkshuisvestelijke vraagstukken met betrekking tot het wonen/huren en het woonbeleid in Den Haag besproken.

Net als voorgaande jaren gaat de HOHW het gesprek aan met vertegenwoordigers van lokale politieke partijen en is actief deelnemer aan de door Haag Wonen georganiseerde bijeenkomsten Politieke ontwikkelingen.

Daarnaast geeft de HOHW desgevraagd interviews aan lokale politieke partijen daar waar het gaat om het volkshuisvestelijk beleid en de daarop van invloed zijnde ervaringen van huurders.

Lokale huurdersorganisaties

De HOHW heeft regelmatig overleg met de lokale huurdersorganisaties Staedion, Vestia en incidenteel met DUWO, Arcade, Wooninvest en Woonzorg Nederland, om vraagstukken voor alle Haagse huurders te bespreken. Denk daarbij aan het woonbeleid, prestatieafspraken en duurzaamheids-vraagstukken.

Regio Haaglanden

De woningmarkt beperkt zich niet tot de gemeentegrenzen van Den Haag.

Samenwerking op regionaal niveau is van belang om de schaarste in de ene kern te compenseren met een andere kern in de regio Haaglanden. Op dit niveau worden ook de regionale prestatieafspraken met regiogemeenten gemaakt.

De Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH) vertegenwoordiger van circa 150.000 huurwoningen is gesprekspartner van de gezamenlijke verhuurders, georganiseerd in de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH).

In het regelmatig overleg met deze partijen is de HOHW ook vertegenwoordigd.

Uitgangspunten zijn lokaal waar kan en regionaal waar nodig. Op deze manier wordt het huurdersbelang breed en actief naar voren gebracht. Ook in de regio.

De organisatie HOHW

De Stichting Huurdersorganisatie Haag Wonen (HOHW) is op 22 augustus 2018 opgericht.

In de statuten van de HOHW zijn het doel, doelstellingen en het besturen en toezicht van de organisatie vastgelegd. In het huishoudelijk reglement zijn onder meer regels opgenomen over bijvoorbeeld vergoedingen en afspraken over de diverse vormen van overleg. Ook de coördinatie van de verschillende vormen van huurdersinvloed wordt hierin beschreven. Dit reglement wordt steeds geactualiseerd en afgestemd met de afspraken die met Haag Wonen en de achterban worden gemaakt. Uiteindelijk is het de Raad van Toezicht die dit reglement goedkeurt.

De organisatie HOHW bestaat uit een bestuur, een adviseur en een administratief medewerker. De HOHW heeft een onafhankelijk controlerend orgaan, de Raad van Toezicht.

Bestuur

Het bestuur bestaat op dit moment uit vijf personen. Het is wenselijk om het bestuur verder uit te breiden, zodat nog beter kan worden ingezet op de huurdersparticipatie én bestuurstaken beter kunnen worden verdeeld. Door de gewenste uitbreiding van huurdersparticipatie heeft dit ook invloed op de benodigde inzet en capaciteit van zowel bestuursleden als voor de adviseur.

Daarom is het wenselijk om het bestuur in 2020 te versterken met bij voorkeur twee nieuwe bestuursleden.

Samenstelling bestuur per 1 december 2019:

Naam	Functie
G.A.G. (Inez) Stapper	voorzitter
C.E. (Christien) Rimmelink	vicevoorzitter
A.J. (Ton) Stikkelman	lid
G.A.M. (Truus) de Vries	lid
C.M.J. (Claudia) Haimé	lid

Minimaal twaalf maal per jaar komt het bestuur bijeen voor overleg.

Ondersteuning

De HOHW wordt in haar taken ondersteunt door Trudie Dekkers als adviseur en Christine Ruha als administratief medewerker.

Vergroten professionaliteit

De overheid legt steeds meer verantwoordelijkheid bij huurdersorganisaties. Dit betekent dat ook bestuursleden zich regelmatig moeten bijscholen. Elk bestuurslid heeft zijn eigen aandachtsvelden en competenties en kan de eigen deskundigheid en vaardigheid uitbreiden en versterken. Hiervoor is budget gereserveerd.

Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht (RvT) is het onafhankelijke controle orgaan van de HOHW.

Een Raad van Toezicht is ingesteld voor toetsing van het bestuur aan het nakomen van afspraken uit de doelstellingen.

De RvT bestaat eind 2019 uit vier leden. De RvT stelt haar eigen rooster van aftreden op. In 2020 is er viermaal een overleg van de RvT met het bestuur van de HOHW, met daarin de volgende vaste onderwerpen:

- jaarbeleidsplan en begroting;
- jaarverslag;
- benoeming en ontslag van bestuursleden;
- functioneren van de organisatie en uitvoering van het beleid;
- overige taken.

Kantoor

Sinds maart 2019 is de HOHW gevestigd in een nieuw kantoorpand aan het Spui 240.

De feestelijke officiële opening heeft op 26 september 2019 plaatsgevonden.

Het pand heeft een vergadercapaciteit van maximaal 40 personen, waardoor veel bijeenkomsten 'in huis' kunnen plaatsvinden.

In het kantoor zijn doorgaans twee betaalde medewerkers werkzaam. Op dit moment werkt er een adviseur (36 uur per week) die het bestuur en de RvT ondersteunt en adviseert en daarnaast de contactpersoon is voor de aangesloten bewonerscommissies en -groepen. Daarnaast is er voor een tijdelijke periode administratieve ondersteuning (12 uur per week).

Het bestuur buigt zich de komende periode over de gewenste invulling van de ondersteuning voor de HOHW. Dit heeft mede te maken met de benodigde inzet en capaciteit voor de verbrede uitvoering van de huurdersparticipatie, uitbreiding van administratieve zaken en intensivering van contacten met bewonerscommissies en -groepen.

Daarbij kijken we verder dan het jaar 2020. Ons doel is een goed functionerende, actieve en toekomstbestendige huurdersorganisatie, die het overleg serieus neemt en het huurdersbelang goed op de agenda heeft staan.

Financiën

Wettelijk gezien en vanuit de participatieovereenkomst, ontvangt de HOHW van Haag Wonen jaarlijks een budget om haar taken goed uit te kunnen voeren. In 2019 heeft de HOHW van Haag Wonen een bijdrage ontvangen op basis van de nog geldende Participatieovereenkomst 2011, waarin afzonderlijk een vergoeding per bewonerscommissie is opgenomen.

In 2019 is een werkgroep (manager wonen en beleidsmedewerker van Haag Wonen, twee bestuursleden en adviseur van de HOHW) van start gegaan om de participatieovereenkomst te herzien. Aanleiding hiertoe zijn de in 2015 gewijzigde woningwet, de door Haag Wonen gewenste herziening van het te verstrekken budget en actualisatie. Naar verwachting wordt de hernieuwde participatieovereenkomst in het eerste kwartaal van 2020 afgerond.

Bijlage I

Aangesloten bewonerscommissies en -groepen per 1-12-2019

1. 217	Aantal woningen:	435
2. Amhof, het	Aantal woningen:	15
3. Ammunitiehaven	Aantal woningen:	162
4. Aquamarino	Aantal woningen:	28
5. BUZH174	Aantal woningen:	69
6. Camphuijs, de	Aantal woningen:	38
7. Dalerveen	Aantal woningen:	45
8. Dedemsvaart	Aantal woningen:	32
9. Delprat	Aantal woningen:	46
10. Driest, van	Aantal woningen:	59
11. Durgerdamhof/Uitgeeststraat	Aantal woningen:	75
12. Edelsteen, de	Aantal woningen:	392
13. Eden	Aantal woningen:	54
14. Erasmusplein	Aantal woningen:	58
15. Fluitenberg, de	Aantal woningen:	57
16. Genemuidenstraat	Aantal woningen:	64
17. Harmonia	Aantal woningen:	192
18. Hof van Ostade	Aantal woningen:	55
19. Houtwijk, Centraal Wonen	Aantal woningen:	49
20. Isabella Hoog	Aantal woningen:	216
21. Kloosterveen	Aantal woningen:	32
22. Kroon, de	Aantal woningen:	125
23. Lobelia	Aantal woningen:	48
24. Lozerlaanflats	Aantal woningen:	512
25. MAR	Aantal woningen:	228
26. Medemblikstraat e.o.	Aantal woningen:	160
27. Meppelrade	Aantal woningen:	28
28. Muttersborgh	Aantal woningen:	59
29. Nieuwe Haven, de	Aantal woningen:	54
30. Nuts 8	Aantal woningen:	260
31. Pijnacker Hordijk	Aantal woningen:	183
32. Polanenhof GARANT	Aantal woningen:	140
33. Polanenhof PINS	Aantal woningen:	26
34. Pyrolalaan	Aantal woningen:	72
35. Raden, de	Aantal woningen:	300
36. Rivierenbuurt	Aantal woningen:	54
37. Sierkan, de	Aantal woningen:	11
38. Sleepnetstraat	Aantal woningen:	96

39. Sleepnetstraat 300	Aantal woningen:	36
40. Spiegelstraat, van der	Aantal woningen:	19
41. Tabula Rasa	Aantal woningen:	35
42. Tussenstrook	Aantal woningen:	96
43. Vijf Struiken	Aantal woningen:	395
44. Wissel, de	Aantal woningen:	86
45. Witte Anna, de	Aantal woningen:	166
46. Zwedenburg	Aantal woningen:	55
		=====
Totaal aantal woningen:		5.417

Het woningbezit van Haag Wonen telt per 31 december 2018 in totaal 21.180 woningen. Dit betekent dat 25 % van de huurders van Haag Wonen door de HOHW is vertegenwoordigd via een bewonerscommissie of – groep.

Bijlage II

Planningsoverzicht activiteiten/vergaderingen HOHW 1^e halfjaar 2020

Januari

- 14 Bestuursvergadering HOHW
- .. Informatiebijeenkomst huurders/bewoners op thema
- 23 Nieuwjaarsbijeenkomst HOHW (bewonerscommissies en genodigden)

Februari

- 11 Bestuursvergadering HOHW
- .. 1^e Bewoners Advies Groep (BAG) – thema: duurzaamheid
- .. Informatiebijeenkomst BC's en groepen: communicatie met Haag Wonen

Maart

- 3 Beleidsoverleg Haag Wonen
- 10 Bestuursvergadering HOHW
- 11 Overleg Raad van Commissarissen HOHW + bestuur HOHW
- .. Informatiebijeenkomst huurders/bewoners op thema
- 31 Vergadering Raad van Toezicht + bestuur HOHW

April

- 14 Bestuursvergadering HOHW
- 15 Overleg Besturen Haag Wonen en HOHW
- .. Informatiebijeenkomst huurders/bewoners op thema
- .. HOHW zoekt de wijk op: wijk nader te bepalen

Mei

- 12 Bestuursvergadering HOHW
- .. Informatiebijeenkomst BC's en groepen: nader in te vullen
- .. HOHW zoekt de wijk op: wijk nader te bepalen

Juni

- 9 Bestuursvergadering HOHW
- .. Informatiebijeenkomst huurders/bewoners op thema
- .. HOHW zoekt de wijk op: wijk nader te bepalen

Bijlage III

Gehanteerde afkortingen/verklarende woordenlijst

BAG	<u>BewonersAdviesGroep</u> Een huurdersafvaardiging die voor een breed huurdersbelang wil adviseren op thema's en/of volkshuisvestelijke vraagstukken
BC	<u>Bewonerscommissie</u>
GGD	<u>Gemeentelijke Gezondheidsdienst Haaglanden</u>
HOHW	<u>Huurdersorganisatie Haag Wonen</u> Behartiger van de gezamenlijke belangen van (aspirant) huurders van Haag Wonen, lokaal en regionaal.
KvK	<u>Kamer van Koophandel</u>
RvT	<u>Raad van Toezicht</u> Onafhankelijk controleorgaan van de HOHW
SHH	<u>Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden</u> De HOHW maakt samen met 14 huurdersorganisaties (2018) uit de regio Haaglanden deel uit van de vereniging SHH. De SHH vertegenwoordigt 95% van alle huurders in de regio Haaglanden. Dit komt neer op 475.000 bewoners en daarnaast heeft zij een stem voor de 132.000 woningzoekenden in de regio.
SVH	<u>Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)</u> Haag Wonen maakt samen met 15 woningcorporaties deel uit van de SVH. Hier worden regionale volkshuisvestelijke zaken en ontwikkelingen besproken, zoals bijvoorbeeld de regionale prestatieafspraken en woonnet Haaglanden.