

Jaarverslag 2019

Huurdersorganisatie Haag Wonen



Spui – anno 1925

Voorwoord

door: Inez Stapper, voorzitter

Het jaar 2019 is voor de Huurdersorganisatie Haag Wonen (HOHW) voorbijgevlogen. Vooral de tweede helft van het jaar konden we ons echt gaan richten op het type organisatie dat we steeds voor ogen hadden. Actief de belangen van huurders vertegenwoordigen.

En we zochten contact met betrokken huurders die ons doorgeven waar zij tegenaan lopen, hoe zij hun woonomgeving ervaren, wat hun opvattingen zijn op bepaalde woonthema's. Deze actieve huurders vonden we zowel bij leden van bewonerscommissies als onder individuele huurders. Ook voor 2020 zetten we in op het versterken van de huurdersbetrokkenheid.



We willen verder groeien tot een breed gedragen, toekomstbestendige huurdersorganisatie die als belangrijke taak heeft de belangen van alle huurders van Haag Wonen naar voren te brengen. Op een manier die past bij deze tijd. In een organisatie waar zowel plaats is voor huurders die voor langere tijd zitting willen nemen in het bestuur als voor huurders die graag hun bijdrage leveren aan bepaalde projecten. Ook vinden wij het belangrijk dat het bestuur een zo divers mogelijke samenstelling kent.

In 2019 hebben we ingezet op alle ruim 21.000 huurders van Haag Wonen door het versturen van een huurdersenquête. Op deze manier hopen we zoveel mogelijk huurders te kunnen betrekken bij onze plannen en ideeën. De ruim 400 huurders die op onze enquête hebben gereageerd, worden betrokken bij informatie- of themabijeenkomsten of kunnen bijdragen door advisering op thema's binnen een BewonersAdviesGroep (BAG). Daarnaast hebben circa 140 huurders gevraagd om nadere informatie voor het oprichten van of deelnemen aan een bewonerscommissie.

In 2020 zetten we net als voorgaande jaren, sterk in op de inhoud. In de genoemde bijeenkomsten en BewonersAdviesGroepen zullen we ons richten op belangrijke thema's waaronder betaalbaarheid, doorstroming, de woningvoorraad, klimaatadaptatie (effecten van klimaatverandering), circulair bouwen (duurzaam bouwen), woonoverlast of bijvoorbeeld het binnenklimaat van de woning. De woningsector zit in een continu proces van veranderingen.

Bij ieder volkshuisvestelijk onderwerp aan iedere tafel laten we de stem van de huurder horen. We willen een verschil maken. Samen willen we tot betere afspraken komen voor huurders. Daar staan we voor. Ook in 2020.

Organisatie en bestuur

De Stichting Huurdersorganisatie Haag Wonen (HOHW) is op 22 augustus 2018 opgericht en sinds 14 maart 2019 gevestigd aan het Spui 240 in Den Haag (voorheen Schapenlaan 26-28 Den Haag).

De feestelijke officiële opening van het Spui 240 vond plaats op 26 september 2019.



De organisatie HOHW bestaat uit een bestuur, een adviseur en een administratief medewerker.

Bestuur

Samenstelling bestuur per 1 januari 2020:

Naam	Functie	Rooster van aftreden
G.A.G. (Inez) Stapper	voorzitter	22-08-2021
C.E. (Christien) Rimmelink	vicevoorzitter	22-08-2022
A.J. (Ton) Stikkelman	lid	22-08-2021
G.A.M. (Truus) de Vries	lid	22-08-2022
C.M.J. (Claudia) Haimé	lid	19-11-2023

Medio 2019 heeft bestuurslid P.M.A. (Paul) Mulders zijn bestuursfunctie neergelegd en de organisatie HOHW op eigen verzoek verlaten.

In het afgelopen jaar is actief geworven (o.a. advertentie in het weekblad De Posthoorn en via de websites van de HOHW en Haag Wonen) om de vacatures binnen het bestuur te kunnen vullen. Ondanks dat hierop een beperkt aantal potentiële kandidaten heeft gereageerd, met alle potentiële kandidaten informatieve gesprekken zijn gevoerd, heeft dit om diverse redenen niet geleid tot deelname aan het bestuur.

De verwachting is dat in 2020 bestuursleden te vinden zijn onder huurders die via de gehouden huurdersenquête hebben aangegeven meer betrokken te willen worden bij huurdersparticipatie. Anderszins wordt ingezet om nieuwe bestuursleden te werven bij de te organiseren bijeenkomsten voor Haag Wonen-huurders in diverse Haagse wijken en overige contacten met huurders van Haag Wonen.

Het bestuur heeft in 2019 16 keer een bestuursvergadering gehouden.

Ondersteuning

De HOHW wordt in haar taken ondersteund door Trudie Dekkers als adviseur (36 uur per week) en op tijdelijke basis Christine Ruha als administratief medewerker (12 uur per week).

Medio augustus 2019 heeft Pauline Brugman (adviseur HOHW) haar dienstverband met Haag Wonen beëindigd en daarmee de organisatie HOHW verlaten.

Raad van Toezicht

De HOHW heeft een onafhankelijk controlerend orgaan, de Raad van Toezicht.

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

Samenstelling Raad van Toezicht per 1 januari 2020:

Naam	Functie	Rooster van aftreden
M.J.H. (Max) Philippens	voorzitter	09-10-2022
M. (Mechtild) Linssen	lid	24-10-2022
D.P. (Peter) Molenaar	lid	24-10-2022
W. (Willem) ten Voorde	lid	24-10-2022

De verwachting is dat de openstaande vacature binnen de Raad van Toezicht in 2020 wordt ingevuld.

De Raad is in 2019 vier maal bijeen geweest voor een raadsvergadering. Twee van deze vergaderingen werden door het bestuur bijgewoond.

Raadsleden, het bestuur en ondersteuning hebben op 25 juni 2019 een hei-sessie bijgewoond voor een nadere kennismaking met elkaar, meer verdieping en de toekomstplannen voor de HOHW.

Contacten met huurders

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 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).

Daarbij wordt ook rekening gehouden met de activiteitenkalender van Haag Wonen. 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.

Het bestuur heeft ervoor gekozen om de contacten met bewonerscommissies te intensiveren.

In de tweede helft van 2019 is hiermee gestart en houdt het volgende in:

- Nieuwsbrieven: alle aangesloten commissies ontvangen meerdere keren per jaar informatie over actuele onderwerpen, aankondigingen van bijeenkomsten/cursussen en wetenswaardigheden.
- Website: sinds september 2019 is de website voor de HOHW geïntroduceerd. Hiermee vergroten we niet alleen onze bereikbaarheid, maar ook onze naamsbekendheid.
- Huurdersspreekuur: in april is het bestuur op verzoek van aangesloten bewonerscommissies gestart met een pilot om wekelijks spreekuur te houden voor huurders (bewonerscommissies). Na enkele weken is hiermee gestopt wegens gebrek aan belangstelling. Mocht in de toekomst blijken dat hieraan weer behoefte is, dan wordt dit middel opnieuw ingezet.
- Themabijeenkomsten: de HOHW heeft voor de leden van de bewonerscommissies twee themabijeenkomsten georganiseerd. De op 17 oktober georganiseerde bijeenkomst voor voorzitters of contactpersonen van bewonerscommissies werd door 60% van alle commissies bijgewoond. Op verzoek van enkele bewonerscommissies werd op 26 november een bijeenkomst georganiseerd met als thema ‘Tuinen en tuinonderhoud’, in aanwezigheid van Haag Wonen en medewerkers van de betrokken tuinonderhoudsbedrijven. Ook hiervoor was veel belangstelling.
- Workshop: in samenwerking met Haag Wonen is de workshop ‘The Natural Step’ aangeboden aan leden van bewonerscommissies. Gezien de geringe belangstelling (4 personen) is besloten deze workshop op enig later moment te organiseren.
- Cursussen: leden van bewonerscommissies kregen in 2019 de gelegenheid om deel te nemen aan de cursussen:
 - De Overlegwet
 - Huurprijzen: hoe zit dat nou?
 - Help! De afrekening servicekosten
 - Bewonerscommissies: wie, wat, waarom en hoe?
 - Inleiding huurrecht
 - Gemengde complexen (huur en koop in één complex)
 - Overlast: hoe zit dat nou?

In samenwerking met de Huurdersvereniging Staedion werden deze cursussen georganiseerd.

Officiële opening Spui 240

Het kantoor van de HOHW werd op 26 september 2019 officieel geopend door Inez Stapper, voorzitter van de HOHW. Op die dag waren alle leden van bewonerscommissies uitgenodigd voor een koffieochtend of theemiddag om nader kennis te kunnen maken met het gehele bestuur. Hiervan werd gretig gebruik gemaakt en ontstonden er leuke discussies. Aansluitend werd in aanwezigheid van commissies en genodigden het kantoorpand officieel voor geopend verklaard.



Foto's: Addy Jongedijk

Bewonerscommissies

Per 1 januari 2020 zijn 45 bewonerscommissies aangesloten bij de HOHW.

In 2019 zijn de bewonerscommissies Five Streets (Moerwijk) en Muttersborgh (Houtwijk) opgeheven.

Voorts hebben twee nieuwe bewonerscommissies zich aangesloten bij de HOHW: BUZH 174

(Rivierenbuurt) en het Amhof (Rivierenbuurt). In bijlage I bevindt zich een totaaloverzicht van aangesloten bewonerscommissies.

In 2019 zijn er 163 contacten geweest met bewonerscommissies. Dit kan variëren van telefonische contacten tot en met intensieve begeleiding van bewonerscommissies op locatie.

Nieuwjaarsbijeenkomst

Elk jaar organiseert de HOHW een bijeenkomst voor alle bewonerscommissies. Tijdens deze bijeenkomst wordt teruggeblikt op het afgelopen jaar én worden de plannen voor het nieuwe jaar aangekondigd. Deze bijeenkomst is ook bedoeld om commissieleden te bedanken voor hun inzet in het afgelopen jaar. Traditiegetrouw vindt de bijeenkomst plaats in de maand januari. Leden van bewonerscommissies nemen aansluitend op de receptie deel aan het diner.



Huurdersenquête

In oktober heeft de HOHW ruim 21.000 huurders van Haag Wonen schriftelijk benaderd met een enquête om de opvattingen van huurders over het wonen te peilen. Maar ook met het doel om huurders te interesseren om ervaringen te delen door mee te praten en mee te denken over volkshuisvestelijke thema's.

De enquête heeft ruim 400 reacties opgeleverd. Deze huurders kunnen we nu gericht betrekken bij het overleg, informatie verstrekken over het gevraagde, uitnodigen voor een bijeenkomst of enthousiasmeren voor deelname aan een (nieuwe) bewonerscommissie.

Ons besluit tot het houden van een huurdersenquête had meerdere redenen en doelstellingen die we wilden bereiken, zoals:

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

Bewoners Advies Groepen

Versterking van de invloed door de huurders van Haag Wonen verwachten we ook te bereiken met het instellen van bewonersadviesgroepen (BAG). Oorspronkelijk stond de eerste bijeenkomst van een BAG met als thema: 'Duurzaamheid: wat betekent dit voor de huurder?' gepland voor december 2019.

Vooraf door tijdgebrek is de BAG verplaatst naar het eerste kwartaal van 2020.

Speerpunten van de HOHW

- **Betaalbaarheid en kwaliteit**

De HOHW vindt het enorm belangrijk dat de huren betaalbaar blijven. Onderzoek wijst uit dat een huurder in de sociale sector gemiddeld 38% van het netto maandinkomen kwijt is aan woonlasten (huur, energieheffingen en dergelijke). We blijven van mening dat de maandelijkse woonlasten een te groot beslag op het inkomen van de huurder leggen.

De ontwikkelingen rond de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen baren ons zorgen.

Eind 2019 heeft het bestuur verkennende gesprekken gevoerd met Haag Wonen over de huuraanpassing 2020. Tijdens een themabijeenkomst op 17 oktober jl. heeft Haag Wonen ook aan de leden van bewonerscommissies uitleg gegeven over de voorgenomen huuraanpassingen.

Ook voor een goede basiskwaliteit van huurwoningen blijft de HOHW zich inzetten.

- **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. Met Haag Wonen, maar ook met lokale en regionale partijen wordt door het bestuur hierover uitvoerig gesproken. We streven voor heel Den Haag naar meer diversiteit.

- **Beschikbaarheid**

De wensen van huurders veranderen en daarmee ook de verwachtingen over de kwaliteit van de woningen. Nieuwbouw is absoluut noodzakelijk om de toestroom van woningzoekenden een woning te bieden en om de achterstanden in te halen. Er moeten verschillende typen woningen bijgebouwd worden om vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten. De HOHW blijft op basis van de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de wensen die zij van haar achterban hoort, bijdragen aan het vinden van een eerlijke verdeling en een optimale mix van het aanbod.

- **Woonruimteverdeling**

In het overleg met Haag Wonen, de gemeente en de regio is in 2019 de kernvoorraad een terugkerend punt van aandacht geweest. 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 aandacht bij de HOHW voor het beleid ten aanzien van doelgroepen. Wij vinden het van groot belang dat de kansen voor regulier woningzoekenden niet verder afnemen. Het Woningnet Haaglanden heeft in 2019 een servicepunt ingericht waar woningzoekenden terecht kunnen met vragen over hun inschrijving.

De sociale voorraad moet groter worden om de ontstane wooncrisis het hoofd te kunnen bieden. Met Haag Wonen, de gemeente en regio Haaglanden is intensief overleg over 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.

- **Duurzaamheid**

Verduurzaming: lokaal waar het kan – regionaal waar het moet. Dat is ook ons uitgangspunt bij afspraken over het duurzaamheidsvraagstuk. We ondersteunen initiatieven van huurders op dit onderwerp. Aandacht gaat vooral naar energiebesparing, klimaatadaptatie (effecten van klimaatverandering), circulair bouwen (duurzaam bouwen) en woningisolatie.

- **Gezond binnenklimaat (vocht- en schimmel)**

Het is belangrijk dat woningen een goed binnenklimaat hebben. Huurders/bewoners kunnen hier zelf aan bijdragen door bijvoorbeeld hun woning regelmatig en goed te ventileren. Technische oorzaken van onvoldoende kwaliteit van het binnenklimaat worden door Haag Wonen opgepakt. 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 Dr. Schroeder van der Kolk (een stichting voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt), in de strijd tegen vocht en schimmel.

In 2020 wordt een onafhankelijke vocht- en schimmelexpert aangetrokken door gezamenlijke partijen, waaronder Haag Wonen. De HOHW is in 2019 nauw betrokken geweest bij de sollicitatieprocedure van deze expert.

Contacten met Haag Wonen

De HOHW en Haag Wonen overleggen constructief en met regelmaat over alle onderwerpen die het wonen betreffen en voor de huurders van belang zijn.



Bestuur en management Haag Wonen

Tussen het bestuur van Haag Wonen en het bestuur van de HOHW hebben in 2019 twee gesprekken plaatsgevonden. Uiteenlopende onderwerpen, waaronder het jaarbeleidsplan van Haag Wonen kwamen hier aan bod.

In mei 2019 is afscheid genomen van Karin van Dreven, bestuursvoorzitter van Haag Wonen. Het bestuur heeft vervolgens kennis gemaakt met interim-bestuurder Wijnand Fasotte.

Raad van Commissarissen

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.

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 (bestuursvoorzitter) wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2020 geïnstalleerd.

Beleidsoverleg

De HOHW (bestuur en adviseur) heeft in 2019 vier maal vergaderd 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.

Voorts was er over diverse onderwerpen tussentijds afstemming met de manager Wonen.

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 in 2019 drie maal bijeen geweest. Vanuit het bestuur zijn twee leden vertegenwoordigd, alsmede onze externe adviseur servicekosten Gemma van der Togt.

Eind 2019 is de *werkgroep Huurbeleid* bijeen geweest om te praten over de verkenning huurverhoging 2020 van Haag Wonen. Vanuit de werkgroep (twee leden vanuit het bestuur en twee externe adviseurs: Jan Stoorvogel en Gemma van der Togt) wordt uiteindelijk geadviseerd aan het bestuur van de HOHW ten behoeve van de adviesaanvraag huurverhoging 2020.

De *werkgroep Politieke ontwikkelingen* is in 2019 niet geactiveerd en komt alleen op afroep van Haag Wonen bijeen. Deze groep heeft een wisselende samenstelling.

Stakeholdersbijeenkomst

Het bestuur heeft in mei op uitnodiging van Haag Wonen de stakeholdersbijeenkomst 'Visie op wonen en wijken' bijgewoond en is daarbij actief betrokken. Deze bijeenkomsten worden jaarlijks door Haag Wonen georganiseerd om de gezamenlijke doelen te bepalen voor de meerjarige prestatieafspraken (2019-2025) tussen Haag Wonen, de gemeente en de Huurdersorganisatie Haag Wonen. De doelen vormen voor Haag Wonen de input voor haar jaarplan en de jaarbegroting 2020 en voor de wederzijdse afspraken tussen voornoemde partijen. Voorbeeld is het jaarlijkse bod van Haag Wonen voor de prestatieafspraken.

Participatieovereenkomst

In 2019 is een aanvang gemaakt met het opstellen van een nieuwe participatieovereenkomst (samenwerkingsovereenkomst) tussen de HOHW en Haag Wonen. 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.

Naar verwachting wordt de participatieovereenkomst in het eerste kwartaal van 2020 afgerond.

Adviesaanvragen Haag Wonen

Haag Wonen verstrekt via een adviesaanvraag informatie over een voornemen tot wijziging in het beleid en/of beheer volgens de WOHV met de beweegredenen en de mogelijke gevolgen voor de betrokken huurders aan de HOHW. De HOHW wordt gevraagd hierover binnen een vastgestelde termijn te adviseren. In 2019 zijn de volgende adviesaanvragen voorgelegd aan de HOHW:

Onderwerp:	Advies:	Resultaat:
Nieuw reglement Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland	Haag Wonen moet de wet toepassen en het modelreglement van Aedes hanteren.	Duidelijke begrippen en definities voor huurders. Verbeteringen in procedures voor huurders.
Aanpassing standaard Programma van eisen temperatuur warmteuitgifte in relatie tot isolatie woningschil	Op basis van externe adviezen en strategische keuzes van Haag Wonen is gekeken naar de keuze van het verwarmingstoestel (onderzoek naar Warmtenet); het afgiftesysteem (bijv. radiatoren) en aanvoertemperatuur en de energiezuinigheid	Bij ieder wooncomplex moet de gekozen oplossing doorgerekend worden om te kunnen voldoen aan de maximale warmteuitgifte van 120W/m ² .
Huurverhoging 2019 (basishuurverhoging van inflatie 3,3%)	Haag Wonen heeft het sociaal huurakkoord niet gevolgd voor de huursomstijging, waardoor de huursomstijging is vastgesteld op inflatie (1.6%) + 1,0% = 2,6%. Verder overleg over differentiëren in de huurverhoging voor 2020.	Max. 2,6% huurverhoging per woning (sociaal); Max. 4,3% huurverhoging voor geliberaliseerde huurcontracten (commercieel); Max. 2,6% huurverhoging voor overige eenheden; Inkomensafhankelijke huurverhoging 4,5%.

Onderwerp:	Advies:	Resultaat:
Verhogen standaard streefhuurpercentages met 2%	Schoorvoetend ingestemd met voorstel streefhuurpercentage voor zelfstandige DAEB-woningen: 84,36% (was 83%)	Meer financiële ruimte voor Haag Wonen (kasstroom).
Sturen op netto huur i.p.v. subsidiabele huur	Wet- en regelgeving (met uitzondering van de huurtoeslag) zijn gebaseerd op netto huurprijzen.	Een kleine groep huurders met recht op huurtoeslag krijgt hiermee te maken. Haag Wonen is geadviseerd hierover met betreffende huurders te communiceren en duidelijk te maken welke actie zij moeten ondernemen.
Informatie wijziging warmtewet	Haag Wonen is gevraagd om bij Aedes duidelijk te maken dat de wijze waarop de Warmtewet buiten werking is gesteld niet in het belang is van de huurders.	
Zienswijze verkoop vastgoed (zorgvastgoed)	De HOHW heeft geen bezwaar tegen de verkoop van geclusterde panden binnen een wooncomplex met de bestemming zorgvastgoed, mits deze worden verkocht aan een zorgpartij.	Verkoop van deze specifieke woningen aan particulieren, beleggers en makelaars wijzen wij zonder meer af.
<p>Transitie naar gasloos koken (aanpassen van de basiskwaliteit)</p> <p>De overheid heeft bepaald dat in 2050 heel Nederland gasloos is. Uiterlijk in 2021 moet de gemeente een transitievisie Warmte hebben opgesteld. Gasloos koken is een kleine stap in het gehele proces van verduurzaming.</p>	<p>Dit is een grote opgave voor Haag Wonen, maar bij de uitvoering ook voor huurders/bewoners.</p> <p>Haag Wonen is gevraagd om duidelijke communicatie over complexgewijze aanpak en in welk tempo/tijdspad dit wordt ingezet. Zo ook om huurders tegemoet te komen in de kosten.</p>	<p>Voor huurder ingrijpende verbouwing, overlast en gewenning bij andere manier van koken en extra kosten. 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.</p>

Overleg met gemeente

Met de invoering van de Woningwet 2015 zijn huurdersorganisaties steeds meer gesprekspartners in de prestatieafspraken met verhuurders en de gemeente. Dat betekent dat het bestuur over steeds meer kennis en kunde moet beschikken.



In het jaar 2019 heeft het bestuur van de HOHW 21 maal lokaal overleg gevoerd met ambtenaren, gemeenteraadsleden en leden van het college van B & W of zijn zittingen bijgewoond van de gemeenteraad en/of commissievergaderingen.

Tripartiteoverleg

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. In 2019 zijn twee belangrijke onderleggers voor het wonen in Den Haag tot stand gekomen, waaraan de HOHW haar medewerking heeft verleend.

- **Huisvestingsverordening 2019-2023**

Met ingang van 1 juli 2019 is in Den Haag een nieuwe huisvestingsverordening van kracht. In deze verordening staan nieuwe regels met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van woonruimte en het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad.

- **Raamovereenkomst 2019-2024**



De officiële ondertekening van de lokale Raamovereenkomst Wonen 2019-2024 vond plaats bij de HOHW op 25 september 2019. Hierbij waren aanwezig: vijf huurdersorganisaties, acht woningcorporaties en wethouder Boudewijn Revis namens de gemeente Den Haag.

In deze raamovereenkomst zijn de doelen beschreven voor de Haagse sociale huursector in deze periode. Via jaarlijkse prestatieafspraken wordt gekeken of deze doelen worden gehaald.

Vocht- en schimmelexpert

In de strijd tegen vocht en schimmel heeft Haag Wonen diverse maatregelen genomen. Preventief en informierend voor huurders is daarvoor - in samenwerking met Staedion en Vidomes – een online platform gestart www.gezondwonen.nl, waar huurders terecht kunnen voor advies en informatie.

Door de gemeente Den Haag en de Haagse woningcorporaties is een plan van aanpak opgesteld met als doel elke klacht van een huurder over vocht en schimmel voortvarend op te pakken. Duidelijk is dat huurders ernstige hinder kunnen ervaren als zij te maken krijgen met vocht en schimmel in hun woning.

Het aanstellen van een vocht- en schimmelexpert is één van de onderdelen in dit plan van aanpak. De inzet van de vocht- en schimmelexpert moet er voor zorgen dat bij vocht- en schimmelmeldingen de problemen definitief worden opgelost en huurders niet meer kampen met terugkerende klachten.

Op uitnodiging van de gemeente Den Haag is de HOHW actief betrokken bij het sollicitatieproces van de vocht- en schimmel-expert. Naar verwachting wordt deze expert in het eerste kwartaal van 2020 benoemd.

Politieke partijen

Net als voorgaande jaren heeft het bestuur van de HOHW gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van lokale politieke partijen over allerlei volkshuisvestelijke thema's en problematiek waarmee huurders van Haag Wonen te kampen hebben.



Daarbij is de HOHW actief deelnemer aan de door Haag Wonen georganiseerde bijeenkomsten 'Politieke ontwikkelingen'. De HOHW heeft ook bijdragen geleverd aan interviews door lokale politieke partijen daar waar het gaat om het volkshuisvestelijk beleid en de daarop van invloed zijnde ervaringen van huurders.

Samenwerking met partners

De HOHW werkt nauw samen met zowel lokale als regionale overlegpartners.

Hiermee kan zo nodig een grotere vuist worden gemaakt of kan expertise van externen bijdragen in advisering bij vraagstukken. Dit alles in het belang van de huurders van Haag Wonen.

De HOHW zit regelmatig aan tafel voor overleg met:

- lokale huurdersorganisaties (Staedion, Vestia, DUWO, Wooninvest, Arcade, Woonzorg en Vidomes), voor afstemming over lokaal en regionaal woonbeleid. Maar ook over vraagstukken voor alle Haagse huurders (bijvoorbeeld: woonbeleid, huurbeleid, gasloos koken en duurzaamheid);
- 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. De Provincie Zuid-Holland voor thema-gebonden onderwerpen (bijvoorbeeld duurzaamheid);
- overige organisaties die verbanden hebben met de kwaliteit van wonen.

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. 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 Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH), vertegenwoordiger van circa 150.000 huurwoningen, is gesprekspartner van de gezamenlijke verhuurders, georganiseerd in de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). In 2019 is de HOHW actief betrokken geweest bij het vormgeven van de organisatie, onder meer door bestuursdeelname (dagelijks bestuur), overleg op regionaal niveau met diverse partijen, het mede organiseren van bijeenkomsten en werkgroepen.

Financieel

Financieel overzicht 2019

Het bestuur merkt hierbij op dat het jaar 2019 is gezien als financieel overgangsjaar.

De HOHW heeft een goed financieel jaar achter de rug.

Met Haag Wonen worden nadere afspraken gemaakt wat de grootte is van het bedrag dat in reserve gehouden mag worden.

Voorts heeft het bestuur unaniem besloten om de portefeuille Financiën per 1 januari 2020 onder te brengen bij bestuurslid Ton Stikkelman. De financiën en daarmee ook het financieel overzicht over het jaar 2019 is afgehandeld door (inmiddels voormalig) bestuurslid Truus de Vries.

Inkomsten

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 van start gegaan om de participatieovereenkomst te herzien. Onderdeel daarin is het opnieuw vaststellen van de totale vergoeding aan de HOHW. Naar verwachting wordt de hernieuwde participatieovereenkomst in het eerste kwartaal van 2020 afgerond.

Declaratiemogelijkheden bewonerscommissies

In 2019 zijn door de HOHW richtlijnen ingevoerd voor declaraties van bewonerscommissies.

Dit heeft geleid tot verduidelijking. Hierover zijn alle bewonerscommissies schriftelijk geïnformeerd.

De commissies die hierover vragen hadden zijn door het bestuur uitgenodigd voor nader overleg of zijn verder schriftelijk geïnformeerd. 2019 is door het bestuur gezien als overgangsjaar en eind 2019 is bekeken of een herziening voor te declareren kosten nodig is. Na een tussentijdse aanpassing per 1 juni (budgetaanpassing voor grote commissies) hebben zich geen situaties voorgedaan om de declaratiemogelijkheden verder aan te passen of uit te breiden.

Kascontrole

Volgens de statuten van de HOHW kan de Raad van Toezicht besluiten een accountant te benoemen voor het controleren van de financiële jaarrekening. Vanwege het kostenaspect is besloten - na instemming van het bestuur en Haag Wonen - te volstaan met een kascontrolecommissie.

Partijen zijn overeengekomen dat de kascontrolecommissie bestaat uit twee personen, waarvan een persoon aan te wijzen door Haag Wonen en een huurder van Haag Wonen. Het bestuurslid financiën van de HOHW zal deze commissie begeleiden.

Bijlage I

Aangesloten bewonerscommissies en -groepen per 31-12-2019

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

Bijlage II

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.
Wohv	<u>Wet op het overleg huurders en verhuurder</u>

Stichting Huurdersorganisatie Haag Wonen

Spui 240
2511 BX DEN HAAG
tel. 070 3883848

info@hohw.org
www.hohw.org
KvK 72401893

maart 2020