

Jaarverslag 2022

Huurdersorganisatie Haag Wonen



Spui – anno 1925

Van de bestuurstafel

Het jaar 2022 was een druk en veelbewogen jaar, waarin corona gelukkig naar de achtergrond verdween. Inflatie echter, zoals de forse stijging van de energieprijzen en een grote toename van de kosten van levensonderhoud, kwam juist indringend naar voren.

De wooncrisis kwam nog duidelijker tot uiting: het tekort aan woningen nam en neemt toe. Na jarenlang last te hebben gehad van de verhuurdersheffing waardoor corporaties te weinig geld hadden voor een verantwoorde exploitatie van de woningvoorraad, was ook een toename van het achterstallig onderhoud een feit.

Gelukkig zijn er in 2022 verschillende projecten door Haag Wonen opgestart, zoals meer onderhoud, renovaties en sloop/nieuwbouw.

Het bestuur van uw huurdersorganisatie heeft het met al deze onderwerpen ook druk gehad. Er werd vaak vergaderd en onderhandeld met onder andere Haag Wonen, bewonerscommissies en huurdersgroepen, andere huurdersorganisaties en met de gemeente Den Haag over allerlei onderwerpen zoals prestatie-afspraken, het sociaal statuut, sociale plannen, adviezen over projecten enz.

De zorgen om de betaalbaarheid van de woningen voor de huurders groeiden.

In een jaar spelen er allerlei zaken die veel inzicht en inzet van een bestuur vragen. Een probleem was dat ons bestuur te weinig bestuursleden had en nog kleiner in aantal werd toen twee bestuursleden afscheid namen. In de loop van 2022 nam Christien - geheel verdiend - afscheid, na zich vele jaren voor de huurders te hebben ingezet en in november gaf Wouter aan dat zijn werk meer tijd ging vragen, waardoor hij veel minder tijd kon vrijmaken voor de HOHW.

We moesten dus dringend op zoek naar uitbreiding van ons bestuur.

Deze ontwikkelingen resulteerden in een brief aan alle huurders van Haag Wonen waarin de vacatures in het bestuur onder de aandacht werden gebracht. Uiteindelijk ontvingen we 35 reacties. Na een eerste selectie zijn we in december gestart met tien kandidaat-bestuurders. Zij vormen een goede afspiegeling van onze huurders. Er is een grotere diversiteit in de achtergrond en in de leeftijd van de leden, maar belangrijk is vooral dat vastgesteld kan worden dat men graag mee wil doen in het werk van de HOHW. Heel fijn om hulp te krijgen van mensen die de schouders eronder willen zetten!

Met deze uitbreiding is het bestuur beter opgewassen tegen de werkzaamheden die op de bestuursleden afkomen. Een en ander in goed overleg met de huurders, Haag Wonen en de gemeente Den Haag.

Hans van Rossen, voorzitter

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.

De HOHW staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 72401893.



De organisatie HOHW bestaat uit een bestuur, een adviseur en een administratief medewerk(st)er. Daarbij heeft de HOHW een onafhankelijk controlerend orgaan, de Raad van Toezicht.

Bestuur

Samenstelling bestuur per 31 december 2022:

Naam	Functie	Rooster van aftreden
H.J. (Hans) van Rossen	voorzitter	01-06-2025
I. (Inge) van den Beld	vicevoorzitter	01-06-2024
F.G. (Fred) Hess	financiën	01-03-2025
W. (Wouter) van Diepen	bestuurslid	31-12-2022 gestopt
C. (Christien) Remmelink	vicevoorzitter	01-08-2022 gestopt

Per 1 augustus is Christien Remmelink gestopt als bestuurslid, na zich vele jaren te hebben ingezet voor de huurder, zowel in een bewonerscommissie alsook bij het oprichten van de HOHW. Veel dank voor al die inzet.

Wouter van Diepen is per 1 januari 2023 gestopt, dit omdat zijn werkkring te veel tijd ging vragen om het vrijwilligerswerk bij de HOHW daarnaast goed te kunnen blijven doen. Wouter ook erg bedankt voor alle inzet.

Door deze wisselingen bestaat het bestuur op dit moment uit de drie bovenvermelde leden. Om nieuwe bestuursleden te werven is er medio 2022 een wervingscampagne opgezet door een wervingsbrief naar alle huurders van Haag Wonen te sturen.

Dit resulteerde in 35 reacties en na een eerste selectie in tien aspirant-bestuursleden.

Met deze aspirant-bestuursleden gaan we 2023 in met een bestuur dat een afspiegeling is van onze medehuurlers; in leeftijd, in man/vrouw en in afkomst is het bestuur nu meer divers.

De nieuwe bestuursleden krijgen een opleiding, doen mee met de lopende zaken en worden ingewerkt, zodat ze hun toekomstige taken op volkshuisvestelijk gebied zo goed mogelijk kunnen oppakken.

Bestuursvergaderingen

Het bestuur heeft het afgelopen jaar tien keer een bestuursvergadering gehouden en tien keer een afstemmingsoverleg (bestuursvergadering zonder agenda en verslag). De wijze waarop is vergaderd is in 2022 hoofdzakelijk fysiek geweest, een enkele keer digitaal via Microsoft Teams (MST).

Ondersteuning

De HOHW wordt in haar taken ondersteund door een adviseur en een administratief medewerkster. Miriam Mulder is onze administratief medewerkster/ondersteuner en Manon el-Masoudi is onze adviseur. Beiden zetten zich volledig in om het bestuur en de HOHW intensief te ondersteunen en zich te verdiepen in de volkshuisvestingsmaterie. Zij worden hierin ondersteund door de Woonbond door middel van begeleiding en scholing.

Woonbond

In verband met de detachering van de ondersteuning is de HOHW lid van de Woonbond.

Raad van Toezicht

Bericht van de Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht is het onafhankelijk, intern toezichthoudend orgaan van de HOHW. De Raad van Toezicht ziet toe op de besluitvorming van het bestuur en is onder meer betrokken bij het samenstellen van het bestuur. Willem ten Voorde is in 2022 gestopt. De inbreng en inzet van Willem in de afgelopen jaren hebben veel betekend voor de HOHW. Daarvoor veel dank aan Willem. In december hebben wij samen met het bestuur op gepaste wijze afscheid van Willem genomen.

Samenstelling Raad van Toezicht per 31 december 2022:

Naam	Functie	Rooster van aftreden
M.J.H. (Max) Philippens	voorzitter	09-10-2026
D.P. (Peter) Molenaar	lid	24-10-2026
J. (Judith) van El	lid	16-04-2024
W. (Willem) ten Voorde	lid	24-10-2022 gestopt

De Raad van Toezicht heeft in 2022 viermaal (1 maart, 28 juni, 28 september en 25 oktober) vergaderd, in bijzijn van het voltallige bestuur.

De Raad van Toezicht, het bestuur en de ondersteuning van het bestuur hebben op 15 september 2022 een zogeheten hei-sessie bijgewoond voor een nadere kennismaking met elkaar, meer verdieping en de toekomstplannen de HOHW. De ochtend stond in het teken van de samenwerking van het bestuur met Haag Wonen, met de Raad van Toezicht en met de ondersteuners. Benodigde informatie en de tijdige aanlevering daarvan voor de uitvoering van de taken door het bestuur, het contact en de communicatie met de huurders en de met al deze zaken samenhangende werkdruk werden grondig uitgediept. Het was een verhelderende bespreking. In de middag waren de leden van raad van bestuur, te weten Mohamed Baba en Ria Koppen, de huurderscommissarissen Charlie Ortega en Saskia Kramer en medewerker Arthur Lemaitre van Haag Wonen te gast om op de reflectie van het in de morgen besprokene te reageren, hetgeen geleid heeft tot afspraken en intenties over de nadere invulling van de samenwerking met Haag Wonen.

Ook oud-bestuurslid Christien Rimmelink kwam die middag langs, zodat iedereen onder het genot van een hapje en drankje afscheid van haar kon nemen en Christien kon bedanken voor haar intensieve en uitstekende inzet bij de HOHW.

Duidelijk is nog steeds – en dat blijft een punt van grote zorg en aandacht – dat de toename van de bevoegdheden en taken van HOHW vanuit de wet- en regelgeving steeds meer een zware last leggen op de leden van het bestuur en hun ondersteuning. Het bestuur bestaat immers uit zeer gemotiveerde *vrijwilligers* die zich bij de uitvoering van hun taken geplaagd zien tegenover zeer ervaren en deskundige professionals van de woningcorporatie en de gemeente. Het is in dit ongelijke speelveld dan een hele zware opgave voor deze bestuursleden om dan toch hun taken en bevoegden uit te voeren en hun verantwoordelijkheid te nemen. De Raad van Toezicht heeft het bestuur daarbij desgevraagd met het nodige advies ondersteund.

De Raad van Toezicht heeft dan ook hoge waardering voor de wijze waarop het bestuur ook in 2022 zich op een uitmuntende wijze van haar taken gekweten heeft. Dit laat onverlet de grote zorg en aandacht van de Raad van Toezicht voor de voornoemde ontwikkelingen.

Contacten met huurders

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

In 2022 zijn de contacten met de achterban en het organiseren van bijeenkomsten en cursussen weer langzaam van de grond gekomen na een periode van corona. Er zijn nieuwe bewonerscommissies opgericht, met daarbij de cursus voor de bewonerscommissies als ondersteuning. Er is een bijeenkomst gehouden over het onderwerp woonoverlast, waarbij het aantal bezoekende huurders rond de 25 lag.

Uit deze groep kan een BewonersAdviesGroep worden gevormd. Regelmatig hebben bestuursleden en ondersteuners contact gehad met bewoners en bewonerscommissies over vele onderwerpen.

Daarnaast zijn er in 2022 bewonerscommissies ondersteund die te maken hebben met een groot renovatieproject of met sloop/nieuwbouw. Daar waar er geen bewonerscommissie was, hebben we geprobeerd er een te vormen of anders namens de bewoners een advies aan Haag Wonen gegeven omtrent de plannen.

Bewonerscommissies

Per 31 december 2022 zijn 39 bewonerscommissies aangesloten bij de HOHW.

In 2022 zijn er in totaal 3 nieuwe bewonerscommissies bij gekomen en 3 bewonerscommissies hebben zich opgeheven.

Nieuwjaarsbijeenkomst

Elk jaar organiseerde de HOHW een bijeenkomst voor alle aangesloten bewonerscommissies, maar helaas was dat voor enkele jaren niet mogelijk en ook niet in 2022. Inmiddels is duidelijk dat er op 9 februari 2023 een bijeenkomst plaats heeft gevonden, waarbij diverse bewonerscommissies aanwezig waren, alsmede enkele leden van de Raad van Toezicht en bestuurders van Haag Wonen.

Speerpunten van de HOHW

Betaalbaarheid en kwaliteit

Bij het bepalen van ons standpunt over de jaarlijkse huurverhoging letten we vooral op de gevolgen die dit heeft voor de individuele huurders. In sommige jaren zijn we - onder protest - akkoord gegaan met een (extra) stijging boven de inflatie. In 2020 gebeurde dit, wat de HOHW betreft, voor het laatst. Het betaalbaar houden van de huren blijft voor de HOHW een speerpunt van het beleid.

Wij blijven ons verzetten tegen forse huurverhogingen en proberen te voorkomen dat er bij de huurders betaalproblemen ontstaan.

Hierbij leggen de bijkomende kosten van energie en de hoogte van gemeentelijke heffingen een groot gewicht in de schaal. Uit onderzoek is gebleken dat binnen Haaglanden de gemiddelde huurder bijna 50% kwijt is aan alleen de woonlasten. We zijn en blijven van mening dat de maandelijkse woonlasten een te groot beslag op het inkomen van de huurder leggen. Voor de HOHW is het belangrijk dat de basiskwaliteit van de woningen goed is, maar dat de woningen uiteraard ook betaalbaar zijn.

Inmiddels is Haag Wonen druk bezig met het wegwerken van de slechtste energielabels. Tot nu toe zijn er aan die huizen weinig energiebesparende aanpassingen gedaan waardoor deze veel energie verbruiken.

Woningen worden beter geïsoleerd en er worden dubbelglas en zonnepanelen geplaatst.

Bij een aantal woningen zijn er problemen omdat het oude woningen betreft waar het isoleren lastig is of omdat de woningen onder gemeentelijke monumentenzorg vallen, waarbij er bijvoorbeeld geen dubbelglas, maar wel monumentenglas kan worden geplaatst.

Een beter energielabel mag geen huurverhoging meer geven voor de bewoners. De overheid heeft bepaald dat deze regeling per 1 januari 2022 is ingegaan, maar wij hebben na overleg met Haag Wonen gerealiseerd dat dit voor de huurders al per 1 juli 2021 is ingegaan.

Daar waar de woningen redelijkerwijs niet meer kunnen worden verbeterd komt er een sloop-/ nieuwbouwproject. Gemeente Den Haag heeft aangegeven dat er veel woningen bij moeten komen en van alle nieuwbouw moet minimaal 30% sociale huurwoning worden.

Daar waar er een sloop-/nieuwbouwproject is of komt, bestaat de regel dat er evenveel sociale huurwoningen terug moeten komen als dat er gesloopt worden. Van de extra woningen die op die plek worden gebouwd moet ook nog eens minimaal 30% sociale huurwoning zijn.

Als HOHW volgen we deze ontwikkelingen op de voet, en zijn we regelmatig met huurders en Haag Wonen hierover in gesprek.

Door deze ontwikkelingen hopen we te kunnen bijdragen aan kortere wachtlijsten, meer beschikbaarheid, betere woningen, minder vocht- en schimmelproblemen en lagere energielasten.

Deze punten stonden ook in ons vorig jaarverslag als speerpunt.

Alle hiervoor genoemde zaken en maatregelen zijn nog lang niet perfect en zeker niet klaar.

De komende jaren is Haag Wonen hier nog heel druk mee en wij als huurdersorganisatie blijven betrokken bij alle facetten hiervan.

Woonoverlast

Woonoverlast blijft een belangrijk onderwerp voor ons als huurdersorganisatie.

Woonoverlast kan heel divers zijn: problemen tussen huurders, gehorige woningen, jeugd in portieken, daklozen in de kelderbox, vervuiling van gemeenschappelijke ruimtes enz.

Een deel ervan kan worden voorkomen door aanpassingen aan woningen of portieken, maar het grootste deel blijft lastig om op te lossen. Het blijft belangrijk dat bewoners het melden bij Haag Wonen, of, indien het straatproblemen zijn, bij de politie.

Er is bij de HOHW een groep huurders geweest die op een thema-avond *woonoverlast* met onze bestuursleden en onze adviseur hebben gesproken over de overlast die zij ervoeren, welke oplossingen zij voorstelden en van wie ze verwachten dat er maatregelen zouden worden genomen tegen de overlast. Daarover heeft de HOHW een advies aan Haag Wonen gestuurd en zijn we met de corporatie in gesprek hierover. Het is een belangrijk, maar ingewikkeld onderwerp. Er is niet een eenduidige oplossing te geven voor alle overlast die door huurders wordt ervaren.

Het probleem is complex, maar de huurders hebben recht op een prettige en veilige woning. Daarom vragen we Haag Wonen toch meer stappen te ondernemen om tot een succesvollere behandeling van dit probleem te komen.

Bijlage I

Aangesloten bewonerscommissies en -groepen per 1-1-2023

1. Amhof, het	Aantal woningen:	40
2. Ammunitiehaven	Aantal woningen:	162
3. Aquamarino	Aantal woningen:	28
4. BUZH174	Aantal woningen:	69
5. Camphuijs, de	Aantal woningen:	38
6. Denekampstraat	Aantal woningen:	222
7. Driest, van	Aantal woningen:	59
8. Durgerdamhof/Uitgeeststraat	Aantal woningen:	75
9. Edelsteen, de	Aantal woningen:	392
10. Eden	Aantal woningen:	54
11. Fluitenberg, de	Aantal woningen:	57
12. Harmonia	Aantal woningen:	192
13. Houtwijk, Centraal Wonen	Aantal woningen:	49
14. Isabella Hoog	Aantal woningen:	216
15. Kloosterveen	Aantal woningen:	32
16. Kroon, de	Aantal woningen:	125
17. Lobelia	Aantal woningen:	48
18. Lozerlaan	Aantal woningen:	512
19. MAR	Aantal woningen:	228
20. Medemblikstraat	Aantal woningen:	160
21. Nieuwe Haven, de	Aantal woningen:	54
22. Nieuwe Laantjes, de	Aantal woningen:	24
23. Paulus Potter	Aantal woningen:	56
24. Pijnacker Hordijk	Aantal woningen:	183
25. Polanenhof	Aantal woningen:	120
26. Pyrolalaan	Aantal woningen:	72
27. Rivierenbuurt, Maasstraat e.o.	Aantal woningen:	54
28. Sierkan, de	Aantal woningen:	11
29. Sleepnethof	Aantal woningen:	126
30. Sleepnetstraat	Aantal woningen:	96
31. Sleepnetstraat 300	Aantal woningen:	36
32. Spiegelstraat, van de	Aantal woningen:	19
33. Tabula Rasa	Aantal woningen:	35
34. Tromphof	Aantal woningen:	12
35. Tussenstrook, de	Aantal woningen:	96
36. Vijf Struiken, de	Aantal woningen:	395
37. Wissel, de	Aantal woningen:	86
38. Witte Anna, de	Aantal woningen:	166
39. Zwedenburg	Aantal woningen:	55
	=====	
Totaal aantal woningen:		4.454

Bijlage II

Verklaring kascontrolecommissie

Verklaring kascontrolecommissie

De kascontrole heeft dit jaar op donderdag 6 april 2023 plaatsgevonden.

Op 6 april door Mevr. A. Rijnveld, werkzaam bij Haag Wonen, en dhr. T. Stikkelman, huurder bij Haag Wonen. Hierbij werden de stukken gepresenteerd en van toelichting voorzien door Hans van Rossen, bestuurslid bij de H.O.H.W., belast met de financiële administratie in 2022.

De controle heeft plaatsgevonden door uitleg van procedures van controle facturen en goedkeuring van declaraties. De betaling van deze facturen en declaraties en de boekingen in de administratie.

Daarnaast zijn, steekproefsgewijs, een aantal facturen en declaraties gecontroleerd.

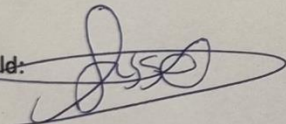
De kascontrolecommissie heeft de balans per 31 december 2022 en het overzicht van inkomsten en uitgaven van 2022 gecontroleerd.

Vastgesteld is dat begin-en eindsaldo van de bankrekening corresponderen met de betreffende bankafschriften. Verder is geconstateerd dat de inkomsten en uitgaven verantwoord zijn door middel van schriftelijke bewijzen. De vergoedingen aan leden van het Bestuur en de Raad van Toezicht zijn conform bijlage 5 van het huishoudelijk reglement van HOHW.

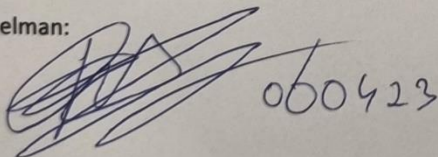
De kascontrolecommissie heeft verder geen opmerkingen over de financiële stukken en is van mening dat deze een getrouw beeld geven van het handelen van het bestuur en de financiële toestand van HOHW.

De kascontrolecommissie,

A. Rijnveld:



T. Stikkelman:



060423

Bijlage III

Gehanteerde afkortingen/verklarende woordenlijst

AW	<u>Autoriteit Woningcorporaties</u> Autoriteit Woningcorporaties voert het financieel en integraal extern toezicht op woningcorporaties uit op basis van de woningwet 2015.
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 16 huurdersorganisaties 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</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 2023