

Beleidsplan 2025

Huurdersorganisatie Haag Wonen



Voorwoord van de voorzitter

Er ligt weer een nieuw jaar voor ons, vol plannen, afspraken en goede voornemens. De woonmarkt is volop in beweging: de overheid heeft diverse eisen, de gemeente zoekt naar oplossingen en Haag Wonen heeft een flinke opgave met het verbeteren van energielabels, sloop- en nieuwbouwprojecten en waar mogelijk nieuwe woningen bouwen zonder sloop. Wij, als huurdersorganisatie, doen ons best om al deze veranderingen zo goed mogelijk voor de huurders te laten verlopen.

Daarnaast wordt er een warmtenet aangelegd, een grote investering van energiemaatschappijen, maar voor de huurders duurder dan het huidige gasnet. We proberen dit, waar mogelijk, tegen te houden totdat het een betaalbaar alternatief wordt.

De leefbaarheid in veel wijken staat onder druk. Er worden steeds meer woningen gebouwd en er worden steeds vaker mensen uit bijzondere doelgroepen gehuisvest in sociale huurwoningen. Dit leidt regelmatig tot klachten over problemen en overlast, waarmee Haag Wonen vaak moeilijk uit de voeten kan. Wij worden dan benaderd door huurders omdat Haag Wonen “niets doet”. We proberen dan te bemiddelen, met wisselende resultaten.

Als voorzitter ben ik er trots op dat we ons als gemotiveerd bestuur, bijgestaan door de ondersteuners, samen mogen inzetten voor de huurders van Haag Wonen. Ons overleg met de gemeente en Haag Wonen is meestal constructief, soms stevig, maar nooit persoonlijk. We zien dat Haag Wonen de problemen graag wil oplossen, maar dat lukt niet altijd en voor ons gaat het nooit snel genoeg. De betaalbaarheid van de huren blijft een zorg: vorig jaar hadden we te maken met de maximaal toegestane huurverhoging en ook komend jaar zal dat weer een discussiepunt worden.

Kortom, we hebben genoeg te doen het komende jaar. We staan altijd open voor mensen die willen meewerken of meedenken. We zijn dankbaar voor de vrijwilligers die zich inzetten in bewonerscommissies.

Hans van Rossen
Voorzitter HOHW

Inhoud

De huurdersorganisatie en haar belang	5
--	---

Speerpunten van het beleid	5
-----------------------------------	---

• Betaalbaarheid en kwaliteit	5
• Dienstverlening en communicatie	6
• Communicatie met de achterban	7
• Website	7
• Beschikbaarheid woningen	8
• Renovatie en sloop	8
• Leefbaarheid	9
• Uitbreiding bekendheid in gemeente Den Haag	9
• Energietransitie en gasloos wonen	9
• Kan het duurzamer?	10
• Gezond binnenklimaat dat ook duurzaam is	10

De organisatie van de HOHW	10
-----------------------------------	----

• Bestuur	11
• Ondersteuning	11
• Raad van Toezicht	11

Samenwerkingen	12
-----------------------	----

• Huurders	12
• Bewonerscommissies	12
• BewonersAdviesGroep	12
• Huurdersbijeenkomst	13
• Haag Wonen	13
• Verbeterpunten	13

Overige partners

14

- Gemeente Den Haag 14
- Lokale huurdersorganisaties 14
- Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH) 14
- Overige werkgroepen 14
- Werkgroep servicekosten 14
- Werkgroep schrijven 15

De huurdersorganisatie en haar belang

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

De bestuurders van de HOHW zijn er voor en namens de huurders/bewoners van Haag Wonen en nemen actief deel aan het overleg met de corporatie, de gemeente en andere partijen met als doel het huurdersbelang breed uit te dragen.

Komende jaren zal er veel op de huurders afkomen: duizenden woningen van Haag Wonen moeten door renovatie beter geïsoleerd worden en voorbereid worden op gasloos wonen. In Zuidwest staat grootschalige sloop- en nieuwbouw in de planning en het ziet er niet naar uit dat de recent gestegen kosten voor energie en levensonderhoud terug zullen gaan naar het oude, betaalbaardere niveau. Samen met actieve bewoners die zich inzetten voor hun straat of wooncomplex willen wij ervoor zorgen dat de stem van de huurder door Haag Wonen en andere relevante partijen gehoord wordt. Met dit in het achterhoofd hebben we voor ons beleid in 2025 een aantal speerpunten geformuleerd.

Speerpunten van het beleid

Betaalbaarheid en kwaliteit

“De belangrijkste taak van woningcorporaties is zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens”, aldus de Nederlandse overheid. Betaalbaarheid en kwaliteit blijven dan ook de belangrijkste speerpunten van ons beleid.

De kosten voor primaire levensbehoeften als eten, drinken, energie en vooral het dak boven je hoofd blijven ook de komende tijd ongekend hoog.

Waarschijnlijk behoren veel huurders van Haag Wonen tot de groep mensen die rond de armoedegrens leeft. Dat betekent dat we het hebben over huishoudens die niet genoeg financiële middelen hebben voor minimale noodzakelijke uitgaven in Nederland (volgens de nieuwste methode van armoederamingen, die per februari 2025 worden gehanteerd door het CPB). Hierbij wordt gekeken naar inkomen en vermogen en worden voor het eerst werkelijke individuele uitgaven aan wonen en energie meegenomen. Hierdoor is er een completer inzicht in welk bedrag huishoudens – naast de uitgaven van de vaste lasten – overhouden voor de minimaal noodzakelijke uitgaven aan voeding, kleding en cetera en of ze daarmee boven of onder de armoedegrens vallen.

Haag Wonen moet beseffen dat de huidige situatie van vele huurders die leven rond de armoedegrens voor steeds meer mensen onleefbaar wordt. Op welke manier past Haag Wonen het beleid aan? Jaarlijks vraagt Haag Wonen de wettelijk maximaal toegestane

huurverhoging, ook in jaren waarin energie-, vervoers- en voedselkosten enorm zijn gestegen. Voor de langere termijn blijft het negatief.

In de strategie voor de komende tien jaar streeft Haag Wonen naar een huur lager dan 85% van de maximale huur. Ons voorstel voor een gemiddelde van 82% met een maximum van 85% werd afgewezen. Nieuwbouwwoningen worden bovendien kleiner, dus nieuwe huurders krijgen minder voor hogere huur.

De HOHW blijft erbij dat huurverhogingen voor de laagste inkomens nu niet verantwoord zijn. Zeker in vergelijking met andere woningcorporaties, die al geen huurverhoging meer vragen bij labels E, F en G, hoewel dit nog géén landelijke regeling is.

Haag Wonen erkent dat er door de verhuurderheffing een onderhoudsachterstand is ontstaan, wat betekent dat huurders jarenlang te veel betaalden zonder voldoende terug te krijgen. Hoewel Haag Wonen aangeeft meer te willen doen aan de bestaande woningen, zoals het isoleren en het vervangen van keukens, badkamers en toiletten na twintig jaar, moeten we goed in de gaten houden wat dit concreet zal opleveren. Vooral voor woningen die al lange tijd door dezelfde huurder worden bewoond, is extra aandacht nodig. Onderhoud gebeurt nu vaak alleen bij mutaties, terwijl grote renovaties pas na dertig jaar plaatsvinden, wat veel te lang is. Zo zijn er nog veel woningen met enkel glas, wat dringend aangepakt moet worden. Enkel glas in een woning mag tegenwoordig toch worden benoemd als een gebrek.

De werkgroep *Huurbeleid* wordt bemand door bestuursleden Hans van Rossen, Willem van der Heiden en ondersteuner Wimar Hebels. Zij houden namens het bestuur de jaarlijkse huurverhoging in de gaten en hebben hierover overleg met Haag Wonen. De HOHW houdt zich ook bezig met nieuwe wet- en regelgeving, zoals de Wet betaalbare huur.

Dienstverlening en communicatie

Vanuit onze achterban merken we dat er nog altijd veel misgaat in de dienstverlening van Haag Wonen. Communicatie blijft daarin een moeilijk punt: op klachten wordt traag, of soms zelfs niet, gereageerd.

De eind 2023 door ons gehouden enquête onder de huurders van Haag Wonen bevestigde dit beeld: ongeveer een op de drie huurders beoordeelt de dienstverlening van Haag Wonen als (zeer) slecht. Het gemiddelde rapportcijfer voor de dienstverlening was een 6,1 waarbij een derde van de huurders deze dienstverlening een onvoldoende geeft en een op de vijf zelfs een zware onvoldoende.

De resultaten van de enquête zijn bekend bij Haag Wonen, maar een concrete reactie is uitgebleven. Kennelijk vindt men de plannen om de dienstverlening te verbeteren, die al ontwikkeld waren vóór de uitslag van de enquête bekend werd, voldoende. Deze plannen zijn door Haag Wonen gepresenteerd in een document over het nieuwe

dienstverleningsconcept en het is duidelijk dat dit een project gaat worden dat vele jaren in beslag gaat nemen.

Het is jammer dat er bij Haag Wonen kennelijk geen gevoel van urgentie heerst. Een logische vraag naar aanleiding van de enquête waarop je een antwoord zou willen hebben, is bijvoorbeeld: we weten nu dat er veel fout lijkt te gaan met de dienstverlening, maar wat gaat er dan precies mis? Omdat een enquête op deze vraag geen antwoord geeft, is naast een kwantitatieve ook een kwalitatieve analyse nodig. “Op dit moment werken we dan ook aan een zwartboek met daarin beschrijvingen van problemen waar huurders tegenaan lopen. We kunnen hiervoor putten uit drie verschillende bronnen: de feedback uit het open commentaarveld van de enquête, mails met klachten van huurders die ons in de loop der tijd bereiken en input van elf huurders die we n.a.v. de enquête uitgenodigd hadden voor een groepsgesprek. De klachten van huurders uit deze bronnen worden vastgelegd en gecategoriseerd in een Excel spreadsheet, zodat we een idee krijgen van de verschillende typen problemen waar mensen tegenaan lopen (bijvoorbeeld: problemen met een onderaannemer, geluidsoverlast, gemeenschappelijke ruimtes die slecht onderhouden worden). We omschrijven die problemen vervolgens in een document en doen aanbevelingen voor verbetering. De bedoeling is dat een eerste versie van het zwartboek nog in 2024 gereed is en vervolgens aan Haag Wonen kan worden gepresenteerd.”

Communicatie met de achterban

Het mobiliseren en verbeteren van de communicatie met onze achterban blijft een belangrijk speerpunt in 2025.

Het woningbezit van Haag Wonen telt zo'n 22.000 woningen. De huurders van ca. 19% van deze woningen werken op papier via een bewonerscommissie of bewonersgroep samen met de HOHW. Een zeer groot deel van deze commissies is vaak langere tijd niet meer actief. Als bestuur vinden wij dat hier verandering in moet komen. Veel problemen spelen op complex- of straatniveau, denk aan overlast in de omgeving en gebrekkig onderhoud aan woningen en gemeenschappelijke ruimtes. Om Haag Wonen in actie te laten komen om problemen op te lossen is het soms nodig veel geluid te maken. Dat lukt beter als bewoners hier samen in optreden. Zeker als het gaat om groot onderhoud, renovaties en sloop van woningen is het van groot belang dat de belangen van bewoners goed vertegenwoordigd worden. In 2024 zijn er meer contacten ontstaan en/of voortgezet met bewonerscommissies, zoals in het Statenkwartier, Lozerlaan, Weigeliaplein, Notenbuurt, en in Scheveningen. Afwisselend met meer of minder succes, maar het is belangrijk dat deze contacten waar nodig blijven bestaan en dat uitbreiding van deze contacten in 2025 een goede communicatieve basis gaat vormen van het werk van de HOHW.

Website

Een dezer dagen komt de nieuwe website van de HOHW online. De nieuwe website moet vooral interactiever en actueler worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een verbeterd contactformulier waarmee voor verschillende doeleinden (vragen, klachten) contact met

ons opgenomen kan worden en een hoofdpagina waar regelmatig nieuwsartikelen op worden geplaatst. Met de nieuwsartikelen kunnen we huurders veel beter op de hoogte houden van onze werkzaamheden. Een belangrijke voorwaarde is natuurlijk wel dat het voor de bestuursleden min of meer een automatisme wordt om regelmatig verslag te doen van de dingen die spelen. Dat hoeft op zich niet veel extra tijd te kosten: schriftelijke adviezen aan Haag Wonen bijvoorbeeld kunnen, eventueel na intern overleg, online worden gezet.

Met de nieuwe website wordt ook onze nieuwe huisstijl in gebruik genomen. Deze is voor ons samen met de nieuwe website ontwikkeld door een reclamebureau en omvat een nieuw logo, visuele stijl voor brieven en e-mails, een banner en het uiterlijk van de nieuwe website. Er is een werkgroep *Website en communicatie* (bestaande uit bestuurslid Rogier Kraf en ondersteuner Miriam Mulder) in het leven geroepen die zich met de website en alles wat daarbij hoort gaat bezighouden.

Beschikbaarheid woningen

Vanaf het moment dat de Nota Wonen van staatssecretaris Remkes van VROM in het jaar 2000 het licht zag, is het probleem van de beschikbaarheid van de huurwoningen alleen maar toegenomen. Woningcorporaties moesten als non-profitorganisaties veranderen in normale ondernemingen en zo ook gaan werken. Verder moesten ze een deel van het goedkope bezit verkopen om de solvabiliteit te verhogen en om geld te genereren voor nieuwbouw. Er werd vanuit gegaan dat het woningtekort zou afnemen de komende tien jaar. Deze helaas onterechte aanname heeft mede geleid tot het grote tekort aan woningen waar iedereen nu last van heeft in de sociale woonsector.

Met name de landelijke politiek moet hier zijn verantwoordelijkheid voor nemen, maar ook wij als huurdersorganisatie hebben onze zorg over dit probleem. We moeten ons goed realiseren wat de prestatieafspraken inhouden die in samenwerking met de gemeente en corporaties voor de komende jaren worden gemaakt. De HOHW dient deze bij te sturen waar dit mogelijk is. Door waar mogelijk met de beleidsmakers (in het stadhuis, met Haag Wonen) te sparren, kunnen we proberen om meer invloed uit te oefenen.

Renovatie en sloop

Wij zullen bij grote sloop- of renovatieprojecten bewoners er actief op aanspreken dat het opzetten van een bewonerscommissie een verstandige zet kan zijn waarbij de HOHW vervolgens ondersteunend op kan treden. Daarnaast zullen we bewoners hierop attenderen wanneer we elkaar tegenkomen bij bijeenkomsten of via de nieuwsbrief of website.

Met name in Den Haag Zuidwest zal de komende jaren het woningbezit van Haag Wonen op de schop gaan, maar ook in de rest van het bezit moet worden gesloopt en gerenoveerd. Dit kan leiden tot onrust bij de zittende bewoners. Een goed sociaal plan en begeleiding van bewoners is hier van belang. De HOHW wil bewoners stimuleren om waar nodig

bewonerscommissies op te richten of in ieder geval ervoor te zorgen dat de procedures bij de renovatie en sloop zo goed mogelijk verlopen.

De HOHW blijft de betaalbaarheid van de nieuwe woningen belangrijk vinden. Het percentage sociale woningen moet minstens 30% blijven en waar mogelijk een groter percentage worden. Namens het bestuur van de HOHW vormen bestuursleden Hans van Rossen, Willem van der Heiden en ondersteuner Wimar Hebels de werkgroep *Renovatie en sloop*.

Leefbaarheid

In veel complexen van Haag Wonen staat de leefbaarheid sterk onder druk. Dit wordt veroorzaakt door enerzijds het achterblijven van onderhoud en investeringen in deze complexen en anderzijds door gebrekkig beleid van de gemeente en de Rijksoverheid. Door dak- en thuislozen, GGZ- en VGZ-cliënten, statushouders en andere aandachtsgroepen categorisch in de sociale huisvesting te plaatsen, ontstaat dikwijls een onhoudbare situatie waar bewoners geconfronteerd worden met zware gevallen die niet de begeleiding krijgen die zij verdienen. De HOHW zal zich inzetten voor een verbetering van het gemeentelijk beleid (betere spreiding van aandachtsgroepen over de stad) en voor een betere toerusting van medewerkers van Haag Wonen in de omgang met deze groeiende problematiek.

Uitbreiding bekendheid in de gemeente Den Haag

Samen met de andere huurdersorganisaties in Den Haag zijn we begonnen met het opbouwen van goede contacten met raadsleden en de gemeente. Dit biedt de HOHW een mogelijkheid om de stem van huurders rechtstreeks te laten horen in het politieke besluitvormingsproces. Inspreken is cruciaal om invloed uit te oefenen op gemeentelijke beslissingen die van invloed zijn op huurders, zoals huurbeleid, woningkwaliteit en betaalbaarheid.

Daarnaast biedt het de HOHW de mogelijkheid om alternatieven of verbeteringen voor te stellen die aansluiten bij de behoeften van huurders. Het inspreken kan ook zorgen voor meer media-aandacht, wat de druk op de gemeente kan verhogen om actie te ondernemen. Bovendien draagt het bij aan een betere relatie met de gemeenteraad, omdat huurdersorganisaties zich als serieuze gesprekspartner profileren.

Energietransitie en gasloos wonen

De overheid heeft bepaald dat Nederland in 2050 gasloos moet zijn. Ook de gemeente Den Haag wil de komende jaren de eerste wijken van het gas halen en warmtenetten aanleggen. Haag Wonen heeft plannen om stap voor stap 10.000 woningen te verduurzamen, door gevel- en dakisolatie en voorbereidingen op alternatieve energiebronnen (o.a. gasloze verwarmingssystemen). Ook in 2025 maakt Haag Wonen woningen transitie-gereed of gasvrij.

Deze maatregelen vormen een grote opgave voor Haag Wonen en belasten de huurders/bewoners. De HOHW wil nauw betrokken worden bij verbeteringsprojecten en

bespreekt energiebesparende maatregelen op beleidsniveau. Betaalbaarheid is onze prioriteit, omdat veel huurders kampen met hoge energiekosten door slechte isolatie. Wij dringen erop aan dat slecht geïsoleerde woningen voorrang krijgen, bijvoorbeeld door (betere) glas-/dak-/ en/of vloerisolatie aan te brengen, te beginnen met het vervangen van enkel glas door dubbel glas of een ander soort glas.

Kan het duurzamer?

In 2050 moet heel Nederland dus gasloos zijn, en sinds 2023 moet er circulair worden aanbesteed, een stap richting een circulair en CO₂-neutraal Nederland. De provincie Zuid-Holland werkt aan een circulaire bouwconomie met oog voor duurzame en gezondere bouwmethoden, zoals biobased bouwen. Dit is belangrijk gezien de aanhoudende bouwplannen door de woningnood, ondanks de vervuilende impact van traditionele bouwmaterialen zoals beton en staal. Natuurlijke materialen, zoals vlas- en hennepvezels, houden CO₂ vast en groeien snel terug, wat gunstig is voor gezondheid en comfort. Natuurlijke isolatiematerialen reguleren vocht beter en zorgen voor een stabielere temperatuur in huis. Verduurzaming van woningen kan huurders financieel voordeel opleveren, zolang deze niet wordt doorberekend in de huurprijs, zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken.

Gezond binnenklimaat dat ook duurzaam is

Een gezond binnenklimaat is een woonomgeving met goede luchtkwaliteit, zonder schimmel- en vochtproblemen, waarbij bouw- en isolatiematerialen bijdragen aan een aangename temperatuur. De HOHW wil samen met Haag Wonen werken aan oplossingen voor schimmel- en vochtproblemen door bij renovatie en nieuwbouw te zorgen voor ventilatie en isolatie die frisse lucht makkelijk laat doorstromen. Bij renovatie en sloop zouden meteen natuurlijke materialen moeten worden gebruikt vanwege hun goede temperatuur- en vochtregulerende eigenschappen. Geluidsoverlast is ook een veelvoorkomend probleem; daarom is geluiddempende isolatie, zoals hennep- en vlassisolatie, een goede keuze.

Namens het bestuur zitten Hans van Rossen en Inge van den Beld in de werkgroep *Duurzaamheid*.

De organisatie van de HOHW

De Stichting Huurdersorganisatie Haag Wonen (HOHW) is op 22 augustus 2018 opgericht. In de statuten van de HOHW zijn het doel, de 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.

De organisatie HOHW bestaat uit een bestuur, een adviseur en een administratief-secretarieel medewerker. De HOHW heeft een onafhankelijk controlerend orgaan, de raad van toezicht.

Bestuur

Per 1 januari 2024 is het bestuur, dat eind 2023 nog uit drie personen bestond, aangevuld met een aantal aspirant-bestuursleden waarvan na de proefperiode vier van hen definitief tot het bestuur zijn toegetreden. Inmiddels heeft een aantal bestuursleden hun functie weer neergelegd. Sinds 24 oktober 2024 is de samenstelling van het bestuur daarmee als volgt:

Naam	Functie
H. (Hans) van Rossen	Voorzitter, financiën
I. (Inge) van den Beld	Vice voorzitter, bestuurslid
W. (Willem) van der Heiden	Bestuurslid
R. (Rogier) Kraf	Bestuurslid

Het bestuur komt variërend van twee tot vier keer per maand bijeen voor overleg.

Ondersteuning

De HOHW wordt in haar taken ondersteund door Miriam Mulder, administratief-secretarieel medewerker en Wimar Hebels, adviseur. Sinds 11 maart 2024 is hij als adviseur voor het bestuur van de HOHW aan de slag. Voorheen was hij werkzaam in de Tweede Kamer en als adviseur bij de gemeente Amsterdam en daarmee heeft hij een ruime achtergrond in de politiek. Hij zal zich naast zijn advieswerk voor het bestuur ook in gaan zetten voor bewonerscommissies en andere huurders om te zorgen voor goed overleg met Haag Wonen en om de betrokkenheid van huurders bij de HOHW te vergroten.

Raad van toezicht

De raad van toezicht (RvT) is het onafhankelijke controleorgaan van de HOHW.

Een raad van toezicht wordt ingesteld ter toetsing van het bestuur en ter controle van afspraken uit de doelstellingen. De raad bestaat uit de volgende drie leden:

Naam	Functie
M.J.H. (Max) Philippens	Voorzitter
P. (Peter) Molenaar	Lid
J. (Judith) van El	Lid

In 2025 is er viermaal een overleg gepland van de RvT met het bestuur van de HOHW, met daarin de volgende vaste onderwerpen:

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

Samenwerkingen

Om onze beleidsdoelen te halen werkt de HOHW samen met een aantal partners. In de eerste plaats zijn dat de huurders en Haag Wonen. Maar er wordt ook gewerkt aan een intensivering van de contacten met gemeente en lokale politiek en ook op regionaal niveau laten we onze stem horen.

Huurders

We zijn er voor alle huurders/bewoners van Haag Wonen om hun gemeenschappelijke belangen te behartigen en te vertegenwoordigen. Wij ondersteunen collectieven van huurders en bewoners bij het uitoefenen van invloed op en inspraak bij plannen die betrekking hebben op het woongenot. En we faciliteren initiatieven van huurders voor zover ze een breed huurdersbelang dienen.

Bewonerscommissies

Bewonerscommissies hebben hun eigen, wettelijk vastgelegde, bevoegdheden en verantwoordelijkheden op complexniveau. Leden van bewonerscommissies leveren een belangrijke bijdrage aan het goed en prettig wonen binnen hun wooncomplex. Daarnaast hebben zij het jaarlijks controleren van de servicekosten als belangrijke taak.

Bewonerscommissies die zich als zodanig melden bij de HOHW, ondersteunen wij adviserend en financieel. Ook bewonersgroepen helpen wij bij vraagstukken.

Per 1 november 2022 heeft de HOHW 38 aangesloten bewonerscommissies. Niet alle aangesloten bewonerscommissies zijn nog actief of representatief. Bewonerscommissies zijn voor ons erg belangrijk en als onderdeel van het mobiliseren en verbeteren van de communicatie met onze achterban zien we een toename van het aantal actieve bewonerscommissies dan ook als een belangrijke doelstelling voor 2025.

BewonersAdviesGroep

Versterking van de invloed door onze achterban realiseren we mede met de oprichting van een BewonersAdviesGroep (BAG). Gedurende een aantal bijeenkomsten bespreekt een groep huurders een bepaald 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 BAG geen overeenstemming is over het eindadvies, dan kan de Raad van Toezicht om een oordeel worden gevraagd. Voor 2025 staan er BAG's op het programma die over diverse onderwerpen zullen gaan, zoals leefbaarheid en overlast.

Huurdersbijeenkomst

Begin 2024 was de tweede maal dat Haag Wonen en de HOHW gezamenlijk een huurdersbijeenkomst organiseerden. Huurders werden via de bewonerscommissies uitgenodigd en van Haag Wonen waren o.a. de voorzitter en enkele beheerconsulenten aanwezig. De bijeenkomst bleek een fijne gelegenheid om kort terug te blikken op het afgelopen jaar en om persoonlijk in contact te komen met huurders. Voor begin 2025 organiseert de HOHW samen met Haag Wonen weer een huurdersbijeenkomst. Daarnaast heeft de HOHW plannen om bijvoorbeeld een symposium te organiseren inzake communicatie met huurders/bewonerscommissies.

Haag Wonen

De HOHW vindt een goede samenwerking met Haag Wonen van belang en hecht waarde aan huurdersparticipatie.

De HOHW zou bijvoorbeeld graag een (jaarlijkse) evaluatie willen om samen met Haag Wonen te kijken wat er van de Participatieovereenkomst wel en niet is nagekomen. Komend jaar houdt de werkgroep *Participatieovereenkomst* met bestuursleden Willem van der Heiden, Hans van Rossen en ondersteuner Wimar Hebels zich bezig met de besprekingen over de volgende overeenkomst.

Tussen het bestuur van de HOHW en het bestuur van Haag Wonen vinden tweemaal per jaar gesprekken plaats. De bestuursvoorzitter Mohamed Baba en de financieel bestuurder Anne Margreet Kremer bespreken en overleggen met ons diverse volkshuisvestelijke onderwerpen. Ook met de raad van commissarissen van Haag Wonen heeft het bestuur van de HOHW eenmaal per jaar overleg. Daarnaast heeft het bestuur van de HOHW onregelmatig overleg met de huurderscommissarissen van Haag Wonen.

De HOHW (bestuur en adviseur) heeft viermaal 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 duurzaamheid, sociale strategie, grote onderhoudsplannen en procedures.

Verbeterpunten

Over de samenwerking met Haag Wonen kan tot slot worden gezegd dat deze op sommige belangrijke punten nog wat moeizaam verloopt maar dat er op andere punten verbetering is opgetreden. Daarnaast vinden we dat de HOHW op belangrijke momenten, zoals bij overleg over de prestatieafspraken en bij het maken van plannen over de huurderhoging, veel te laat betrokken wordt, namelijk op het moment dat de plannen voor het volgend jaar feitelijk al vastliggen en er niets meer aan te veranderen valt.

Overige partners

Gemeente Den Haag

Met de invoering van de Woningwet 2015 zijn huurdersorganisaties gelijkwaardige 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. In 2024 is er door de gemeente in samenspraak met o.a. de HOHW een nieuwe Woonvisie gedeeltelijk ontwikkeld waaruit nieuwe, meerjarige prestatieafspraken voortvloeien (raamovereenkomst voor 2025 - 2030). Omdat de gemeente een belangrijke overlegpartner voor ons is in het tripartite overleg tot prestatieafspraken, willen we intensievere contacten onderhouden met de Haagse gemeenteraad.

Lokale huurdersorganisaties

Ons bestuur heeft regelmatig overleg met de lokale huurdersorganisaties van Staedion en van Hof Wonen in het kader van het woonbeleid, sociaal statuut, prestatieafspraken en duurzaamheidsvraagstukken. Hier nemen bestuursleden Hans van Rossen, Willem van der Heiden, Inge van den Beld en ondersteuner Wimar Hebels aan deel.

Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH)

Op 18 oktober 2018 is de intentieovereenkomst door 15 huurdersorganisaties in de regio Haaglanden getekend. Daarmee is de vereniging SHH tot stand gekomen.

De SHH vertegenwoordigt 95% van alle huurders in de regio Haaglanden. Dit komt neer op 475.000 bewoners en daarnaast hebben zij een stem voor de 132.000 woningzoekenden in de regio. Door deze samenwerking kan SHH mede sturing geven op de regionale en lokale woningmarkt. De HOHW is lid van de SHH. Namens het bestuur neemt Willem van der Heiden, deel aan de vergaderingen van de SHH. Hij is sinds september 2024 ook toegetreten als bestuurslid van de SHH.

Overige werkgroepen

Werkgroep servicekosten

Bestuursleden Willem van der Heiden, Inge van den Beld en ondersteuner Wimar Hebels houden zich bezig met de werkgroep *Servicekosten*. In deze werkgroep wordt naar de hoogte van de servicekosten gekeken en ook naar de manier van afrekenen en de tijd die het vraagt voordat de huurder bijvoorbeeld de factuur van de stookkosten in de brievenbus krijgt. In dit overleg speelt ook mee de manier van communiceren van Haag Wonen naar de huurders. Ten aanzien van het servicekostenbeleid heeft de HOHW instemmingsrecht conform de overlegwet.

Werkgroep schrijven

De werkgroep *Schrijven* (Rogier Kraf en Inge van den Beld), heeft dit beleidsplan op papier gezet, met advies van ondersteuners Miriam Mulder en Wimar Hebels.