

Jaarverslag 2024

Huurdersorganisatie Haag Wonen



Spui – anno 1925

Voorwoord

De zon schijnt en het is weer voorjaar, dan krijgen wij bij de Huurdersorganisatie Haag Wonen (HOHW) altijd zin om er weer tegenaan te gaan. Maar niet voor we nog even teruggekeken hebben op dat wat geweest is: het jaar 2024!

Het jaar 2024 bracht ons als bestuur veel oude, bekende uitdagingen. Zowel landelijk als lokaal zijn betaalbaarheid en krapte op de woningmarkt belangrijke thema's die al even spelen en ook volgend jaar wel weer genoemd zullen worden in het voorwoord van ons volgende jaarverslag.

Voor huurders is en blijft het lastig een nieuwe woning te vinden. Haag Wonen moet nog beginnen met het realiseren van de circa drieduizend nieuwe woningen die voor de komende jaren gepland staan. In 2024 daalde de totale woningvoorraad zelfs licht. De stikstofcrisis blijft als een zwaard van Damocles boven alle plannen hangen – niemand kan op dit moment zeggen of die duizenden toegezegde woningen er ook daadwerkelijk gaan komen.

In 2024 kregen huurders alweer een maximale huurverhoging voorgeschoteld in een tijd dat boodschappen wéér duurder werden en de energietoelagen werden afgebouwd. Het blijft voor ons moeilijk verteerbaar dat overleg over de jaarlijkse huurverhoging in de praktijk onmogelijk blijkt: Haag Wonen deelt mee dat de huurprijs maximaal omhoog gaat en daarmee kunnen we het doen.

De gang van zaken rond dit jaarlijks overleg over de stijging van de huurprijzen zien we terugkomen bij het overleg dat plaatsvindt tussen de gemeente Den Haag, Haag Wonen en de HOHW voor het opstellen van lokale prestatieafspraken (jaarlijks) en de raamovereenkomst (eens in de vijf jaar). Vaak blijken de belangrijkste afspraken al gemaakt te zijn tussen gemeente en corporatie en dat vóór wij als huurdersorganisatie voor overleg aan kunnen schuiven. Het blijkt lastig om onze punten, die in het belang van de huurder zijn, onderdeel te laten maken van de afspraken. Volgens de Woningwet zou sprake moeten zijn van drie gelijkwaardige gesprekspartners, maar keer op keer zien wij daar weinig van terug. In 2024 hebben we de prestatieafspraken daarom onder protest getekend en onlangs in 2025 hebben we de ondertekening zelfs geweigerd. De gesprekken over de nieuwe raamovereenkomst lopen nog.

Wij laten ons als bestuur hierdoor natuurlijk niet ontmoedigen en we hebben ons in 2024 vol goede moed ingezet voor onze achterban, zij het wel met een clubje dat inmiddels echt te klein is geworden. Sinds eind 2024 telt het bestuur nog slechts vier leden en dat zorgt voor een hoge druk op de overgebleven bestuursleden en het beperkt ons als bestuur bovendien in wat we kunnen betekenen voor de huurders van Haag Wonen. In 2025 willen we het bestuur weer uitbreiden. Onze verwachting is, dat dat lastig gaat worden, gezien het feit dat mensen steeds minder actief betrokken lijken te zijn bij samenleving en leefomgeving. Aan de andere kant laten de vele actieve leden van onze bewonerscommissies zien dat het ook niet onmogelijk hoeft te zijn.

We zien natuurlijk graag dat meer huurders zich verenigen en actieve bewonerscommissies vormen. Als huurdersorganisatie zullen we ons daarvoor in moeten zetten en het verbeteren van het contact met onze achterban zal daarin een eerste stap vormen. We gaan in de tweede helft van 2025 voor het eerst een middag organiseren voor en met onze achterban: we gaan dan met elkaar in gesprek en zullen na afloop ongetwijfeld beter begrijpen wat onze huurders van ons verwachten. Het is de bedoeling hiervan een jaarlijks evenement te maken.

Een belangrijke stap om het contact met de achterban te verbeteren die in 2024 al gezet is, is de lancering van onze vernieuwde website. De site biedt ruimte aan het regelmatig publiceren van nieuwsberichten, waardoor we huurders op de hoogte kunnen houden van onze werkzaamheden en van de belangrijkste

ontwikkelingen op woongebied. Ook hebben we met een nieuwe huisstijl (inclusief nieuw logo) een frissere en meer kleurrijke “look” gekregen.

Daarnaast gaan we later in 2025 voor het eerst een middag organiseren die er puur op gericht is het contact met onze achterban te versterken. Een evenement van de HOHW vóór en samen met de huurders van Haag Wonen.

Namens het bestuur,
Rogier Kraf

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 medewerkster. Daarbij heeft de HOHW een onafhankelijk controlerend orgaan, de raad van toezicht.

Bestuur

Samenstelling bestuur per 31 december 2024:

Naam	Functie	Rooster van aftreden
H.J. (Hans) van Rossen	voorzitter	01-03-2029
I. (Inge) van den Beld	vicevoorzitter	01-06-2028
W.D.H.J. (Willem) van der Heiden	bestuurslid	01-05-2027
R.L. (Rogier) Kraf	bestuurslid	01-05-2027

We begonnen 2024 met vijf bestuursleden. Aan het eind van het jaar besloot Sabine Youssef te stoppen als bestuurslid. Hoewel de bovenstaande vier bestuursleden met evenveel inzet doorgaan in 2025, is er dringend behoefte aan versterking.

Bestuursvergaderingen

Het bestuur heeft het afgelopen jaar negen keer een bestuursvergadering gehouden en negen keer een afstemmingsoverleg (bestuursvergadering zonder agenda en verslag).

Ondersteuning

De HOHW wordt in haar taken ondersteund door een adviseur en een administratief medewerkster. Miriam Mulder is onze administratief medewerkster/ondersteuner en Wimar Hebels de adviseur/ondersteuner. 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

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.

Samenstelling raad van toezicht per 31 december 2024:

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	21-04-2028

De raad van toezicht heeft in 2024 driemaal (26 maart, 27 juni, 24 oktober) vergaderd, in bijzijn van het voltallige bestuur.

De raad van toezicht, het bestuur en de ondersteuning van het bestuur hebben op 23 mei 2024 een zogeheten heidag bijgewoond. Net als het voorgaande jaar werd deze dag geleid door Caroline Kuijper, trainer, coach en vertrouwenspersoon. Het voornaamste thema dat behandeld werd was communicatie en het verschil tussen oordelende en geweldloze communicatie. Daarnaast werden de kwaliteiten, rollen en taken van de bestuursleden besproken om een beter idee te krijgen van wat ieders goede en minder goede kwaliteiten zijn en hoe we deze elkaar kunnen laten aanvullen om tot een goed functionerend bestuur te komen.

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.

Nieuwe en bestaande bewonerscommissies zijn begeleid in hun eerste overleggen met Haag Wonen, kregen een basiscursus voor bewonerscommissies en kunnen via het lidmaatschap van de Woonbond van de HOHW, tegen een gereduceerd tarief, tevens deelnemen aan het cursusaanbod aldaar. Wij zijn erg blij dat we in de Heesterbuurt, Spoorwijk en Mariahoeve nieuwe bewonerscommissies hebben mogen verwelkomen. Helaas verdween bij sommige leden de animo, maar gelukkig vond men in enkele gevallen toch weer huurders die zich blijvend willen gaan inzetten voor hun complex.

Bestuursleden en ondersteuners hebben regelmatig contact met leden van bewonerscommissies en andere huurders gehad over verschillende onderwerpen. Steevast is de servicekostenafrekening onderwerp van gesprek geweest, zijn renovatievoorstellen besproken en is de onderlinge verhouding met Haag Wonen onderwerp van gesprek geweest. In het contact met de meeste huurders komt naar voren

dat zij hemel en aarde moeten bewegen om een kleine reparatie te laten doen. Voor velen betekent dit dat ze soms jarenlang met problemen zitten, geen contact krijgen met de juiste mensen bij Haag Wonen of afgepoeierd worden met loze beloftes en dit drijft hen tot wanhoop.

Veel complexen hebben het afgelopen jaar te maken gekregen met renovatievoorstellen of voorstellen voor sloop-nieuwbouw. De HOHW heeft hen daarin getracht te begeleiden door informatievoorziening. Daar waar al bewonerscommissies aanwezig waren, is dit met hen besproken en waar nodig is geprobeerd een klankbordgroep met complexbewoners die dezelfde rechten als een bewonerscommissie heeft te begeleiden.

Bewonerscommissies

Per 31 december 2024 zijn er 39 bewonerscommissies aangesloten bij de HOHW.

Nieuwjaarsbijeenkomst

Elk jaar organiseert de HOHW een bijeenkomst voor alle aangesloten bewonerscommissies en sinds 2022 gebeurt dit gezamenlijk met Haag Wonen. Ook in 2024 was er weer een bijeenkomst en wel op 15 februari, waarbij diverse bewonerscommissies aanwezig waren, alsmede leden van de raad van toezicht, bestuurders en de ondersteuner van de Huurdersorganisatie Haag Wonen.

Speerpunten van de HOHW

Betaalbaarheid en kwaliteit

In het voorwoord spraken we al over het betaalbaar blijven van wonen in een sociale huurwoning. Voor ons blijft dit ieder jaar het belangrijkste speerpunt van ons beleid. 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.

Ook in 2024 konden wij niet akkoord gaan met de huurverhoging, die wederom maximaal was en maar liefst 5,3% bedroeg. In de eigen woorden van Haag Wonen is de onderbouwing de volgende: "Ook voor woningcorporaties is nu alles duurder. Het bouwen van nieuwe huizen kost meer geld. En ook het verbeteren van onze huizen is duurder geworden. Om dit te kunnen blijven doen, mogen we de huren van de overheid dit jaar verhogen met gemiddeld 5,3% [...]" – zo valt terug te lezen op de website van Haag Wonen. Bij het bepalen van ons standpunt over de jaarlijkse huurverhoging letten we vooral op de gevolgen die dit heeft voor de individuele huurders. We kijken dan vooral naar de mensen met een kleine beurs. Veel huurders van sociale huurwoningen moeten het doen met een inkomen dat rond het minimum ligt. Als we dan zien dat het minimumloon in 2024 met 3,75% is gestegen en in juli nog een keer met 1,2% en dat is minder dan de 5,3% stijging van de kale huurprijs. Tel daarbij op dat bijvoorbeeld de energie nog altijd veel duurder is, maar energiesubsidies van voorgaande jaren verdwenen en het is niet moeilijk in te zien dat de woonlasten voor minima verder zijn gestegen. Wij vinden dat Haag Wonen de huurprijs nooit harder mag laten stijgen dan het inkomen van de financieel meest kwetsbaren in onze samenleving.

In de praktijk is ons verzet tegen de maximale huurverhoging vooral voor de bühne: Haag Wonen wijst op hun grote opgaven (vooral nieuwbouw en verduurzaming) in de komende jaren en stelt dat de extra huuropbrengsten essentieel zijn. Wat volgt is stevast de maximaal toegestane huurverhoging. Haag Wonen moet zich wat ons betreft beseffen dat alle extra taken die zij op zich neemt (doorgaans opgedrongen door het Rijk) op deze manier altijd ten koste gaan van de huidige huurders die het vaak al niet breed hebben. Haag Wonen zou ook weleens “nee” mogen zeggen tegen de overheid, of op zoek kunnen gaan naar andere bronnen van financiering voor de extra lasten die men op zich neemt. Dat is een geluid dat we bijvoorbeeld ook laten horen aan tafel bij de onderhandelingen over de nieuwe raamovereenkomst.

Wat verduurzaming betreft, wil Haag Wonen de komende jaren de slechtste energielabels (E, F en G) wegwerken. 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. Ook afgelopen jaar hoorden we weer van veel huurders dat men toch nog steeds in tochtige, koude huizen woont en dit feit geldt niet alleen voor de huizen met een E-, F- of G-label. Na aandringen van onze kant heeft Haag Wonen geïnventariseerd hoeveel woningen nog over enkel glas beschikken en dat zouden er circa duizend zijn. Wij vinden dat, los van het energielabel van de woning, enkel glas niet meer van deze tijd is en zelfs als gebrek aan de woning zou moeten worden gezien. Haag Wonen heeft toegezegd dat men gaat kijken of het financieel haalbaar is al dit enkel glas te vervangen door een duurzamere variant. Wij houden dit nauwlettend in de gaten.

Contact met de achterban

Een probleem waar wij als huurdersorganisatie tegenaan lopen, is dat het contact met onze achterban vrij beperkt is. De bij ons aangesloten bewonerscommissies dekken nog geen 20% van het totaal aantal woningen van Haag Wonen en bovendien is het merendeel van deze commissies inactief. Onze ondersteuners zijn bezig met een belronde langs alle bewonerscommissies om de precieze stand van zaken te inventariseren. In ieder geval hebben wij het verbeteren van het contact met en het mobiliseren van onze achterban als speerpunt van ons beleid benoemd (zie het beleidsplan 2024).

In 2024 hebben we gemerkt dat dit een project gaat worden van de lange adem. Het is een ingewikkelde klus, enerzijds omdat we merken dat mensen in de huidige tijd moeilijk te motiveren zijn voor vrijwilligerswerk of voor werk dat van algemeen nut is, anderzijds is het voor een klein bestuur moeilijk om jezelf zichtbaar te maken voor de huurders: dat is een vrij arbeidsintensieve klus.

Eind 2023 stelde Haag Wonen een nieuwe gebiedsregisseur aan die binnen de eigen organisatie de verantwoordelijkheid kreeg over het thema “bewonersparticipatie”. Met hem voerden we in 2024 enkele gesprekken en zochten we naar aanknopingspunten om elkaar op dit punt te kunnen helpen. Denk daarbij aan het samen organiseren van een evenement of feest voor buurtbewoners waar wij als huurdersorganisatie dan ook ons gezicht kunnen laten zien. Helaas vertrok deze gebiedsregisseur al na minder dan een jaar bij Haag Wonen. Een opvolgster is inmiddels begonnen, maar van concrete plannen lijkt het vooralsnog niet meer te komen.

Zoals vermeld in het voorwoord lanceerden we eind 2024 onze nieuwe website. De oude website bood eigenlijk geen mogelijkheden om te communiceren met onze achterban. Op de nieuwe website kunnen we nieuwsberichten plaatsen zodat de website actueel blijft en de huurders op de hoogte blijven van onze bezigheden. De website is uit te breiden met bijvoorbeeld de mogelijkheid een opiniepeiling (“poll”) te plaatsen of indien de behoefte er is kunnen we een forum aan de website koppelen waar huurders over allerlei zaken met elkaar en met ons van gedachten kunnen wisselen. De website wordt halverwege april via de nieuwsbrief van Haag Wonen onder de aandacht gebracht van de huurders, samen met een oproep voor nieuwe bestuursleden.

Eind 2023 hielden we een elektronische enquête onder alle huurders van Haag Wonen. Daaruit kwam o.a. naar voren dat de dienstverlening van Haag Wonen als niet goed beoordeeld wordt. Om antwoord te krijgen op de vervolgvraag “Wat is er dan precies mis met deze dienstverlening?” organiseerden we in het voorjaar van 2024 een bewonersadviesgroep (BAG). Een elftal huurders dat de dienstverlening van Haag Wonen een onvoldoende had gegeven, kwam een avond op ons kantoor ervaringen delen over de problemen met de dienstverlening van Haag Wonen. Er is een verslag geschreven over hetgeen er gezegd is die avond en dit verslag wordt onderdeel van een zwartboek waarin klachten van huurders worden geanalyseerd en besproken.

Energietransitie en gasloos wonen/Gezond binnenklimaat

De energietransitie is van essentieel belang voor een betere toekomst, maar dit mag niet ten koste gaan van een prijsstijging voor de huurders. Het streven naar energiezuinige woningen, het gebruik van milieuvriendelijke materialen en het implementeren van groene energiebronnen moet hand in hand gaan met betaalbare huurprijzen. De maatregelen mogen zeker niet tot kostenstijging voor de huurders leiden. Daar blijven we op hameren bij Haag Wonen.

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. Complex 70	Aantal woningen:	537
7. Denekampstraat	Aantal woningen:	222
8. Driest, van	Aantal woningen:	59
9. Durgerdamhof/Uitgeeststraat	Aantal woningen:	75
10. Edelsteen, de	Aantal woningen:	392
11. Fluitenberg, de	Aantal woningen:	57
12. Haagse Hendrik	Aantal woningen:	203
13. Harmonia	Aantal woningen:	192
14. Houtwijk, Centraal Wonen	Aantal woningen:	49
15. Isabella Hoog	Aantal woningen:	216
16. Kloosterveen	Aantal woningen:	32
17. Kroon, de	Aantal woningen:	125
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:		5.092

Bijlage II

Verklaring kascontrolecommissie

Betreft boekhouding 2023 HOHW

De kascontrole heeft plaats gevonden op 21 maart 2024.

De kascontrole is uitgevoerd door mevrouw. A. Rijneveld, werkzaam bij Haag Wonen, en de heer T. Stikkelman, huurder bij Haag Wonen.

De controle heeft plaatsgevonden door uitleg van procedures van controles facturen en goedkeuring van declaraties. De betaling van deze facturen en declaraties en de boekingen in de administratie. Daarnaast zijn een aantal facturen en declaraties gecontroleerd.

De kascontrolecommissie heeft de balans per 31 december 2023 en het overzicht van inkomsten en uitgaven van 2023 gecontroleerd. Vastgesteld is dat begin- en eindsaldo van de bankrekening overeenstemmen met de bankafschriften. De inkomsten en uitgaven zijn verantwoord middels schriftelijke bewijzen,

De vergoedingen aan bestuursleden en leden van de raad van toezicht zijn conform bijlage 5 van het huishoudelijk reglement.

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

De kascontrolecommissie:

A. Rijneveld:

T. Stikkelman:

