



SECRETARIEEL

JAARVERSLAG

2022

8 Mei 2023

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	blz. 3
2.	Organisatie HOGH.....	blz. 4
3.	Complexen, buurten en wijken.....	blz. 6
4.	Corporatie Woonforte.....	blz. 7
5.	Gemeente Alphen aan den Rijn.....	blz. 12
6.	Akkoordverklaring.....	blz. 13

1. Inleiding.

De Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart (HOGH) is 19 september 2019 opgericht met een bestuur bestaande uit zeven personen. Het bestuur bestaat na het per 1 april 2022 aftreden van de heer Van Veen op dit moment uit zes bestuursleden.



Vlnr: R. van Leeuwen, J. Pison, T. Zoutendijk, M. Swaalep, F. Magez, J. Heemskerk en M. van Veen
Foto: Walter Planije

In het bestuur van HOGH hebben zitting:

- mevrouw Frederike Magez (voorzitter),
- de heer Robér van Leeuwen (vice-voorzitter en 2^e secretaris),
- de heer Maup Swaalep (penningmeester),
- de heer Jan Heemskerk (algemeen bestuurslid),
- de heer Joop Pison (secretaris),
- de heer Tom Zoutendijk (algemeen bestuurslid).
- de heer Michel van Veen (algemeen bestuurslid tot en met maart 2022),

Dit verslagjaar is een jaar geweest waarin de coronapandemie ons minder dan in de voorgaande periode heeft belemmerd in onze ambitie. Het bestuur heeft niet stil gezeten en heeft gewerkt aan het uitdragen van de huurdersbelangen in de overleggen en adviezen met Woonforte. Daarover leest u meer in dit jaarverslag.

HOGH heeft voor alle huurders goede prestatieafspraken kunnen maken met de Gemeente Alphen aan den Rijn, de woningcorporaties Woonforte en HaBeKo en de huurdersorganisatie HaBeKo Wonen. Ook daarover leest u meer in dit jaarverslag. HOGH heeft Woonforte over diverse beleidsonderwerpen geadviseerd zoals het huur(verhogings)beleid en verduurzamings- en onderhoudsbeleid. Daarnaast is ons gevraagd in te stemmen met het wijzigen van het servicekostenbeleid.

Al deze activiteiten en projecten vloeien direct of indirect voort uit de taak en verantwoordelijkheid zoals beschreven in onder ander de Woningwet 2015 en de Overlegwet (Wet op het Overleg Verhuurder Huurder).



2. Organisatie Huurdersorganisatie Groene Hart.

2.1 Vaststelling en uitvoering Werkplan 2022.

In het voorjaar is het werkplan en de begroting 2022 vastgesteld. Ondanks de nog heersende coronapandemie in het voorjaar heeft het bestuur haar activiteiten uit het Werkplan grotendeels kunnen uitvoeren, zoals de huurdersbijeenkomst, de achterbanraadpleging, het uitbrengen van de nieuwsbrief en het vaststellen van het jaarverslag.

In het verslagjaar is een begin gemaakt met het versterken van onze relatie en contacten met de bewonerscommissies. Daarover leest u verderop meer.

Wél zijn een aantal activiteiten blijven liggen zoals, het formeren van digitale beleidsadviesteams, rondom de thema's:

- de actualisering van het sociaal statuut bij groot-onderhoud en renovaties.
- de actualisering van het beleid servicekosten.
- de aanpassing van het reglement voor de bewonerscommissies i.s.m. de Bewonerscommissies.
- een aanscherping van de duurzaamheid(beleid) voor de bestaande woningvoorraad.

We hopen in 2023 samen met Woonforte het Sociaal Statuut nog eens te gaan beoordelen en daar aan te passen waar we de belangen en de positie van onze medehuurders kunnen versterken.

2.2 Bestuurswijziging HOGH.

De heer Van Veen is per 22 maart 2022 afgetreden als bestuurslid van HOGH.

2.3 Werving nieuwe bestuursleden.

Vanwege het aftreden van ons bestuurslid de heer Van Veen, is het bestuur op zoek gegaan naar nieuwe kandidaten. Een profielschets voor de bestuurszetel hebben we op onze website geplaatst en huurders konden daarop reageren. Woonforte heeft hier ook aandacht aan gegeven en heeft de HOGH in enkele plaatselijke bladen een advertentie geplaatst.

Tot op heden heeft dat nog niet geleid tot nieuwe bestuurskandidaten.

2.4 Vaststellen Financieel en Secretarieel Jaarverslag 2021.

In de maand april heeft het bestuur het Financieel- en Secretarieel Jaarverslag 2021 vastgesteld en deze verstuurd naar Woonforte als verantwoording van onze werkzaamheden en het financieel beleid.

2.5 Uitgave Nieuwsbrieven.

Het bestuur heeft in een aantal digitale nieuwsbrieven uitgebracht in 2022. Daarnaast is er ook in het tweede kwartaal een papieren versie uitgegaan naar alle huurders van Woonforte.

2.6 Achterbanoverleg.

Op 17 november heeft de huurdersbijeenkomst plaats gevonden op de locatie Avifauna in Alphen aan den Rijn. Tijdens deze bijeenkomst hebben we de huurders geïnformeerd wat wij hebben gedaan het afgelopen jaar. Ook hebben we een vooruitblik gegeven naar aanleiding van de Nationale Prestatie Afspraken wat er staat te gebeuren en wat we kunnen verwachten voor de komende jaren.

Het bestuur heeft veel adviezen en positieve reacties ontvangen.
Er waren ongeveer 50 deelnemers op de locatie (Avifauna) Van der Valk in Alphen aan den Rijn.
De bijeenkomst mag als positief en geslaagd worden beschouwd.

2.7 Webinars.

Mede omdat fysieke bijeenkomsten weer mogelijk is hebben we de uitvoering van de Webinars verplaatst naar volgend jaar. Hiervoor wordt een planning gemaakt in het Jaarplan 2023. Het idee is er volgend jaar bijvoorbeeld 3 stuks te plannen.

Onderwerpen kunnen zijn:
Nationale Prestatie afspraken.
Sociaal huurakkoord.
Verduurzaming woningen in de komende jaren.

2.8 Website HOGH.

Bezoekers van onze website hebben (ook) het afgelopen jaar kunnen lezen wat de laatste ontwikkelingen waren op het terrein van huurdersbelangen en wonen. Onze website wordt constant aangepast aan de laatste ontwikkelingen.

2.9 Woonbond.

Door ons lidmaatschap maken wij deel uit van een landelijk netwerk van Huurdersorganisaties en bewonersorganisaties die via de Woonbond een krachtig huurdersgeluid kunnen laten horen op plekken waar dat hard nodig is in politiek Den Haag, bij organisaties van verhuurders en in het overleg met andere organisaties die invloed hebben op landelijk woonbeleid. Diverse leden namen deel aan een aantal Webinars georganiseerd door de Woonbond.

Ook is, samen met de Woonbond een onderzoek uitgezet naar de ervaringen van huurders met nul-op-de-meterwoningen (NOM-woningen) met een energieprestatievergoeding (EPV).

Huurders noemen de temperatuur en ventilatie als belangrijke punten bij comfortklachten. Ze hebben met name overlast van hitte en droge lucht blijkt uit de opmerkingen. Zo'n 36% van de huurders geeft aan dat de woning te warm wordt in de zomer. Van de huurders geeft 15% aan wel eens geluidsoverlast te ervaren.

Het overgrote deel van de huurders is (zeer) tevreden. Zo'n 16% 'zit op de wip' en 9% is ontevreden over het wonen in een NOM-woning met EPV. Huurders zijn tevreden over de isolatie van de woning en het wooncomfort (gemiddeld rapportcijfer is een 7,6). Ze zijn minder tevreden over het kunnen reguleren van de temperatuur van de woning en de hoogte van de woonlasten.



3. Complexen, buurten en wijken.

3.1 Energiecoaches.

Een lager energieverbruik is niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor de portemonnee van de huurders. Zeker met de sterk gestegen energieprijzen waarmee we ook in 2022 te maken hadden. Samen met Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen en de gemeente Alphen aan den Rijn zetten we ons in 2022 in voor 'bewust omgaan met energie'.

We deden dit door onze energiecoaches op verschillende manieren onder de aandacht te brengen. Ook was er op onze website, in de HOGH nieuwsbrief, door Woonforte en de Gemeente Alphen aan den Rijn volop aandacht aan gegeven.

Om dit te ondersteunen was er de mogelijkheid om als huurder in de gemeente Alphen aan den Rijn een Groene Bon ter waarde van € 70,- aan te vragen om je huis tochtvrij, comfortabeler en energiezuiniger te maken. Deze actie is inmiddels afgelopen!

Het aantal verzoeken om gebruik te maken van onze energiecoaches viel niet tegen. In 2022 hebben we meer dan 60 aanvragen ontvangen. Een energiecoach is een vrijwilliger die met de bewoners meedenkt over eenvoudige manieren om energie te besparen in huis. Tijdens zijn bezoek geeft hij inzicht in het energieverbruik en handige tips om het verbruik te verlagen.

3.2 Alphen aan den Rijn: Planetenbuurt (warmtenet).

De proef met een alternatieve, duurzame verwarming van de Planetenbuurt in Alphen aan den Rijn is stopgezet. De kosten blijken veel te hoog. Gemeente en verhuurders gaan nu op zoek naar andere manieren om de wijk van het gas af te halen.

3.3 Compensatie van complexen met Blokverwarming.

Het zal u niet ontgaan zijn: de stijgende energieprijzen in het afgelopen jaar. Een belangrijke groep van onze medehuurders (circa 3000 huishoudens) heeft blokverwarming. HOGH heeft het afgelopen jaar meerdere malen om duidelijkheid gevraagd hoe deze huishoudens voor hun gestegen energielasten gecompenseerd zouden worden. Echter was hier nog geen antwoord mogelijk omdat er nog geen duidelijkheid was vanuit het Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

3.4 Bewonerscommissies.

In 2022 hebben wij een start gemaakt met het versterken en aanhalen van onze contacten met de bewonerscommissies. Er zijn een viertal bijeenkomsten geweest. Tien van de achttien nog actieve Commissies hebben zich gemeld om deel te nemen. HOGH wilde graag de samenwerking zoeken en fysieke achterban raadpleging gestalte geven.

Algemene stemming is dat er soms moeizame contacten zijn met de buurtconsulenten. Graag willen de bewonerscommissies met HOGH samenwerken, in ieder geval betrokken worden bij de werkzaamheden van HOGH, en maximaal twee keer per jaar een overleg hebben. Hiervoor willen zij dan dat alle bewonerscommissies tegelijk worden uitgenodigd, ook voor collegiale uitwisseling van ervaringen.



4. Corporatie Woonforte.

4.1 Adviesaanvraag Huurverhoging.

Ter voorbereiding op de adviesaanvraag over de huurverhoging 2022-2023, is op 2 maart een constructief overleg geweest met Woonforte. Tijdens dat overleg heeft HOGH Woonforte er –net als in de vorige periode– op gewezen dat in het geval van een mogelijke huurverhoging ook gekeken zou moeten worden naar de woonlasten. Of liever naar de energiezuinigheid van de woningen en de stookkosten. Tijdens dat overleg hebben wij dan ook gepleit om de woningen met een slecht energielabel geen huurverhoging op te leggen. HOGH is namelijk van mening dat de kwaliteit van de woning aan de huurprijs gekoppeld dient te worden.

Ook hebben we onze bezwaren geuit bij het vragen van extra huurverhoging voor de middenhoge en hoge inkomens en de huursom.

Op 21 maart hebben we op de voorgestelde huurverhoging een drietal adviezen gegeven, te weten:

- a. de huurverhoging voor de sociale huurwoningen
- b. de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)
- c. de huursom

a. Ten aanzien van de huurverhoging voorgesteld door Woonforte om de huren van woningen met labels E, F en G te bevriezen vonden wij dat voorstel getuigen van visie en realiteitszin. Maar vanwege de te verwachten koopkrachtdaling voor 2022, de hoge inflatie, de daarbij sterk achterblijvende loonontwikkeling en de excessieve tariefsverhoging van gas en elektra, hebben wij gepleit voor een algehele bevriezing van de huren, dus 0% huurverhoging.

b. Voor huurders met een middelhoog en hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen, stelde Woonforte voor om de inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren, met andere woorden: de huren voor de midden hoge inkomens en hoge inkomens met respectievelijk 50 € en 100 € per maand te verhogen.

Hiertegen hebben wij in ons advies bezwaar gemaakt. Ook deze huishoudens krijgen de klappen van de inflatie en de hoge energieprijzen in een krappe woningmarkt. HOGH vindt al vanaf haar moment van oprichting het inzetten van het IAH-instrument oneigenlijk omdat zij haar uitwerking in een verstopte woningmarkt niet meer heeft en verworden is tot inkomenspolitiek. Net als de Woonbond vinden wij dat alleen de overheid aan inkomenspolitiek mag doen. HOGH heeft daarom geadviseerd de IAH niet toe te passen.

c. Ten aanzien van de Huursom hebben wij bewust geen afspraken gemaakt in de Prestatieafspraken met gemeente en Woonforte over de besteding van de inkomsten uit de IAH. Door hierover geen afspraken te maken, dienen de inkomsten bij de Huursom te worden meegerekend.

Naar aanleiding van ons advies heeft Woonforte haar voorstel aangepast. De verhoging wordt nu als volgt:

- Tot de aftoppingsgrens regelt Woonforte de huurverhoging zodanig dat huurders geen problemen krijgen met hun huurtoeslag.
- Huurders met energielabels E, F, G. krijgen geen huurverhoging.
- Huurders met een energielabel A++ t/m D krijgen 2,3% huurverhoging.
- Huurders met geliberaliseerde woning krijgen 3,3%.
- De Inkomensafhankelijke huurverhoging wordt gehalveerd en bedraagt € 25 voor de middenhoge en € 50 voor de hoge inkomens. Uitzondering hierop vormen de gehandicapten en chronisch zieken.

4.2 Adviesaanvraag Onderhoudsbeleid 2.0 Woonforte.

Naar aanleiding van een presentatie op 3 oktober over het Onderhoudsbeleid 2.0 (Onderhoud- en investeringsbeleid) en het op 7 juli ontvangen concept Onderhoudsbeleid hebben wij Woonforte in het najaar een advies gestuurd.

Aanvankelijk was ook het verduurzamen van woningen hierin opgenomen. Uiteindelijk heeft Woonforte ons later in 2022 een aparte adviesaanvraag gestuurd over het Verduurzamingsbeleid.

Hieronder in hoofdlijnen ons advies over het Onderhoudsbeleid 2.0:

a. Betrek huurders zo vroeg mogelijk bij ingrijpende renovaties:
We hebben Woonforte geadviseerd om bij het ontwikkelen van renovatieplannen bewoners zo vroeg mogelijk te betrekken bij de plannen.

Ons idee en ervaring is dat bewoners niet of zeer zelden in deze fase betrokken worden of dat informatie naar bewonerswensen wordt opgehaald bij de huurders van het complex.

b. Besteed aandacht aan de kans op oververhitting bij ingrijpende renovaties:
Wat ontbreekt in het beleid van Woonforte is de aandacht voor het voorkomen van oververhitting in de te renoveren woningen na de renovatie.

Voor nieuwbouw is er de eis dat woningen niet oververhit mogen raken. Hiervoor moeten voorzieningen worden aangebracht anders krijgt men geen bouwvergunning. Voor bestaande bouw en renovatie is deze eis (nog) niet verplicht. Desondanks hebben we Woonforte geadviseerd ook het risico van oververhitting als criterium mee te nemen bij ingrijpende verbouwing.

c. Bevries of verlaag de huren van woningen die voor sloop zijn aangemerkt:
Woonforte stelt voor om te slopen complexen ten hoogste 5 jaar op minimumniveau te onderhouden. HOGH is van mening dat voor deze complexen vanaf het genomen sloopbesluit de huren bevroren dienen te worden of wellicht worden verlaagd. Met name gaat dit op voor woningen die een slecht energielabel hebben (E,F of G).

Ons advies luidde: compenseer bewoners van voor sloop aangemerkte complexen door middel van huurbevrozing. In geval het gaat om woningen met labels slechter dan C adviseren wij de huren van die te slopen woningen te verlagen zodat de energielasten betaald kunnen blijven worden en de woonquote binnen redelijke normen blijft.

4.3 Wijziging servicekostenbeleid Woonforte

Afgelopen jaar heeft Woonforte haar Servicekostenbeleid geactualiseerd. Daaruit blijkt dat Woonforte per 1 juni 2022 een gebruiksvergoeding voor zonnepanelen in rekening gaat brengen bij een nieuwe verhuring. Op dit moment zijn we met Woonforte nog in gesprek over deze voorgenomen verandering van het Servicekostenbeleid. HOGH heeft op dit beleidsonderdeel instemmingsrecht.

4.4 Overgang naar een nieuwe Klachtencommissie

De klachtencommissie heeft haar werkzaamheden beëindigd. Huurders van Woonforte kunnen in het vervolg terecht bij de regionale klachtencommissie Wonen Zuid-Holland. Deze nieuwe klachtencommissie bestaat al jaren en doet inmiddels klachtenbehandeling van zo'n 30 andere woningcorporaties in de regio.

Voor eventuele klachten/kwesties tussen Woonforte en HOGH is deze klachtencommissie niet bedoeld. Hiervoor hebben we nieuwe afspraken gemaakt in onze Samenwerkingsovereenkomst.

4.5 Begroting & Jaarplan Woonforte 2022

Op 2 maart is tijdens het overleg met Woonforte het Jaarplan en de begroting besproken. De begroting en het Jaarplan waren al goedgekeurd door de Raad van Commissarissen (RvC) op 30 november 2021 en eerder vastgesteld door bestuur op 30 november 2021. Al in het najaar van 2021 hadden wij Woonforte verzocht om het Jaarplan tijdig naar ons toe te sturen. Daar is pas later gevolg aan gegeven en na vaststelling door bestuur

en RVC. We hebben aangegeven onaangenaam verrast te zijn. Hoe kan het dat de Raad van Commissarissen dergelijke belangrijke beleidsstukken vaststelt zonder kennis te kunnen/willen nemen van het advies van de HOGH?

Het antwoord van Woonforte was dat HOGH wel geïnformeerd is over de kaderbrief, maar dat de afspraak is dat ze de HOGH informeren bij de kaderbrief en de begroting na goedkeuring van de RvC ter informatie toegestuurd krijgen. De kaderbrief is vooraf en de begroting is achteraf.

4.6 Verduurzamingsbeleid Woonforte

Naar aanleiding van de presentatie door Woonforte op 22 oktober van en het op 8 oktober ontvangen Verduurzamingbeleid heeft Woonforte ons op een drietal voorstellen en een viertal onderdelen advies gevraagd.

Het ging om de volgende keuzen die Woonforte wil maken bij het verduurzamen van de bestaande woningen:

1. Woningen met een E, F of G label hebben de hoogste prioriteit;
2. Woningen die liggen in een verkenningbuurt van de gemeente moeten aangepast zijn voordat de gemeente hier besluit tot aanleg van een duurzame warmtevoorziening;
3. De combinatie met een natuurlijk onderhoudsmoment heeft de voorkeur.

Ons advies was dat bovenstaande aanpak ook onze voorkeur geniet, met dien verstande dat de 1^e prioriteit van de aanpak van woningen met de slechte labels de allerhoogste prioriteit heeft en dat (pas) daarna de buurten(en de woningen) aan de beurt komen die van het gas af gaan/moeten.

Wél hadden we de nodige kritiek op een aantal onderdelen van het verduurzamingsbeleid die te maken hebben met het uitvoeren van dat beleid. In het kort kwamen we tot de volgende conclusies:

1. Het voorgestelde verduurzamingsbeleid is gebaseerd op nog uit te werken rijksbeleid, zonder duidelijkheid over welke verduurzamingsmaatregelen gratis zijn voor huurders en welke niet.
2. Het verduurzamingsbeleid is gebaseerd op een AmvB (algemene maatregelen van bestuur) en bestaande wetten zoals over het instemmingsrecht en (het uitbreiden van) het initiatiefrecht, welke nog niet zijn aangepast, laat staan aangenomen in de Tweede en Eerste Kamer.
3. Het voorgestelde beleid dat individuele en groepen bewoners versneld hun woning kunnen laten isoleren tegen een huurverhoging is een oneigenlijk verdienmodel, leidt tot verdringing van de gestelde prioriteiten en legt een grote druk bij de uitvoering binnen de corporatie.
4. Het stimuleren van het gebruik maken van het initiatiefrecht door groepen bewoners in een complex om hun woningen te laten isoleren en verduurzamen tegen een huurverhoging, staat haaks op de prioriteiten die zij zelf heeft gesteld; bovendien kan deze voorrangsregeling de kloof tussen de lage en middeninkomens vergroten, neemt de groep met energiearmoede daardoor toe en stelt lage inkomens nog verder op achterstand;
5. Het actief stimuleren en het honoreren van dit initiatiefrecht zal bovendien de gestelde doelen en gemaakte lokale prestatieafspraken onder druk zetten. Daarnaast houdt men te weinig rekening met de marktomstandigheden, levertijden, gebrek aan materiaal en arbeid en legt deze beleidskeuze een extra groot werkbeslag op de organisatie- en uitvoeringskracht van zowel corporatie als gemeente.

4.7 Overleg met Raad van Commissarissen

31 maart 2022 hebben wij een gesprek gehad met een aantal leden van de Raad van Commissarissen. Dat gesprek hebben wij als succesvol en constructief ervaren.

4.8 Voordracht huurderszetel lid Raad van Commissarissen

In het afgelopen jaar is een lid van de RvC dat was voorgedragen vanuit de Huurdersorganisatie terug getreden. Als gevolg daarvan heeft HOGH samen met Woonforte gezocht naar nieuwe kandidaten. Op 11 oktober 2022 hebben kennismakingsgesprekken plaatsgevonden met vier voorgedragen kandidaten voor de RvC. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een bindende voordracht van mevrouw Birgitte de Maar. Zij is officieel per 1 januari 2023 in functie getreden als RVC-lid van Woonforte.

4.9 Kaderbrief en bod van Woonforte aan de Gemeente.

Als opmaat voor de jaarlijks te maken prestatieafspraken met Woonforte en de Gemeente, heeft Woonforte haar plannen uit de kaderbrief voor 2023 in maart aan ons gepresenteerd. Doel was dat wij meer inzicht in de financiële overwegingen en de uiteindelijke keuzes van Woonforte zouden krijgen. Enkele RvC-leden waren bij die (digitale) presentatie aanwezig.

HOGH heeft zich –in tegenstelling tot voorgaande jaren- in haar advies beperkt tot een 6-tal onderwerpen, te weten:

1. Actualisatie Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB)

We hebben Woonforte gevraagd ons eerder in het adviestraject te betrekken bij het actualiseren van de onderhoudsbegroting.

2. Routekaart onderhoud en verduurzaming bestaande voorraad

Woonforte is gevraagd een routekaart te maken over de verduurzamingsaanpak tot na 2030. Wat ons betreft met een (portefeuille)strategie van tenminste 15 jaar. Wij verwachten dat ook de gemeente en de regio in het kader van de prestatieafspraken dergelijke routekaarten zal verlangen.

3. Aansluiten woningen op Warmtenetten

We hebben gewezen op de 'risico's' van Warmtenetten. Allereerst het kostenaspect voor de aanleg en het onderhoud van dergelijke dure (en nog niet veel beproefde) systemen. Wij gaan ervan uit dat niet alleen corporaties (en dus de sociale huurders) hiervoor gaan opdraaien, maar dat er ook financieel draagvlak is ook bij de particuliere eigenaren en vastgoedinstellingen en pensioenfondsen voor een dergelijk warmtenet.

Daarnaast hebben wij in ons advies gepleit de huurders in deze wijken vroegtijdig te betrekken bij deze plannen. Ook gaan we ervan uit dat de investering door Woonforte in verhouding staat tot de andere verduurzamingsopgaven.

Wij hebben Woonforte gevraagd de ambitie voor warmtenetten in perspectief te blijven zien naast (de financiering van) de andere verduurzamingsopgaven, onderhoud, beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen.

4. Verduurzaming gemengd bezit en VVE's

In ons advies hebben nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de aanpak van deze grote voorraad gemengd bezit. Ook voor deze grote categorie woningen gaan wij ervan uit dat hiervoor een routekaart wordt gemaakt bij de aanpak van deze complexen.

Wij hopen dat Woonforte bij deze uitwerking onderscheid gaat maken in:

- de aanpak van de te behouden complexen met een meerderheidsaandeel en
- de aanpak van de te behouden of af te stoten complexen met een minderheidsaandeel.

HOGH realiseert zich dat de energiearmoede zich vooral voordoet in het verouderde gestapeld bezit. Deze aanzienlijke groep huurders wacht op verduurzaming van hun woning maar ziet zich gesteld met meerdere partijen dan alleen Woonforte, namelijk ook andere woningeigenaren in hun complex.

Wij hopen dat Woonforte hier ook al rekening mee houdt en ook hierin een proactieve rol pakt bij de aanpak en verduurzaming van de woningen van deze huurders en eigenaren.

Al in ons advies vorig jaar op de Bod- en Kaderbrief 2022 hebben wij onze kritiek geuit op de verkoopambities van Woonforte. Daarnaast hebben wij gewezen op enkele conclusies en aanbevelingen uit het visitatierapport van Cognitum (oktober 2019). Deze conclusies en aanbevelingen hebben aan haar actualiteit niets verloren integendeel. Hieronder een tweetal bevindingen uit het visitatierapport:

blz. 9:1^e verbeter- en aandachtspunten:

[...] Gezien de huidige druk op de woningmarkt ligt een zeer terughoudend verkoopbeleid nu voor de hand. Daar waar wel verkocht wordt, zijn twee punten van belang: een verstandige keuze wat te verkopen (ook met het oog op nog door te voeren renovaties/verduurzaming op een later moment) en een goede uitleg waarop met de huidige krapte op de woningmarkt toch gekozen wordt voor verkoop'

Blz. 23 : N.a.v. beschrijving van de ambities (uit het portefeuilleplan tot 2022):

[...] Verwonderpunten • Woonforte heeft in het (recente) verleden veel verkocht in de gestapelde bouw. Hiervoor is gekozen om de leefbaarheid in die gebouwen te bevorderen. Doordat nu besluitvorming over renovaties en duurzaamheid in VvE-verband moet plaatsvinden, verloopt die nu veel moeizamer. Dat was bij de verkoop al voorzienbaar.'

5. Jaarlijkse huurverhoging en huurinkomsten

Woonforte hebben we gecompimenteerd met het in 2021 ingezette huurbeleid voor de woningen met een slecht energielabel, door de huurverhoging te matigen en te bevriezen. Al voor de stijging van de energieprijzen was bij ons en Woonforte 'energiearmoede' al een belangrijk thema.

6. Inkomensafhankelijke Huurverhoging (IAH)

In eerdere adviezen van ons over het Huurbeleid van voorgaande jaren, was en is onze lijn dat het invoeren van de IAH een inkomenspolitiek instrument is geworden en haar oorspronkelijk bedoelde uitwerking van doorstroming heeft gemist.

Tot 3 jaar geleden was dit ook min of meer de lijn van Woonforte (en haar rechtsvoorgangers). Nu behoort Woonforte helaas niet meer tot de 60% van de corporaties in Nederland die principieel bezwaar maken tegen toepassing van de IAH.

Wij blijven bezwaar hebben tegen toepassing hiervan. Daardoor willen wij over de besteding van deze extra inkomsten in bijvoorbeeld duurzaamheid of nieuwbouw, dan ook geen afspraken maken in de Prestatieafspraken. Als gevolg daarvan dienen deze inkomsten uit de IAH opgeteld te worden bij de huursom met als gevolg dat dit een lagere gemiddelde huurverhoging zal opleveren voor onze medehuurlers.

Op deze wijze wil HOGH het invoeren van IAH zoveel mogelijk ontmoedigen.

4.10 Beheer van VvE-complexen en de rol van huurders.

Afgesproken was in 2021 dat in 2022 Woonforte en HOGH in een apart overleg ingaan op VvE beheer. Voor HOGH is het belangrijk dat huurders in deze complexen zich voldoende gehoord voelen. Helaas heeft dat overleg nog niet plaatsgevonden het afgelopen jaar.

4.11 Actualisatie van het Sociaal Statuut bij renovatie.

In 2021 had Woonforte aangekondigd het Sociaal Statuut bij Renovatie te willen actualiseren. Helaas is dit jaar nog geen start gemaakt. Belangrijkste argument van Woonforte was dat 'er op dit moment geen renovatie in de planning' stond. Wel heeft Woonforte in september toegezegd dit op te pakken en begin 2023 met een voorstel te willen komen en dat met HOGH te bespreken.

4.12 Communicatie Woonforte en HOGH.

In 2022 is er vier keer overleg geweest met het bestuur van Woonforte te weten:

2 maart, 9 juni, 7 september en 7 december 2022

Ook hebben we een aantal keren een informatie bijeenkomst gehad met betrekking op de actuele ontwikkelingen en wel voor: 10 februari stakeholders, 19 april Bod en kaderbrief, 2 juni Woonforte BC borrel, 4 juli Onderhoudsbeleid, 3 oktober onderhoud.



5. Gemeente Alphen aan den Rijn.

5.1 Prestatieafspraken 2021 – 2026.

De prestatieafspraken zijn in 2022 niet aangepast of vernieuwd. In 2021 ondertekenden we samen met gemeente Alphen aan den Rijn, woningcorporaties Habeko wonen en Woonforte en huurdersorganisatie Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen de nieuwe meer jaren prestatieafspraken. Deze lopen tot en met 2026. Wel blijft de mogelijkheid bestaan voor tussentijdse aanpassingen van de prestatieafspraken.

Er wordt gemonitord op de volgende vier thema's:

- 1) Voldoende bereikbare woningen
- 2) Senioren en bijzondere doelgroepen
- 3) Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking
- 4) Verduurzaming

Tussentijdse aanpassingen zijn ook mogelijk als de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de Regiodeals daar om vragen. In de NPA komen Aedes, Woonbond, Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening afspraken tot en met 2030 overeen.

Deze afspraken zijn nodig om aan de grote maatschappelijke opgaven te kunnen voldoen: - Beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen; - Verduurzaming van de gebouwde omgeving; - Leefbaarheid van wijken en buurten; - Betaalbaarheid van wonen. In de Regiodeals zijn het de gemeenten, provincies, kennis- en culturele instituten, ondernemers en maatschappelijke organisaties die samen aan een integrale aanpak werken. De Regiodeals worden vervolgens weer vertaald naar de eigen gemeente en werkgebied.

Mede door de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 groeit de investeringsruimte van woningcorporaties de komende jaren. Dit moet bijdragen aan het realiseren van de ambitieuze doelen.



6. Akkoordverklaring.

Ondergetekenden verklaren dat de activiteiten in het jaar 2022 correct zijn vermeld en dat die een goede weergave zijn van de secretariële en organisatorische werkzaamheden door het bestuur van Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart.

Namens het bestuur:

F.C. Magez, voorzitter
R.A. van Leeuwen, vicevoorzitter en 2° secretaris
M.J. Swaalep, penningmeester
J.J. Pison, secretaris
J.C.M. Heemskerk, algemeen bestuurslid
T.S. Zoutendijk, algemeen bestuurslid