



SECRETARIEEL

JAARVERSLAG

2023

Inleiding

“In dit jaarverslag van de huurdersorganisatie Groene Hart blikken we terug op een jaar vol uitdagingen, samenwerking en behaalde successen. We presenteren de belangrijkste activiteiten, adviezen en projecten op verschillende niveaus, en laten zien hoe we ons hebben ingezet voor de belangen van onze huurders.”

De Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart is in september 2019 opgericht en presenteert sedertdien elk voorjaar haar secretarieel en financieel Jaarverslag. Een aantal onderdelen zal u herkennen uit onze voorgaande verslaglegging. De reden daarvan ligt voor een belangrijk deel aan het feit dat veel activiteiten jaarlijks gehouden worden en veel adviesaanvragen jaarlijks terugkeren.

Al deze activiteiten en adviezen vloeien direct of indirect voort uit onze taak en verantwoordelijkheid zoals beschreven in onder andere de Woningwet 2015, de Overlegwet (Wet op het Overleg Verhuurder Huurder), de afspraken die wij hebben gemaakt met woningcorporatie Woonforte en de afspraken met de Gemeente Alphen aan de Rijn (de prestatieafspraken).

Het doel van dit jaarverslag is onze medehuurders en andere partijen te informeren over onze werkzaamheden in het afgelopen jaar 2023.

Inhoudsopgave

1.	Missie, visie en kernwaarden	blz. 4
2.	Werkterrein en partners	blz. 4
3.	Activiteiten,adviezen en projecten per werkterrein	Blz. 5
	A. Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart	Blz. 5
	B. Complex, buurt- en wijkniveau.....	Blz. 6
	C. Corporatie- en beleidsniveau	Blz. 7
	D. Gemeentelijk niveau	Blz. 8
	E. Regionaal niveau	Blz. 8
	F. Woonbond	Blz. 8
	G. Advisering	Blz. 9
4.	Akkoordverklaring.....	Blz. 10

1. Missie, visie en doelstelling

Om invulling te geven aan onze activiteiten en projecten, is het belangrijk om te weten waarom we het doen. Daarom beschrijven we in dit hoofdstuk kort onze missie, visie, kernwaarden en doelen.-

Missie

De missie van de Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart (HOGH) is het zo goed mogelijk behartigen van de belangen van alle huurders en toekomstige huurders van woningen in beheer bij en/of eigendom van Woonforte.

Visie

HOGH ziet toe op goed sociaal verhuurderschap van Woonforte en zet zich in voor betaalbaar en kwalitatief goed wonen, het welzijn van huurders in leefbare complexen, buurten en wijken.

Kernwaarden

HOGH werkt vanuit een constructief kritische grondhouding, altijd vanuit het belang van de huurders van Woonforte.

2. Werkterrein en partners

Het jaarverslag splitsen we op in vijf onderwerpen:

A. Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart

Onze achterban, de medehuurders, het stichtingsbestuur zelf en de contacten met onze collega huurdersorganisatie(s) in het werkgebied Alphen aan de Rijn.

B. Complex, buurt- en wijkniveau

De bewonerscommissies en andere bewonersgroepen die bestaan uit huurders van Woonforte.

C. Corporatie- en beleidsniveau

Het beleid van de verhuurder Woonforte.

D. Gemeentelijk niveau

De jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeente Alphen aan de Rijn.

E. Regionaal niveau

De contacten met onze collega huurdersorganisatie(s) in de regio Holland Rijnland Midden en het platform Huurders Holland Rijnland.

3. Activiteiten, adviezen en projecten per werkterrein.

A. Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart

Regulier overleg dagelijks en algemeen bestuur

Het bestuur is in 2023 tenminste één keer per maand, met uitzondering van een zomerstop, bijeen geweest om over de onderstaande activiteiten en projecten te praten. Het overleg ging dan om de verdeling van de activiteiten en projecten over de bestuursleden, de voortgang te monitoren en uiteraard inhoudelijke discussies te voeren over de adviesaanvragen van Woonforte en het uiteindelijk advies geven.

Deskundigheidsbevordering bestuur

Het gereserveerde budget voor de deskundigheidsbevordering van de bestuursleden hebben we dit jaar niet aangesproken daar er geen relevante cursussen zijn geweest waar we aan hebben deelgenomen.

Formeren van (digitale) beleidsadviesteams

De aard en omvang van de belangenbehartiging is gegroeid en ingewikkelder geworden. Het is lastig om huurders voor de duur van drie jaar aan een bestuur te verbinden. Daar het nog steeds moeilijk is om huurders te activeren om mee te denken hebben we het in 2023 over een andere boeg gegooid en hebben we de bewonerscommissies gevraagd mee te denken, zoals over de thema's betaalbaarheid, duurzaamheid, participatie enz.

De volgende thema's hebben wij besproken:

- De actualisering van het sociaal statuut bij groot-onderhoud en renovaties;
- De aanpassing van het Reglement Bewonerscommissies in samenwerking met de Bewonerscommissies;
- De belangen van huurders in VVE-complexen;
- Een aanscherping van de duurzaamheid (beleid) voor de bestaande woningvoorraad;
- De huurverhoging;
- Verduurzaming;
- Zonnepanelen;

Het reglement voor de bewonerscommissies is met een aantal leden van verschillende bewonerscommissies apart besproken en tot stand gekomen.

(Digitale) achterbanraadpleging

In het verslagjaar hebben we voorbereidingen gemaakt om te komen tot het organiseren van een enquête in samenwerking met de Woonbond en Lasso (software voor huurdersorganisaties).

Uitbrengen van onze Nieuwsbrief

Ook in het verslagjaar hebben we twee keer een digitale nieuwsbrief uitgebracht naar ca. 700 adressen. Hierop was duidelijk zichtbaar dat er een goede respons is op onze nieuwsbrief. Een van de onderwerpen die er uit springt is toch wel de afrekening van de Servicekosten, welke ruim 300 keer bekeken is.

In het najaar hebben wij een fysieke Nieuwsbrief verspreid naar alle huurders van Woonforte met daarin de uitnodiging voor onze huurdersbijeenkomst in Avifauna die op 23 november heeft plaatsgevonden.

Onderhouden en updaten van onze website

Dankzij de samenstelling van het bestuur, is de website van HOGH regelmatig aangepast met relevante informatie voor onze medehuurders en hebben we elke maand wel 1 of 2 nieuwsberichten toegevoegd.

Onze website wordt ook steeds beter gevonden in ons eerste volle jaar 2020 hebben we 3889 bezoekers ontvangen en dat is inmiddels uitgegroeid naar 10142 bezoekers in dit verslagjaar

Opstellen jaarverslag, werkplan en begroting

In het verslagjaar heeft HOGH haar werkzaamheden en uitgaven verantwoord in een jaarverslag over jaar 2022 en is het werkplan voor 2024 vastgesteld.

Organiseren Huurdersbijeenkomst

In november heeft HOGH een huurdersbijeenkomst georganiseerd in Avifauna. Alle huurders kregen een uitnodiging/nieuwsbrief in de bus. Voor de bijeenkomst zijn ca. 35 aanmeldingen ontvangen en die personen waren ook aanwezig. Tijdens de bijeenkomst hebben we uitgebreid uitleg gegeven over de uitgebrachte adviezen en tevens ook een goede uitwisseling gehad met de huurders over de huuraanpassing 2024. Ook zijn er veel vragen gesteld over de VvE met huurders van Woonforte.



Contacten met collega huurdersorganisatie(s) in Alphen

In het verslagjaar heeft er, in het kader van de lokale prestatieafspraken, overleg plaatsgevonden met onze collega huurdersorganisatie Stichting Habeko Wonen te Hazerswoude-Dorp.

Verwelkoming nieuwe huurders van Woonforte:

HOGH is in het verslagjaar gestart met het verwelkomen van nieuwe huurders van Woonforte, door middel van een welkomstbrief. Het gaat daarbij om gemiddeld 40 tot 50 nieuwe verhuringen per maand. Dit met als doel de aanmeldingen van onze digitale nieuwsbrief te vergroten.

B. Complex, buurt- en wijkniveau

Nieuwjaarsreceptie Bewonerscommissies

In januari hebben wij een nieuwjaarsreceptie georganiseerd in zalencentrum iFlow. Alle bewonerscommissies zijn daarvoor uitgenodigd. Hierop werd positief gereageerd en dit was een eerste aanzet om 2 keer per jaar een bijeenkomst te organiseren tussen HOGH en de bewonerscommissies.

Algemene bijeenkomst voor bewonerscommissies

In april heeft HOGH de eerste bijeenkomst georganiseerd met de bewonerscommissies. Ongeveer 30 deelnemers van tien verschillende BC's waren aanwezig in het buurthuis Kerk en Zanen. Tijdens deze bijeenkomst stonden - naast de mogelijkheid voor vragen en opmerkingen - twee onderwerpen op de agenda: de huurverhoging en het reglement voor bewonerscommissies.

HOGH is enthousiast dat tijdens deze bijeenkomst een werkgroep is gestart met het doen van aanbevelingen en aanpassingen op het concept reglement bewonerscommissies.

In november is een tweede bijeenkomst voor bewonerscommissies georganiseerd. 31 bezoekers van 9 bewonerscommissies waren daarbij aanwezig. Deze bijeenkomst stond ik het teken van onder andere zonnepanelen en blokverwarming. Ook is gesproken over de Webinars van de Woonbond.



Aanpassen Reglement voor bewonerscommissies

HOGH heeft samen met bovengenoemde werkgroep de nodige wijzigingsvoorstellen van het reglement voorgesteld. Doel is om samen met de bewonerscommissies Woonforte te adviseren over de door haar voorgestelde wijzigingen in het reglement voor de bewonerscommissies.

Aanpassen Sociaal Statuut voor groot onderhoud en renovaties.

Ook de komende jaren worden veel bestaande wooncomplexen door Woonforte aangepakt. De planning is verschoven naar zomer 2024. Hopelijk zal de herziening in de zomer van 2024 positieve veranderingen met zich meebrengen voor alle betrokken huurders.

C. Corporatie- en beleidsniveau

Adviesaanvragen:

In het verslagjaar is advies gegeven op de volgende beleidsonderwerpen van Woonforte:

- het servicekostenbeleid (en zonnepanelen) van Woonforte;
- het jaarplan van Woonforte;
- de huuraanpassing per 1 juli 2023;
- het gebruik- en opstalbeleid;
- het verduurzamingsbeleid;
- de compensatie blokverwarming;
- het huurprijsbeleid van parkeergarages in wooncomplexen;
- het bod in het kader van de prestatieafspraken.

Voor de inhoud van onze adviezen verwijzen wij u naar onze website: www.hogh.nl

Daarnaast hebben wij over de onderstaande onderwerpen overleg gevoerd met Woonforte:

- de evaluatie van de samenwerkingsovereenkomst

Regulier overleg met Woonforte:

In maart hebben wij ons werkplan en de begroting toegelicht. Verder is gevraagd naar de planning van enkele renovatie- en verduurzamingsprojecten. In mei hebben wij gezamenlijk met Woonforte onze samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd en op enkele onderdelen aangepast. Uiteraard is toen ook nog de Huuraanpassing en de compensatie van blokverwarming besproken.

In de zomer is gezamenlijk het initiatief genomen om de werkrelatie tussen HOGH en Woonforte te verbeteren. Hiertoe is in overleg met elkaar een (onafhankelijke) gespreksleider aangetrokken. Inmiddels zijn er nieuwe werkafspraken gemaakt.

Regulier overleg met leden van de Raad van Commissarissen :

Op 11 april hebben wij een gesprek gehad met de voltallige Raad van Commissarissen. Vervolgens, op 28 mei hebben wij een gesprek gehad met de twee leden van de Raad van Commissarissen. Het is goed om te zien dat er open communicatie plaatsvindt tussen de huurders en de betrokken Raad van Commissarissen.

Het overleg met de Raad van Commissarissen is van groot belang, aangezien zij toezicht houden op de woningcorporatie.

Voordracht Huurderscommissaris:

In het voorjaar heeft een werkgroep met ook leden uit ons bestuur, een voordracht gedaan voor een Huurderscommissaris. Voorafgaande is door een extern bureau een wervingsprofiel opgesteld en een wervingsprocedure gestart. De nieuwe Huurderscommissaris op voordracht van HOGH is de heer A. Azouz.

Visitatie Woonforte:

Zoals gebruikelijk wordt elke woningcorporatie elke vier jaar het (uitgevoerde) beleid van alle corporaties onder de loep gehouden. In het verslagjaar was Woonforte aan de beurt. Een afvaardiging van het bestuur heeft haar bijdrage geleverd en ook een gesprek gehad met de visitatiecommissie.

D. Gemeentelijk niveau

Prestatieafspraken evalueren en opstellen:

De meerjarenafspraken voor de periode 2022-2027 zijn ondertekend in 2022 door de gemeente Alphen aan den Rijn, Stichting Woonforte, Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart (HOGH), Woningbouwvereniging Habeko Wonen en Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHw). Jaarlijks vindt tussen partijen een evaluatie plaats over de voortgang.

De (semi)overheid predikt “bouwen, bouwen en nog eens bouwen”. Maar de realisatie van nieuwbouw verloopt niet alleen lokaal maar ook landelijk bijzonder moeizaam in verband met de regelgeving, zoals stikstof enz. HOGH adviseert Woonforte ook zo weinig mogelijk dan wel helemaal geen bestaande woningen te verkopen.

Met het oog op de verduurzaming zijn woningcorporaties bezig met het isoleren van woningen naar een niveau waarmee ze toekomstbestendig zijn. De gemeente is de trekker bij de transitie van aardgas naar duurzame warmtebronnen, maar loopt flink achter op de planning.

In 2024 wordt gekeken welke aanvullende afspraken gemaakt kunnen worden. Op het gebied van leefbaarheid is het lastig om met de gemeente tot goede afspraken te komen. In het verslagjaar hebben wij geconstateerd dat de afspraken die zijn gemaakt niet worden ‘gedragen’ door de betrokken afdelingen van de gemeente. Ook op dit onderdeel gaat HOGH bekijken welke aanvullende afspraken gemaakt kunnen worden.

Contacten met collega huurdersorganisatie(s) in Alphen

In het kader van de lokale prestatieafspraken heeft HOGH overleg gevoerd met collega huurdersorganisatie Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHw) te Hazerswoude-Dorp.

E. Regionaal niveau

Verkenning samenwerking collega huurdersorganisatie(s):

In het verslagjaar hebben we een aantal keren contact gehad met Huurders Holland Rijnland (HHR) en worden we op de hoogte gehouden over de Beleidscommissie woonruimteverdeling van Holland Rijnland.

F. Woonbond

Adviezen Woonbond:

Het bestuur heeft ook dit jaar gebruik gemaakt van scholingsactiviteiten van de Woonbond. Ook in 2023 hebben wij maandelijks gebruik gemaakt van het webinar- en scholingsaanbod van de Woonbond.

Lidmaatschap Woonbond:

De Woonbond heeft een uitgebreid aanbod aan producten en diensten die het werk van onze huurdersorganisatie en bewonerscommissies makkelijker maken. Het lidmaatschap geeft ons ook recht op 2 keer per jaar kosteloos advies door de aan HOGH toegewezen consulent.

In het afgelopen jaar hebben wij opnieuw 1000 Huurwijzers van de Woonbond onder onze bewonerscommissies verspreid.

Ter ondersteuning geeft de Woonbond boeken uit waarvan wij een exemplaar krijgen toegestuurd.

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.

Drie keer per jaar worden er Provinciale Vergaderingen (PV) gehouden. Dat gebeurt in maart, juli en november, in dertien verschillende regio's. Deze vergaderingen worden bezocht door tenminste één van onze bestuursleden.

G. Advisering

Adviezen Technoplan:

Het bestuur heeft ook in het verslagjaar gebruik gemaakt van de adviezen op beleidsmatig niveau van bureau Technoplan.

4. Akkoordverklaring.

Ondergetekenden verklaren dat de activiteiten in het jaar 2023 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 getekend op: 14 Mei 2024

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