



SECRETARIEEL

JAARVERSLAG

2024

Inleiding

“In dit verslag blikken we terug op een jaar vol uitdagingen, samenwerking en behaalde resultaten. 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 over het afgelopen jaar. 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 2024.

Inhoudsopgave

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

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 de Regionale huurderstafel Huurders Holland Rijnland.

3. Activiteiten, adviezen en projecten per werkterrein.

A. Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart

Samenstelling bestuur

Aan het begin van het verslagjaar is de samenstelling van het bestuur als volgt:

Voorzitter:	mevrouw F. Magez
Secretaris:	de heer J. Pison
Penningmeester:	de heer M. Swaalep
Vice-voorzitter:	de heer R. van Leeuwen
Algemeen bestuurslid:	de heer J. Heemskerk
Algemeen bestuurslid:	de heer T. Zoutendijk

Tijdens de bestuursvergadering van 9 april heeft mevrouw Magez aangegeven dat zij door omstandigheden haar functie van voorzitter niet langer kan vervullen. Het bestuur betreurt haar beslissing maar is verheugd dat zij aangaf wel bestuurslid te blijven. Vervolgens heeft het bestuur uitgebreid gesproken hoe nu verder. Uiteindelijk is unaniem besloten de heer Van Leeuwen binnen het bestuur te benoemen in de functie van voorzitter.

In oktober is de heer Zoutendijk 80 jaar geworden en heeft hij afscheid genomen van het bestuur en willen wij hem via deze weg nogmaals onze dank uitspreken voor zijn bijdrage aan de HOGH de afgelopen 5 jaar.

Aan het einde van het verslagjaar is de samenstelling van het bestuur als volgt:

Voorzitter:	de heer R. van Leeuwen
Secretaris:	de heer J. Pison
Penningmeester:	de heer M. Swaalep
Algemeen bestuurslid:	de heer J. Heemskerk
Algemeen bestuurslid:	mevrouw F. Magez

Het bestuur is in 2024 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 is dit jaar niet aangesproken. Wel zijn diverse relevante cursussen gevolgd (via de woonbond) waarvoor geen bijdrage verschuldigd was.

Formeren van (digitale) beleidsadviesteams

Daar het nog steeds moeilijk is om huurders te betrekken voor een langere periode deel te nemen is aan de bewonerscommissies gevraagd mee te denken, zoals over de thema's betaalbaarheid, duurzaamheid, participatie enz.

De volgende thema's zijn met de bewonerscommissies besproken:

- Servicekosten
- Bod en kaderbrief
- Huurders in VVE-complexen
- Communicatie Woonforte
- De huuraanpassing
- Verduurzaming
- Zonnepanelen
- Parkeergarages

(Digitale) achterbanraadpleging

In de periode van 21 tot 27 oktober is er in samenwerking met de Woonbond een vragenlijst uitgezet onder huurders in Nederland met zonnepanelen. De vragenlijst is digitaal ingevuld. [Uitkomst onderzoek.](#)

Uitbrengen van onze Nieuwsbrief

Ook in het verslagjaar is drie keer een digitale nieuwsbrief uitgebracht naar ca. 700 adressen. Door het aantal reacties was duidelijk zichtbaar dat er een goede respons is op onze nieuwsbrief. Een van de onderwerpen die bij huurders de aandacht heeft is toch wel de afrekening van de Servicekosten, welke net zoals in 2023 het belangrijkste onderwerp was in 2024. In het najaar is een fysieke Nieuwsbrief verspreid naar alle 10.400 wooneenheden van Woonforte.

Onderhouden en updaten van onze website

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

De website van HOGH wordt ook steeds meer gevonden! In het eerste volle jaar 2020 hebben 3889 bezoekers ontvangen en dat is inmiddels uitgegroeid naar 1400 bezoekers per maand.

Opstellen jaarverslag, werkplan en begroting

In het verslagjaar heeft HOGH haar werkzaamheden en uitgaven verantwoord in een jaarverslag over het jaar 2023 en is het werkplan voor 2025 vastgesteld.

Organiseren Huurdersbijeenkomst

In november heeft HOGH een huurdersbijeenkomst gepland in Avifauna. Alle huurders kregen daarvoor een uitnodiging/nieuwsbrief toegezonden. Voor de bijeenkomst zijn maar 18 aanmeldingen ontvangen. Hierop heeft het bestuur van HOGH besloten om de bijeenkomst niet te laten doorgaan. Vanwege de goede relatie met HOGH bracht Avifauna geen kosten in rekening voor de annulering.

Met de huurders die zich hadden aangemeld heeft de voorzitter telefonisch contact gehad en een aantal vragen gesteld en ook hun vragen beantwoord, zoals over de servicekosten, TTB (Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluiting) en het contact met Woonforte. Deze vragen zijn besproken met 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.

B. Complex, buurt- en wijkniveau

Algemene bijeenkomst voor bewonerscommissies

In april heeft HOGH de eerste bijeenkomst georganiseerd met de bewonerscommissies. Ongeveer 26 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 Huuraanpassing en Servicekosten.

In november is een tweede bijeenkomst voor bewonerscommissies georganiseerd. 25 huurders 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.

Contact en samenwerking tussen Woonforte en Bewonerscommissies

Om het overleg tussen Woonforte en de Bewonerscommissies te stimuleren zijn er onderstaande afspraken gemaakt met Woonforte:

In het voor-en najaar is er overleg met alle bewonerscommissies. Ongeveer een week voorafgaande aan de vergadering is er een complexschouw met de bewonerscommissie, buurtbeheerder/ huismeeester en consulent sociaal beheer. De (verbeter) punten die tijdens deze schouw worden geconstateerd, worden in de vergadering besproken met de opvolgende acties/ afspraken. Buiten de vergaderingen zal de buurtbeheer/huismeeester regelmatig in contact treden met de bewonerscommissie. Op deze wijze wordt het contact en de samenwerking verbeterd. In het voorjaar 2026 wordt met een enquête onderzocht of de bewonerscommissies tevreden zijn met de vernieuwde procedure.

Zonnepanelen appartementen complex Stationsplein

Op het gebouw Toor aan de stationsplein lagen 300 zonnepanelen. Deze zijn zonder dat de bewoners waren geïnformeerd verwijderd. Hierover heeft HOGH vragen gesteld aan Woonforte en waarop het volgende antwoord is ontvangen:

De zonnepanelen zijn verwijderd omdat deze niet goed waren bevestigd en waardoor er een gevaarlijke situatie ontstond. Ze zijn verwijderd en worden in 2025 teruggeplaatst. Wij zullen de (service)kosten voor de (Electra) algemene voorzieningen voor onze rekening nemen. Kortom: Vreemd dat hier niet over is gecommuniceerd maar de huurders zullen dit financieel niet merken.

Aanpassen Reglement voor bewonerscommissies

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

Informatie en advies bijeenkomsten.

HOGH is ook aanwezig geweest bij diverse informatie- en adviesbijeenkomsten met bewoners van de:

- Julianastraat / Oranjestraat te Boskoop i.v.m. Sloop
- Magnoliastraat Alphen aan den Rijn i.v.m. sloop / nieuwbouw
- AP van Neslaan te Boskoop i.v.m. sloop / nieuwbouw
- Diamantstraat te Alphen aan den Rijn i.v.m. renovatie
- Nieuwbouw Noorderlicht
- Nieuwbouw Noorderkeerkring

C. Corporatie- en beleidsniveau

Adviesaanvragen:

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

- Huuraanpassing 2024
- Bod- en kaderbrief
- Streefhuur en toewijzingsbeleid
- Sloop A.P. van Neslaan te Boskoop
- Voor de inhoud van onze adviezen verwijzen wij u naar onze website: www.hogh.nl

Samenwerkingsovereenkomst Woonforte en Huurdersorganisatie Groene Hart

Woonforte en Huurdersorganisatie Groene Hart hebben op 16 december 2024 de vernieuwde Samenwerkingsovereenkomst getekend. Het is het resultaat van intensief overleg tussen beide partijen. De samenwerkingsovereenkomst van 2021 is geëvalueerd en er zijn een aantal aanpassingen gedaan.



Regulier overleg met Woonforte:

In mei hebben wij ons werkplan en de begroting toegelicht. Verder is gevraagd naar de planning van enkele renovatie- en verduurzamingsprojecten. Ook hebben we de huuraanpassing en de compensatie van blokverwarming besproken.

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

Verder hebben we vragen gesteld over de verkoop van huurwoningen. HOGH is hier geen voorstander van maar als het dan gebeurt dan wel zo minimaal mogelijk. In dit kader is met Woonforte afgesproken dat er in juni 2025 een evaluatie komt over de verkoop en welke woningen dan aan huurders zijn verkocht.

HOGH heeft Woonforte vragen gesteld over administratiekosten en tevens aangegeven dat dit wettelijk niet meer mag. Woonforte was blij met deze informatie en heeft na intern overleg direct besloten dat de administratiekosten voor het afsluiten van de huurovereenkomst voor de (sociale)huurwoningen met terugwerkende kracht per 1 augustus 2021 is/wordt afgeschaft. Deze datum is gekozen vanwege de uitspraak van de Hoge Raad d.d. 16 juli 2021.

Door deze maatregel hebben 1450 huurders € 45,00 terug gekregen!

Ook heeft HOGH over de onderstaande onderwerpen overleg gevoerd met Woonforte:

- De evaluatie van de samenwerkingsovereenkomst
- Servicekosten en verrekening TTB (Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluiting)
- Klachten over de communicatie naar huurders in een VvE (Vereniging van Eigenaar)

Zonnepanelen

Inmiddels zijn er 3000 zonnepanelen gratis op eengezinswoningen van Woonforte geplaatst. Woonforte heeft besloten dat er per zonnepaneel € 3.25 per maand zal worden berekend.

Hier waren wij het niet mee eens en zijn uit eindelijk tot een overeenstemming gekomen dat:

Met betrekking tot de bijdrage voor de zonnepanelen is het volgende afgesproken:

1. Bij nieuwe verhuringen van ééngesinswoningen waarop zonnepanelen zijn aangebracht, zal Woonforte tot en met 31 december 2024 geen bijdrage in rekening brengen voor de zonnepanelen. Afgesproken is dat eind 2024 (laatste kwartaal) opnieuw een berekening wordt gemaakt over de bijdrage en opbrengst voor de huurders. De bijdrage wordt per 1 januari 2025 ingevoerd onder voorwaarde dat de (nieuwe) huurder een financieel voordeel heeft met betrekking tot de kosten en opbrengst van de zonnepanelen.
2. Bij het aanbrengen van zonnepanelen op appartement complexen geldt dat minimaal 70% van de huurders akkoord moeten gaan met het aanbrengen en bijdrage in de huurprijs.

Bewonersavond Eendekooi / Vroonhoevelaan Woonforte:

In september is HOGH bij een bewonersavond opstal en gebruik en brandveiligheid Eendekooi / Vroonhoevelaan aanwezig geweest. Daar heeft Woonforte nieuwe regels over het (brand)veilig gebruiken van de gemeenschappelijke ruimten in alle portiek- en galerijflats van Woonforte uitgelegd. Deze nieuwe regels zorgen ervoor dat u en uw medebewoners samen veilig wonen. Het vervolg hiervan is een nieuw beheerplan per complex.

Regulier overleg met leden van de Raad van Commissarissen :

In mei heeft het bestuur een gesprek gehad met 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 en de belangen van huurders behartigen.

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.

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

Samenwerking collega huurdersorganisatie(s):

In de regio Holland Rijnland staan huurders voor uiteenlopende uitdagingen op het gebied van betaalbaarheid, onderhoud, verduurzaming en woonkwaliteit. Geen enkele gemeente of huurdersorganisatie kan deze problemen alleen oplossen. Regionale samenwerking is daarom van essentieel belang om effectief op te komen voor de belangen van huurders en te zorgen voor duurzame oplossingen die voor iedereen werken.

Door samen te werken binnen de regio kunnen huurdersorganisaties krachten bundelen en invloed uitoefenen op het beleid van woningcorporaties, gemeentes en andere betrokken partijen. Dit zorgt voor een betere afstemming en voor maatwerkoplossingen die passen bij de specifieke woonbehoeften van de regio.

Stichting Huurders Holland Rijnland organiseert en faciliteert het overleg tussen huurdersorganisaties in de regio. Dit overlegplatform heet de Huurderstafel. Het doel is het overleg tussen huurdersorganisaties over regionale zaken binnen Holland Rijnland te organiseren en te faciliteren en waar mogelijk en gewenst de stem van de huurders te vertegenwoordigen in regionaal en bovenregionaal overleg. In 2024 is er een eerste opzet gemaakt om dit te realiseren en ook wij hebben hier een bijdrage aan gedaan en voor 2025 zullen we dit ook blijven doen.



F. Woonbond

Webinars Woonbond:

Het bestuur heeft ook dit jaar gebruik gemaakt van scholingsactiviteiten 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. Enkele activiteiten van de landelijke belangenbehartiging zijn:

- [Houd zonnepanelen voor iedereen lonend | Woonbond](#)
- [Woonbond boos over prijsafspraken corporaties | Woonbond](#)
- [Minister ontvangt nieuw Plan voor de Volkshuisvesting | Woonbond](#)
- [Wat wijzigt er in de huurtoeslag? | Woonbond](#)

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.

Namens het bestuur getekend op: 15 april 2025