

Jaarverslag 2025

HOG Apeldoorn

VOOR, DOOR EN MET HUURDERS VAN ONS HUIS



INHOUDSOPGAVE

Namens de voorzitter	2
Voorwoord	4
Organisatie en bestuur	5
Prestatieafspraken	5
Fusie Ons Huis – De Goede Woning	6
Warmtenet Kerschoten en warmtetransitie	7
Leefbaarheid en veiligheid	7
Vooruitblik 2026	7
Conclusie	8

NAMENS DE VOORZITTER

Beste huurder van Ons Huis,

Voorwoord

Het jaar 2025 was voor HOG Apeldoorn een intensief en belangrijk jaar.

Een jaar waarin wij als bestuur voortdurend teruggingen naar de basisvraag die voor ons altijd leidend is: wat betekent dit voor de huurder?

Of het nu ging om de mogelijke fusie tussen Ons Huis en De Goede Woning, de warmtetransitie in Kerschoten of de signalen over leefbaarheid in verschillende wijken, het belang van de huurder stond voorop en bepaalde onze koers.

Het was ook een jaar waarin veel van ons werd gevraagd. De onderwerpen waren complex, de druk was soms voelbaar en de verwachtingen groot. Toch heb ik gezien dat iedereen binnen het bestuur, ieder vanuit zijn of haar eigen rol, zich volledig heeft ingezet om de stem van de huurder hoorbaar te maken. Deze inzet, dat doorzettingsvermogen en het gevoel van verantwoordelijkheid, vormen de kern van wie wij als HOG Apeldoorn zijn.

In het fusietraject hebben wij als bestuur heel zorgvuldig gekeken naar de feiten, naar de onderbouwing en naar de gevolgen voor de huurder. Onze conclusie was helder: zolang er geen aantoonbare voordelen zijn voor de huurders van Ons Huis, kunnen wij niet instemmen. Dat was geen gemakkelijke boodschap, maar wel een noodzakelijke. Wij hebben onze rol gepakt zoals die bedoeld is, kritisch, onafhankelijk en met oog op de lange termijn.

Ook rondom het warmtenet hebben wij stevig moeten staan. Bewoners kregen onvoldoende concrete antwoorden op vragen die voor hen essentieel zijn: betaalbaarheid, keuzevrijheid, en duidelijkheid over de toekomst.

Dat hebben wij benoemd, onderbouwd en vertaald naar een advies dat duidelijk maakt dat zorgvuldigheid boven snelheid gaat.

Daarnaast ontvingen we signalen over leefbaarheid en veiligheid in diverse wijken. Deze geluiden raken mij persoonlijk. De huurder moet zich veilig voelen in hun eigen straat en eigen woongebouw. Daarom hebben we deze signalen niet alleen verzameld, maar ook besproken, gedeeld en ingebracht waar dat nodig was.

Het jaar 2025 heeft opnieuw laten zien waarom huurdersvertegenwoordiging onmisbaar is. Niet omdat wij tegen zijn, maar omdat wij kritisch zijn. Omdat we bereid zijn door te vragen, te vertragen waar dat nodig is en te versnellen waar het kan. En omdat wij nooit vergeten voor wie we het doen: alle huurders van Ons Huis.

Met diezelfde gedrevenheid kijken we vooruit naar het jaar 2026: een jaar waarin we verder bouwen aan betaalbaar, veilig en prettig wonen voor iedereen.

Om dit werk ook in de toekomst met dezelfde zorg en aandacht te kunnen blijven doen, is het belangrijk dat ons bestuur wordt versterkt. De onderwerpen worden groter, de verantwoordelijkheden nemen toe en huurders rekenen op een stevige, onafhankelijke stem aan tafel. Extra handen en nieuwe inzichten zijn daarom meer dan welkom. Huurders verdienen een sterke, brede en toekomstbestendige belangenbehartiging. Wie voelt zich geroepen om ons daarbij te helpen? Samen staan we sterker.

Met vriendelijke groet,

Anton Bruijn

Voorzitter HOG Apeldoorn

27 januari 2026

VOORWOORD

HOG Apeldoorn is de huurdersbelangenorganisatie voor huurders van Ons Huis in Apeldoorn. De organisatie zet zich in voor betaalbaar, veilig en prettig wonen, en vertegenwoordigt huurders richting Ons Huis.

In 2025 heeft HOG Apeldoorn een intensief en inhoudelijk sterk jaar doorgemaakt. De focus lag op prestatieafspraken, betaalbaarheid, leefbaarheid, de warmtetransitie en de mogelijke fusie tussen Ons Huis en De Goede Woning. Daarnaast is de interne organisatie verder versterkt. Dit jaarverslag geeft een uitgebreid beeld van de inzet, standpunten, signalen en resultaten van HOG Apeldoorn.

ORGANISATIE EN BESTUUR

HOG Apeldoorn behartigt de belangen van huurders in Apeldoorn door te adviseren, te signaleren en samen te werken met Ons Huis, de gemeente en partners.

In 2025 bestond het bestuur uit vrijwilligers met ieder een eigen aandachtsgebied, het bestuur is in 2025 niet veranderd. Er is gewerkt aan een duidelijke taakverdeling.

HOG Apeldoorn vergaderde in 2025 structureel op de derde dinsdag van de maand. We zijn dus twaalf keer samengekomen in 2025. Vergaderlocaties waren de Spadelaan en Snijdersplaats. Tijdens deze twaalf bijeenkomsten hebben wij met elkaar stilgestaan bij actuele thema's, signalen uit de wijken en de koers van HOG Apeldoorn. Besluitvorming vond plaats op basis van consensus binnen het bestuur.

Het huidige bestuur bestaat uit:

Anton Bruijn (voorzitter, betaalbaarheid, beschikbaarheid)

Eric Cordel (penningmeester)

Kees Grimmelijkhuisen (communicatie, duurzaamheid)

Mirte Koch (communicatie, leefbaarheid)

PRESTATIEAFSPRAKEN

Een belangrijk onderdeel van het werk van HOG Apeldoorn was de betrokkenheid bij de prestatieafspraken 2026–2027 in de Samenwerking (een samenwerking tussen de huurdersbelangenverenigingen binnen gemeente Apeldoorn). Er is een uitgebreid standpuntendocument opgesteld met 29 concrete punten. Hierbij lag de nadruk op betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en duidelijke monitoring.

FUSIE ONS HUIS – DE GOEDE WONING

In 2025 werd duidelijk dat woningcorporatie Ons Huis een fusie overweegt met De Goede Woning. HOG Apeldoorn heeft dit traject vanaf het begin kritisch gevolgd en hierover meerdere gesprekken gevoerd, waarbij ook twee adviseurs van de Woonbond betrokken waren. Gedurende dit proces werd steeds duidelijker dat de onderbouwing van de fusie tekortschiet, met name waar het gaat om de meerwaarde voor de huurders van Ons Huis.

Binnen het bestuur leefden brede zorgen over het ontbreken van concrete voordelen. Er was onvoldoende inzicht in de effecten op betaalbaarheid, draagvlak onder huurders, vastgoedkwaliteit en de wijze waarop de governance zou worden ingericht. Bestuursleden Eric, Mirte, Kees en Anton gaven aan geen aantoonbare meerwaarde te zien voor huurders. Daarnaast stelde Mark (adviseur Woonbond) nadrukkelijk de vraag voor wie de vermeende meerwaarde van de fusie eigenlijk bedoeld is.

Op basis van deze bevindingen heeft HOG Apeldoorn in 2025 geconcludeerd dat zij niet achter de fusie kan staan zolang er geen harde, aantoonbare voordelen voor huurders worden gepresenteerd. Wel is aangegeven onder welke voorwaarden verder gesproken zou kunnen worden. Deze voorwaarden zijn onder meer: een gelijk tempo van verduurzaming per gemeente, een concreet meerjarenplan per gemeente, behoud van lokale zeggenschap voor HOG Warnsveld, duidelijke afspraken over maximale wachttijden voor reparaties, een evaluatiemoment na één en drie jaar, en de uitwerking van een vernieuwd ondernemingsplan.

Deze randvoorwaarden vormden de basis voor eventuele verdere gesprekken richting een intentieverklaring, maar onderstrepen tegelijk de kritische houding van HOG Apeldoorn ten aanzien van het fusieproces.

Wij hebben de meerwaarde van de huurder van Ons Huis niet kunnen vinden, daardoor konden we de intentieverklaring niet tekenen. De belangen van de huurder zullen namelijk altijd voorop staan voor ons.

WARMTENET KERSCHOTEN EN WARMTETRANSITIE

Tijdens de georganiseerde informatieavonden bleek dat er weinig concrete antwoorden werden gegeven op belangrijke vragen van bewoners. Met name over tarieven en mogelijke uitbreidingsscenario's bleef de informatie vaag of werd deze ontwijkend beantwoord. Dit maakte het voor bewoners en vertegenwoordigers lastig om de gevolgen goed te overzien.

Om tot een zorgvuldig en onderbouwd oordeel te kunnen komen, heeft HOG Apeldoorn daarom aangedrongen op schriftelijke beantwoording van de openstaande vragen. Op basis van de tot dan toe beschikbare informatie heeft HOG een negatief advies geformuleerd, waarbij wel nadrukkelijk een oplossingsrichting is meegegeven.

Ook breder binnen Apeldoorn werd eenzelfde patroon zichtbaar: presentaties over het warmtenet waren vaak onvolledig en boden onvoldoende inzicht in de financiële en praktische gevolgen voor bewoners. HOG heeft daarom aangedrongen op meer transparantie, het gebruik van duidelijke rekenvoorbeelden – met name rondom betaalbaarheid – en tijdige, heldere communicatie richting bewoners.

Daarnaast is aandacht gevraagd voor de positie van huurders. Er is gesignaleerd dat huurders het recht hebben om een warmtecontract te weigeren bij aansluiting op een warmtenet. Deze bestuurlijke mededeling is van belang voor de verdere communicatie en besluitvorming rondom het project.

LEEFBAARHEID EN VEILIGHEID

In de afgelopen periode heeft HOG signalen ontvangen uit verschillende delen van de gemeente over een afnemende leefbaarheid en een groeiend gevoel van onveiligheid onder bewoners. Deze signalen kwamen vanuit meerdere kanten binnen en schetsten een beeld van wijken die onder druk staan. HOG Apeldoorn heeft deze meldingen gebundeld en gebruikt als uitgangspunt voor verdere gesprekken en advisering richting betrokken partijen.

In dit kader is ook het belang van veerkrachtige wijken nadrukkelijk aan de orde gekomen. Een veerkrachtige wijk is een wijk waarin bewoners zich veilig voelen, elkaar weten te vinden en waarin problemen tijdig worden gesignaleerd en opgepakt. Dit vraagt om een goede balans tussen fysieke kwaliteit van de woonomgeving, sociale samenhang en een duidelijke aanwezigheid van betrokken organisaties. Wanneer die balans onder druk komt te staan, ontstaan spanningen die zich kunnen uiten in verminderde leefbaarheid en een afnemend veiligheidsgevoel.

Daarnaast benadrukt HOG het belang van goede bewonerscommunicatie. Tijdige, volledige en begrijpelijke informatievoorziening is essentieel om vertrouwen te behouden en bewoners daadwerkelijk te betrekken bij ontwikkelingen in hun leefomgeving. HOG ziet hierin ook voor zichzelf een belangrijke rol als schakel tussen bewoners en organisaties, om signalen op te halen, te duiden en waar nodig te vertalen naar actie.

VOORUITBLIK 2026

In 2026 blijft besluitvorming gericht op aantoonbare meerwaarde voor huurders, heldere afspraken en realistische uitvoerbaarheid.

CONCLUSIE

Terugkijkend op het jaar 2025 kan worden geconcludeerd dat het een intensief en inhoudelijk jaar is geweest voor HOG Apeldoorn. Het bestuur heeft zich met grote betrokkenheid ingezet voor de belangen van huurders, in een periode waarin belangrijke thema's speelden zoals de mogelijke fusie, de warmtetransitie en de leefbaarheid in wijken. In al deze dossiers stond één uitgangspunt centraal: het belang van de huurder moet aantoonbaar vooropstaan.

HOG Apeldoorn heeft in het jaar 2025 laten zien een kritische en constructieve gesprekspartner te zijn. Door signalen uit de wijken serieus te nemen, deze te bundelen en te vertalen naar duidelijke standpunten, is richting gegeven aan besluitvorming en beleid. Waar onderbouwing ontbrak of belangen van huurders onvoldoende waren geborgd, heeft HOG Apeldoorn dit duidelijk benoemd en daar consequenties aan verbonden.

Tegelijkertijd is gewerkt aan een stevige interne basis, met heldere taakverdeling, regelmatige overleggen en een gezamenlijke visie op de rol van HOG. De samenwerking binnen het bestuur en met externe partners vormde daarbij een belangrijke pijler.

Met deze inzet kijkt HOG Apeldoorn vooruit naar het jaar 2026, waarin wordt voortgebouwd op de ingezette lijn: kritisch waar nodig, constructief waar mogelijk en altijd met het doel om bij te dragen aan betaalbaar, veilig en prettig wonen voor alle huurders van Ons Huis.