



Huurdersorganisatie  
Ons Doel

# Jaarverslag 2007



Milanenhorst 20  
Postbus 3297  
3201 DG LEIDEN

## Voorwoord

Het jaar 2007 heeft voor HOOD weinig rustpunten gekend. Zowel ontwikkelingen op gemeenteniveau als overleg tussen HOOD en Ons Doel hebben de nodige energie geleverd van het bestuur. En ook de samenstelling van het bestuur heeft wijzigingen ondergaan.

Om maar te beginnen met ontwikkelingen op landelijk politiek niveau en de gevolgen daarvan voor HOOD en Ons Doel: Op het allerlaatste nippertje (vlak voor ingang van het jaar 2007) werden verstrekkende wetsvoorstellen van minister Dekker ingetrokken om de huren te liberaliseren. De politiek ging daarna over tot ander beleid. De huren mochten in 2007 maar minimaal stijgen (maximaal 1,1%). In feite de laagste huurverhoging sinds mensenheugenis. Uiteraard werd dit feit door HOOD met gejuich ontvangen. Maar het zeer lage percentage leverde ook een minimale (of beter gezegd geen) marge op waarover HOOD nog kon onderhandelen met Ons Doel. Met name of het mogelijk was om bepaalde complexen toch enigszins te ontzien, bleek voor Ons Doel totaal onbespreekbaar te zijn. HOOD zag zich daarom genoodzaakt om af te zien van goedkeuring van de huurverhogingsvoorstellen van Ons Doel.

Na de landelijke politiek kregen ontwikkelingen op gemeentelijk politiek niveau gevolgen voor HOOD en Ons Doel. De gemeente draagt namelijk voor een deel bij aan het inkopen van ondersteuningsuren voor HOOD (en andere huurdersorganisaties). En daar wil de gemeente op termijn van af. Zij wijzen hierbij op de verantwoordelijkheid van de woningcorporaties. In de loop van 2007 werden de voortekenen van het toekomstig gemeentebeleid steeds ongunstiger voor HOOD. Die onzekerheid hierover groeide per maand naar een climax toe waarin ook Ons Doel werd getrokken. Over deze kwestie mag niet lichtvaardig gedacht worden. Waarschijnlijk al in 2008 en zeer zeker in de verdere toekomst zal de gemeentebezuiniging een zware wissel gaan trekken op activiteiten van HOOD.

Op individueel niveau valt ook het nodige te melden. De bestuursamenstelling is enigszins gewijzigd. Een bestuurslid heeft vanwege drukke werkzaamheden afscheid moeten nemen van het bestuur, maar gelukkig werd het bestuur ook weer aangevuld met een nieuw bestuurslid. En op de valreep van 2007 kon het HOOD bestuur nog een aspirant bestuurslid verwelkomen. Pogingen om ook het aantal vrijwilligers alsmede het aantal leden van HOOD te vergroten heeft helaas (nog) niet tot succes geleid. Maar ook Woonstichting Ons Doel kende personele wijzigingen. Martine Glazer is nu oud directeur en haar werkzaamheden zijn overgenomen door Ben Noorlander. Inmiddels heeft HOOD enkele gesprekken met Ben Noorlander gevoerd en naar het zich laat aanzien zal er een voortzetting zijn van de goede verstandhouding tussen HOOD en Ons Doel.

Maar HOOD heeft in 2007 nog meer dingen gedaan. Het Sociaal Statuut werd ondertekend, de leefbaarheidsenquête werd geanalyseerd, en er werd overleg met Ons Doel ten aanzien van het "Strategisch Voorraad Beleid" gevoerd. Contacten tussen HOOD en Raad van Commissarissen van Ons Doel zijn verder aangehaald, HOOD heeft deelgenomen aan overlegorganen van andere (huurders)organisaties en in overleg van regionale omvang geparticipeerd. En uiteraard is HOOD belangstellend betrokken bij ontwikkelingen van projecten van Ons Doel, waaronder de Kooi en Zuidhoven.

Al met al heeft 2007 in belangrijke mate de agenda gezet voor wat HOOD te doen zal krijgen in de toekomst. En hiermee besluitend kan ik daarom stellen dat deze terugblik tevens kan dienen als een vooruitblik voor 2008!

Bram Kleijwegt  
Vice-voorzitter

**Inhoud**

Blz. 2 Voorwoord

**SOCIAAL JAARVERSLAG 2007**

Blz. 4 HOOD en haar leden

Blz. 6 HOOD en de bewonerscommissies

Blz. 12 HOOD en Ons Doel

Blz. 14 HOOD en andere instellingen

## **2. Sociaal Jaarverslag HOOD 2007.**

### **2.1 HOOD en haar leden.**

#### **2.1.1. Ledenaantal HOOD.**

Per 31 dec. 2007 was het aantal leden 730 incl. donateurs, dit zijn voormalige huurders die enkele jaren geleden hun woning van Ons Doel hebben gekocht.

#### **2.1.2. Bestuursmutaties en samenstelling**

In 2007 heeft de heer Gijs Collé naar tevredenheid van beide kanten meegedraaid als aspirant bestuurslid. Hij is door het bestuur voorgedragen aan de ALV van 19 november 2007 en met algemene stemmen benoemd tot bestuurslid. Daarnaast heeft de heer Arie Korteweg medio 2007 gereageerd op de vacature voor een voorzitter bij Waves (de vrijwilligerscentrale). Hij doet mee als aspirant bestuurslid.

#### **Bestuurssamenstelling tot december 2007:**

Bram Kleijwegt,	voorzitter a.i.
Janny Cambier,	secretaris
An de Vetten,	penningmeester
Mieke Weterings,	bestuurslid
Sacha Kroonenberg,	bestuurslid (afgetreden oktober 2007)
Gijs Collé,	aspirant bestuurslid
Arie Korteweg,	aspirant bestuurslid

#### **Bestuurssamenstelling na december 2007:**

Bram Kleijwegt,	voorzitter a.i.
Janny Cambier,	secretaris
An de Vetten,	penningmeester
Mieke Weterings,	bestuurslid
Gijs Collé,	bestuurslid
Arie Korteweg	aspirant bestuurslid

#### **2.1.3. Telefonisch spreekuur 2007.**

In het afgelopen jaar hebben weer een dertigtal mensen gebeld die eigenlijk Ons Doel moeten hebben. Daarnaast kwamen er een aantal klachten binnen.

- Onderhoud van de CV uit de Middelstegracht.
- Oplevering bij aanvang van de huur van Wijk/Zaalbergcomplex.
- Schotelantennes Kanaalwegbuurt
- Lekkage Lammenschansbuurt
- Fietsenrek Kanaalwegbuurt
- Lekkage Professorenbuurt
- Renovatie Zuidhoven
- Plaatsing dubbel glas Tuinwijk
- Schoonmaak trappenhuis Middelstegracht
- Ophogen tuin Kanaalstraat
- CV ketel Middelstegracht
- Sociaal Statuut Kooilaan

Over een aantal klachten is door HOOD contact opgenomen met Ons Doel.

#### **2.1.4. Goedkeuring jaarverslag 2006 en benoeming kascommissie 2007.**

Tijdens de ledenvergadering van 2 juli 2007 hebben de dames A.E. Hoogstraten en M.M.de Vrind verklaard dat zij de stukken behorende bij de jaarrekening 2006 in alle vrijheid hebben ingezien en gecontroleerd. De leden van de kascommissie geven het bestuur in de persoon van de penningmeester décharge over het afgelopen verenigingsjaar. Zij complimenteren de penningmeester voor het beheer van de gelden van de vereniging. Het jaarverslag is tijdens de ledenvergadering goedgekeurd en vastgesteld.

Vooruitlopend op het te presenteren jaarverslag 2007 zijn de heren E. Meijer en G. Mets bereid gevonden zitting te nemen in de kascommissie.

In het najaar is het definitief vastgestelde jaarverslag verzonden naar de leden, Ons Doel, Gemeente Leiden en andere belanghebbenden.

#### **2.1.5. Goedkeuring beleidsplan en begroting 2008.**

In het beleidsplan is de werkstructuur van HOOD en Ons Doel apart besproken. Dit verbetert de onafhankelijke uitgangspositie van HOOD en stimuleert meer tot het nemen van initiatieven en minder alleen maar reactief/defensief te zijn. Het beleidsplan staat enigszins in het teken van de bezuinigingen op de huurdersondersteuning door de gemeente Leiden. Het is niet zeker of en hoe HOOD alle werkzaamheden in 2008 en volgende jaren kan blijven voortzetten. Het Beleidsplan- en Begroting 2008 is tijdens de algemene ledenvergadering van 19 november 2007 goedgekeurd.

#### **2.1.6. Kadervorming en bijeenkomsten HOOD.**

In het afgelopen jaar heeft het bestuur (al of niet voltallig) aan diverse activiteiten deelgenomen die te maken hadden met het opdoen van kennis en ervaring of het uitwisselen van kennis en netwerken.

SEV congres op 19 april: Mieke Weterings heeft hieraan deelgenomen namens HOOD.

Bram Kleijwegt heeft een cursus van de Woonbond bijgewoond in Utrecht.

Een aantal bestuursleden was aanwezig bij de start van het WOZ-fonds op 8 juni 2007.

HOOD heeft ook met een aantal bestuursleden op De buurtbeurs welke georganiseerd werd door de bewonerscommissie Zuid-Oost (voormalig Rijndijk /Temminckstraat e.o.) gestaan op zaterdag 15 september in de Vredeskerk. De toegewezen stand werd ruim gevuld worden met informatiemateriaal.

An de Vetten, Sacha Kroonenberg en Jannie Cambier hebben op 6 september gebruik gemaakt van het werkatelier om iets kunstzinnig te maken voor het afscheid van Martine Glaser.

Bram Kleijwegt en Jannie Cambier hebben deel genomen aan de evaluatiebijeenkomst

Woonruimteverdeling Holland Rijnland op 14 november.

Mieke Weterings heeft deelgenomen aan het SEV-symposium 'Maatschappelijk Rendement' op 8 november te Utrecht.

Ook neemt Mieke Weterings namens de FHLO deel aan het Leids Platform Wonen. Dit overleg wordt vier maal per jaar gehouden met de wethouder, de corporatiedirecteuren en de FHLO.

Van de gemeente ontvangen de uitnodiging bewonersavond Sociaal Programma op 21 november. Gezien de bijeenkomst met de Raad van Commissarissen op 21 november, was het niet mogelijk dat iemand van het bestuur hierbij aanwezig kon zijn.

Bram Kleijwegt is aanwezig geweest bij een bijeenkomst over Woonruimteverdeling van 'Holland Rijnland'.

#### **2.1.7. Leefbaarheidsenquête.**

In 2006 heeft het bestuur besloten voor de derde maal een Leefbaarheidsenquête onder alle huurders van Ons Doel uit te gaan zetten. In november en december 2006 is de enquête uitgezet. Ook nu is de respons goed gebleken, namelijk bijna 25 % heeft het enquêteformulier teruggestuurd. Net zoals de twee voorgaande enquêtes is ook naar de verhuisgeneigdheid gevraagd. Nieuw in deze derde enquête waren de vragen over de huurtoeslag, de isolatie van de woning en de woonlasten (energiekosten).

In 2007 werden alle resultaten van de enquête(s) op een rijtje gezet. In besprekingen met Ons Doel in het kader van het SVB in 2008 zullen deze resultaten een rol gaan spelen.

### 2.1.8. Wervingsactie nieuwe bestuurs- en werkgroepleden HOOD.

HOOD heeft bij Waves (de vrijwilligerscentrale) een vacature geplaatst voor een voorzitter. De heer Arie Korteweg reageerde hier op en na een aantal gesprekken heeft hij zich bereid verklaard mee te gaan draaien als aspirant bestuurslid.

### 2.1.9. Huurbeleid 2007

Op de Algemene Ledenvergadering (ALV) van 2 juli 2007 werd door het bestuur aan de leden meegedeeld dat Ons Doel voornemens is een huurverhoging van maximaal 1,1% te gaan hanteren per 1 juli 2007. Dit is gelijk aan het inflatiepercentage over 2006. Het bestuur maakte melding van het feit dat HOOD bezwaren heeft tegen een verhoging van de huren van de woningen in het complex Nieuw Groenhoven omdat daar de huren al bijna maximaal zijn en Ons Doel een streefhuur hanteert van 75% van maximaal toegestaan. Door geen huurverhoging toe te passen zouden de huren van de woningen in Nieuw Groenhoven dichterbij dat percentage komen. Ons Doel is echter niet op die bezwaren van HOOD ingegaan, met als argument dat vanwege het lage maximale huurverhogingspercentage Ons Doel verlies zou gaan lijden. Bovendien zijn er veel meer complexen waar de werkelijke huur de streefhuur overstijgt.

### 2.1.10. Sociaal statuut

Op 1 februari 2007 is een nieuw Sociaal Statuut van kracht geworden voor alle huurders in Leiden die te maken krijgen met renovatie en/of sloop van hun woning. In de loop van het jaar bleek dat er nog onduidelijkheden kunnen ontstaan. Vandaar dat HOOD, net als de andere huurdersorganisaties, met Ons Doel gaat overleggen over tekstaanpassingen.

## 2.2 HOOD, buurten en bewonerscommissies.

### 2.2.1. Bewonerscommissie Zuidoost



Op 15 september presenteerde de commissie zich officieel voor het eerst. De commissie is een samenvoeging van de bewonerscommissies Rijndijk e.o. en Temminckstraat e.o.

Wie maken er deel uit van de commissie:

- mw. C. Monfils (voorzitter)
- dhr. E. Meijer (secretaris)
- mw. J. Le Fèbre (penningmeester)
- dhr. G. Mets (lid)
- mw. N. Schroef

De twee afzonderlijke commissies hebben in 2007 met elkaar vergaderd. In de loop van het jaar is het voorstel gekomen om de commissies samen te voegen.

In 2006 hebben de commissies al van Woningstichting Ons Doel de toestemming gekregen om een middag te organiseren waarbij de opzet was om een betere communicatie te realiseren met de bewoners uit de wijk. Dit vond Ons Doel een goed plan en heeft om dit te organiseren daarvoor een bedrag beschikbaar gesteld.

Na een lange voorbereiding zijn wij erin geslaagd een Buurtbeurs te organiseren en deze te houden in de Vredeskerk aan het van Vollenhovenplein in Leiden. In samenwerking met vele organisaties is dit een geweldig succes geworden. Tevens hebben wij op die middag de nieuwe bewoners commissie gepresenteerd.

Wij als commissie willen ook in dit verslag alle sponsors, instanties en vele vrijwilligers hartelijk bedanken voor hun inzet, want zonder hen was het nooit zo'n succes geworden.



Buurtbeurs



Jeu-de-boules-baan in Prof. & Burgemeesterswijk

### **Wat is er in dit jaar nog meer gerealiseerd.....**

- Beter fietsenrekken bij de Torenflat via de Districtsraads budget.
- Aanvulling van bordjes verboden voor honden aan het Professorenpad.
- Als voorbereiding op een beter uitzien wand aan het Hartmanplein door Ons Doel
- De wand geschilderd en door de Districtsraads budget voorzien van Leibomen.
- Het verzoek door de bewoners van het Lint voor het plaatsen van een traplift voorbereidingen
- Verlichting automatische deuropeners en aan het eind van het jaar is de traplift geplaatst.
- Na vele verzoeken een nieuwe laag aangebracht op de Jeu-de-Boules-baan dit wordt betaald van het budget van de Districtsraad(Rodenburgerdistrict)
- Meldingen aan Servicepunt Woonomgeving zijn in haast alle gevallen gehonoreerd . Het verdient ook wel eens een pluimpje te geven aan het Servicepunt Woonomgeving, voor de snelle reacties op en de uitvoering van onze vele verzoeken .
- Het verzoek aan de Fortisbank om een pinautomaat aan de Rijndijk kon niet gerealiseerd worden maar wel een betere pinautomaat aan de Sitterlaan, dit met medewerking van de heer Driessen directeur van de Fortisbank.

Het jaar 2007 was voor de bewonercommissie heel druk maar wel een jaar met veel voldoening. Een nieuwe Bewonerscommissie, een geslaagde Buurt Beurs en veel zaken, die we dankzij de medewerking van veel instanties konden realiseren.

Ook voor 2008 zijn alweer een aantal zaken op de rit gezet zoals b.v. de uitvoering van het opknappen van 't Trefpunt waarvoor door het WOZ fonds een bedrag beschikbaar is gesteld en niet te vergeten de aankomende Bewonersavond in de wijk.

Kortom voor de commissie een geweldig jaar, wij zijn daar trots op en hopen ook in 2008 weer een groot aantal zaken te kunnen realiseren.

Ons devies is: maak het voor de bewoners" **leefbaar, schoon en veilig**".

### 2.2.2. Bewonerscommissie Suriname-/Antillenstraat e.o.

Deze bewonerscommissie is zeer actief betrokken in het herstructureringsgebied Leiden-Noord. Zij neemt deel aan verschillende overleggen in Leiden-Noord.

Wie maken er deel uit van de commissie:

- dhr. F. Bakker (voorzitter)
- mevr. W. Spies (2<sup>e</sup> voorzitter)

### 2.2.3. Bewonerscommissie De Rodes.

Deze bewonerscommissie is vooral actief op het terrein van leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving. Er is regelmatig overleg met de wijkhuismeester.

Wie maken er deel uit van de commissie:

- dhr. A. Dupuis (secretaris)
- mevr. A. de Vetten (penningmeester)
- dhr. S. Lasschuyt
- mevr. Y. van Rheenen



Start opzomeractie door Martine Glaser



Voordat de kermis begint eerst schoonmaken

De Rodes een verdeelde wijk?

Wandelend of fietsend door de Rodes kan je constateren dat de wijk een verschillend karakter heeft. De mensen die er wonen, de huizen die er staan, het groen dat er weelderig groeit en bloeit, het wagenpark van de bewoners, de nationaliteiten, de leeftijd, al met al een wijk die rijk geschakeerd is. De bewonerscommissie heeft daar op de achtergrond een sturende rol in. Het organiseren van verschillende activiteiten geeft veel werk, terwijl de respons zeer matig is te noemen. Maar als het moment daar is, zijn er toch wel weer bewoners en hun kroost die de handen uit de mouwen steken om hun wijk weer een frisse opknappbeurt te geven. Dat gebeurt allereerst natuurlijk met het gezamenlijk opruimen van dat ene rotje dat tijdens de jaarwisseling wordt afgestoken. Het is even zoeken maar toch!!!. De calamiteiten tijdens de jaarwisseling nemen van jaar tot jaar wel iets af maar blijven toch een probleem in de wijk

Na de vuurwerkschoonmaakactie (die was gecoördineerd met verschillende organisaties in de Slaaghwijk) konden de kinderen sporten in de gymzaal en kregen een consumptie, poffertjes en een presentje.

De opzomeractie inclusief kinderkermiss die het afgelopen jaar in juni is gehouden was achteraf een groot succes. Hoewel I niet zo heel veel kinderen van te voren waren ingeschreven was het zeker mede door het mooie weer een drukte van belang. Natuurlijk moest er eerst een uur worden geveegd en opgeruimd en toen daarna de kermis van start ging stonden er al snel een aantal kinderen in de rij om te worden geschminkt en werd volop gebruik gemaakt van de springkussens en de draaimolen, terwijl natuurlijk een suikerspin of ander lekkers en frisdrank gretig aftrek vonden. Ook voor de volwassenen waren er versnaperingen zoals koffie/thee en Marokkaanse thee en koekjes enz.

Het was heel gezellig en de bewoners+kinderen vonden het dan ook een zeer geslaagde middag. Dit is een evenement dat een bindende factor tussen de bewoners versterkt.



Een ander feit doet zich dit jaar voor als Ons Doel kenbaar maakt nog eens 75 woningen te willen verkopen in de Rodes. Weliswaar over een periode van 5 jaar uitgespreid. Als start is er een informatiemiddag waar de belangstelling wordt gepeild. Belangstelling genoeg en ook commentaar over de kwaliteit van de woningen. Het is nog net niet zo dat er een gratis overdracht wordt gevraagd maar het scheelt niet veel. Met rode oortjes keert men huurhuiswaarts, denkend over de mogelijkheden om de woning te kopen. Er zal op den duur een tweedeling ontstaan in de wijk tussen kopers en huurders, maar de gezamenlijke belangen blijven toch op de voorgrond staan. Leefbaarheid is in ieders belang! Dat heeft het verleden wel aangetoond bij de vorige koopgolf in de wijk.



speeltuintje Beukenrode



speeltuintje Peppelrode

#### 2.2.4. Nieuw-Groenhoven.

De bewonerscommissie Groenhoven heeft zichzelf in 2007 opgeheven. Er is een bijeenkomst geweest van de activiteitencommissie, maar er is (vooralsnog) geen BC opgericht.



speelplaatsje bij de Waardgracht

#### 2.2.5. Zuidhoven.

##### **Werkgroep herstructurering**

De werkgroep herstructurering die zich bezig zal gaan houden met de voorgenomen sloopplannen van de vierhoog-portieklats en de seniorenwoningen, is in 2007 niet bij elkaar geweest.

In de werkgroep hebben tot nu toe de volgende personen zitting:

- dhr. G. Vlasblom
- dhr. P. Weessies
- mevr. Van der Zwan
- dhr. J. Ruitenbeek en mevr. C. Keijzer (namens Ons Doel)
- een adviseur van Team Wonen

##### **Werkgroep renovatie**

Aan de werkgroep nemen de volgende personen deel:

- dhr. F. Bosch
- dhr. G. Vlasblom
- mevr. J. van Leeuwen
- mevr. Ruijtenbeek
- mevr. P. Peters
- dhr. H. Larrewijn
- dhr. J. Ruitenbeek, dhr. R. Groeneveld en mevr. C. Keijzer (namens Ons Doel)
- mevr. E. Delnoij (adviseur van Team Wonen)

De werkgroep renovatie is in 2007 meerdere malen bij elkaar gekomen en houdt zich bezig met het ontwikkelen van renovatieplannen voor de eengezinswoningen en driehoog-portieklats.

Ons Doel heeft brochures naar HOOD gestuurd die daarna naar de huurders verzonden werden. Het bestuur van HOOD vond de maatregelen onvoldoende. Veel voorzieningen worden niet standaard gerenoveerd. Er wordt bijvoorbeeld niets gedaan aan de CV en aan open geisers. HOOD zou graag zien dat Ons Doel (voortaan) meer standaardvoorzieningen voor zijn rekening neemt. Het bestuur van HOOD besloot om een brief hierover aan Ons Doel te sturen.

Omdat hierop door Ons Doel niet werd geantwoord is toen een brief opgesteld voor de bewoners. Daarin werden ze uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst om vragen te kunnen stellen aan de bestuursleden. Deze brief is bij Ons Doel hard aangekomen. HOOD heeft aangegeven aan Ons Doel dat het een noodgreep was van HOOD om éénmalig de prijs en het pakket te kunnen beïnvloeden. Het geheel werd vervolgens nogmaals goed op alle onderdelen met Ons Doel besproken.

Op de bijeenkomst waren ook twee medewerkers van Ons Doel aanwezig die ook veel vragen hebben beantwoord. De discussie met de bewoners ging voornamelijk om de prijs (huurverhoging van € 30 per maand) voor de woningverbetering naast het basispakket (zonder huurverhoging). Wanneer een meerderheid van 70% accoord gaat met het basispakket, kan doorgang plaatsvinden. In september heeft er een evaluatiegesprek plaatsgevonden, waarbij het ontstane conflict van beide kanten werd bijgelegd. Inmiddels is bekend dat ruim 70% van de bewoners heeft gekozen voor het basispakket.

## 2.2.6. Complex Verdistraat



In de Verdistraat beschikt HOOD over slechts een contactpersoon (de heer G. Verhoogt).

## 2.2.7. Oranjerie-complex

Er is geen nieuws uit het Oranjerie-complex.

## 2.2.8. Kooilaan-complex

Nadat begin 2007 het sloopbesluit definitief werd genomen, zijn er geen relevante ontwikkelingen meer geweest, voor zover bekend bij HOOD.

## 2.2.9. Vergoeding aan bewonerscommissies.

De bewonerscommissie van der Lubbehof is een opstartsubsidie toegezegd.



speelpleintje v.d.Lubbehof

## 2.2.10. Gezamenlijke bijeenkomsten Bewonerscommissies en HOOD.

### Gezamenlijk eerste halfjaarlijks overleg

Tijdens het overleg doet de bewonerscommissie 'De Rodes' mededeling van de verpaupering in de Rodes. De commissie wordt geadviseerd hierover zelf contact op te nemen met de gemeente en Ons Doel. Het wijkoverleg, waar dit soort zaken gemeld konden worden, is helaas opgeheven.

### Tweede halfjaarsbijeenkomst

Zoals gebruikelijk werd de tweede gezamenlijke bijeenkomst op 29 november wat informeler gehouden en gekoppeld aan een gezamenlijk diner. HOOD wil deze traditie doorzetten omdat een dergelijke bijeenkomst ook een blijk van waardering is voor de actieve leden van de bewonerscommissies.

Op deze wijze wil HOOD onderstrepen dat het bestaan van deze vrijwilligersorganisaties van het grootste belang is voor de leefbaarheid in de buurt.

## 2.3 HOOD en Ons Doel.

### 2.3.1. Werkgroepen en portefeuillehouders.

Het verdelen van verschillende onderwerpen over de portefeuilles om het overleg van HOOD met Ons Doel minder te belasten is een maatregel die ook in 2008 voortgezet gaat worden. Bij de corporatie zijn per portefeuille zogenaamde portefeuillehouders aangewezen. Het overleg tussen HOOD en Ons Doel verloopt via die portefeuillehouders

In 2007 is samen met Ons Doel het werkplan Ons Doel/HOOD opgesteld. De onderwerpen die aan de orde komen in het overleg tussen Ons Doel en HOOD hadden de volgende participatieniveau's:

#### meeweten

Ons Doel heeft de plicht om, afhankelijk van het onderwerp, HOOD te informeren. De betrokkenheid omvat het kennis nemen van feitelijke informatie ten aanzien waarvan in de gegeven situatie verdergaande betrokkenheid niet goed denkbaar is.

#### meepraten

HOOD en bewonerscommissies kunnen overleg voeren met Ons Doel (al dan niet op eigen initiatief) over bepaalde zaken. Hierbij is sprake van het trachten te beïnvloeden van elkaars standpunt. Meepraten is dus ook meeweten.

#### meewerken

HOOD en bewonerscommissies hebben het recht om mee te werken aan het tot stand komen of veranderen van beleid van Ons Doel. Ons Doel verplicht zich HOOD en bewonerscommissies te vragen om mee te werken aan beleidsnotities ten aanzien van de in bijlage 7 genoemde onderwerpen.

#### (gekwalificeerd) adviesrecht

HOOD en de bewonerscommissies hebben het recht om Ons Doel te allen tijde gevraagd en ongevraagd te adviseren over alle onderwerpen die betrekking hebben op het beheer en beleid van Ons Doel. Voorts verplicht Ons Doel zich tot het vragen van gekwalificeerd advies aan HOOD en/of de bewonerscommissies ten aanzien van de in bijlage 2 genoemde onderwerpen.

#### instemmingsrecht

Ons Doel kan ten aanzien van sommige onderwerpen slechts besluiten vaststellen en uitvoeren nadat HOOD en/of de bewonerscommissies en/of de bewoners hebben ingestemd met het voorgenomen besluit.

Daarnaast hebben sommige onderwerpen een hogere prioriteit gekregen dan andere. Strategisch voorraadbeleid, verkoopbeleid, meerjarenbeleid huurontwikkeling, Te Woon onderzoek, Invloed van en contact met bewoners vergroten, proces- en dienstverleningskwaliteit, energielabel en partneractiviteiten (i.s.m. HOOD) hebben prioriteit 1. gekregen. Prioriteit 2. hebben gekregen klanttevredenheidsmetingen, communicatieplan, Governancecode, maatschappelijk vastgoed, groei in beheer voor derden en het sterrensysteem. Uitstroomhuis, ruimte/groeiplan, partneractiviteiten (derden), klokkenluidersregeling, jubileum (90 jarig bestaan Ons Doel in het najaar van 2008), workload, samenwerking met derden prioriteit 3.

In het verleden was sprake van een vaste subsidierelatie tussen Ons Doel en HOOD. De subsidie werd enerzijds berekend op basis van het aantal woningen van de corporatie en anderzijds op basis van het aantal leden van HOOD. Dit bedrag werd jaarlijks verhoogd met een percentage dat samenhang met de gemiddelde huurverhoging.

In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat de subsidie wordt verdeeld in een vast deel dat is bestemd voor het onderhouden van de eigen organisatie van HOOD en een variabel deel dat afhankelijk is gesteld van de inspanningen die de huurdersorganisatie levert in het overleg en beleidsbeïnvloeding met Ons Doel. In 2008 zal HOOD deze nieuwe methode voor het eerst evalueren met Ons Doel.

### **2.3.2. Advies nieuw huurbeleid per 1 juli 2007.**

Op de Algemene Ledenvergadering (ALV) van 2 juli 2007 werd door het bestuur aan de leden meegedeeld dat Ons Doel voornemens is een huurverhoging van maximaal 1,1% te gaan hanteren per 1 juli 2007. Dit is gelijk aan het inflatiepercentage over 2006. Het bestuur maakte melding van het feit dat HOOD bezwaren heeft tegen een verhoging van de huren van de woningen in het complex Nieuw Groenhoven omdat daar de huren al bijna maximaal zijn en Ons Doel een streefhuur hanteert van 75% van maximaal toegestaan. Door geen huurverhoging toe te passen zouden de huren van de woningen in Nieuw Groenhoven dichterbij dat percentage komen. Ons Doel is echter niet op die bezwaren van HOOD ingegaan, met als argument dat vanwege het lage maximale huurverhogingspercentage Ons Doel verlies zou gaan lijden.

### **2.3.3. Strategisch voorraadbeleid**

HOOD is nu anderhalf jaar betrokken bij het opstellen en bijstellen van het Strategisch Voorraadbeleid van Ons Doel. De woningvoorraad is op een eenvoudige manier inzichtelijk gemaakt. HOOD heeft een paar belangrijke indicatoren eraan toe kunnen voegen zoals energieverbruik en woonlasten. Inhoudelijk heeft Ons Doel verder niet veel overgenomen van de kritische opmerkingen van HOOD op het SVB. Het proces van overleg hierover volgens HOOD ook niet de schoonheidsprijs ten eerste omdat het lang duurde; HOOD moest bijvoorbeeld een half jaar wachten op een volgende versie. Ook voelde HOOD zich in de verdedigende hoek gedrongen als men probeerde aan te geven dat het in sommige complexen niet helemaal goed gaat volgens HOOD. Op de ALV komen nog regelmatig klachten over echt onvoldoende onderhoudskwaliteit.

De kritiek van HOOD richtte zich ook op het ontbreken van consistentie m.b.t. het streefhuurbeleid. Gestreefd wordt naar 75% van maximaal toegestaan, maar nergens in het SVB staat duidelijk hoe dat voor de verschillende complexen bereikt zou kunnen worden. Wel is afgesproken dat harmonisatie naar 75% van lagere huren mogelijk wordt, maar andersom (van hogere huren naar beneden) wordt afgehouden door Ons Doel. Maar HOOD vindt ook dat de woonlasten omlaag moeten. Er liggen nu nog een paar bespreekpunten, zoals bijvoorbeeld alternatieve verkoopvormen en HOOD wil graag duidelijkere uitspraken van Ons Doel over wat wel en niet gedaan wordt en waarom en zal om een minder halfslachtige houding vragen. Als Ons Doel bijvoorbeeld stelt dat energiezuinigheid een belangrijk criterium is bij renovatieplannen, moet uitgewerkt worden wat dat dan betekent in het SVB voordat bij een individueel complex of op woningniveau (beperkte) pakketten worden aangeboden en zou Ons Doel sommige dingen gewoon aan kunnen leggen en pas na mutatie die voorzieningen doorberekenen aan de nieuwe huurders. Zo kan de hele voorraad op peil gebracht worden om ook in de toekomst goed verhuurbaar te blijven. Dat kan omdat de woonlasten dan op een aanvaardbaar niveau blijven.

### **2.3.4. Verloop renovatie Zuidhoven**

HOOD vindt het niveau van de energiezuinige maatregelen eigenlijk te laag en de prijs van m.n. het individuele pakket te hoog omdat mensen er dan niet voor kiezen. De bewoners zelf hebben wel de doorslaggevende stem hierin. Maar het houdt waarschijnlijk in dat voorlopig niet alle woningen op het door Ons Doel en HOOD gewenste energiezuinige niveau (ambitie SVB) gebracht kunnen worden. HOOD heeft op het laatste moment pas het definitieve pakket en de prijzen gekregen van Ons Doel (terwijl de boekjes al bij de drukker lagen) en heeft toen nog een informatiespreekuur georganiseerd (wat niet helemaal zorgvuldig ging door de haast). Door Ons Doel werd eerst namelijk geen informatieavond voor bewoners georganiseerd (dat gebeurde pas in 2008). HOOD had daar wel diverse keren om gevraagd. Het feit dat HOOD hiermee het proces beïnvloedde, wakte irritatie op bij Ons Doel. HOOD legt uit dat hierover een gesprek geweest is tussen HOOD en Ons Doel wat de lucht weer geklaard heeft. Bovendien lijkt het erop dat de vereiste 70% akkoord van bewoners net gehaald zal worden. De Raad van Commissarissen zegt dat het haar goed lijkt als er een draaiboekje of lijstje met afspraken komt met wie welke rol heeft en wat er allemaal wanneer moet gebeuren. Dit maakt voor alle partijen hun taken, rol en positie duidelijk.

### 2.3.5. Begroting en Werkplan Ons Doel 2007.

Aan de hand van het werkplan en de begroting van Ons Doel is er een activiteitenschema opgesteld, waarbij aangegeven is op welk niveau HOOD participeert (zie 2.3.1.).

### 2.3.6. Achterbanoverleg Ons Doel.

Het geplande achterbanoverleg in 2007 is niet doorgegaan in verband met te weinig aanmeldingen.

### 2.3.7. Politie Keurmerk Veilig Wonen.

Sedert 2002 worden woningen van Ons Doel voorzien van extra inbraakwerende voorzieningen. Woningen krijgen hierdoor een Politiekeurmerk Veilig Wonen. Behalve de woningen aan de Boshuizerkade zijn nu alle woningen van Ons Doel voorzien van het keurmerk.

### 2.3.8. Jaarlijkse bijeenkomst Bewonerscommissies en Ons Doel.

Ook het afgelopen jaar heeft Ons Doel de bewonerscommissies uitgenodigd voor het toelichten van het planmatig onderhoud 2008 in de verschillende complexen. Voor de bijeenkomst van 7 december is ook een vertegenwoordiging van HOOD uitgenodigd. Drie bewonerscommissies hebben gebruik gemaakt van de bijeenkomst, te weten De Rodes, Zuid/Oost., v.d.Lubbehof en mensen van de klankbordgroep Nieuw Groenhoven.

### 2.3.9. Raad van Commissarissen.

OP 21 november 2007 vond er een bijeenkomst plaats van de Raad van Commissarissen en het bestuur van HOOD. De volgende onderwerpen kwamen aan de orde.

- Strategisch voorraadbeleid (SVB)
- Verloop renovatie Zuidhoven
- Bezuinigingen op de subsidie voor huurdersorganisaties door de gemeente

## 2.4 HOOD en andere instellingen.

### 2.4.1. Federatie van Huurdersorganisaties van Leiden en omgeving.

De Federatie van Huurdersorganisaties in Leiden en omgeving (FHLO) was tot en met een deel van 2007 de koepel van huurdersorganisaties uit de Leidse regio. Deze koepel heeft als rechtsvorm de vereniging en kent derhalve lidorganisaties. De FHLO streeft een aantal doelen na, sommige intern gericht, sommige duidelijk extern. Dat de behartiging van de belangen van huurders hierbij altijd op de voorgrond staat moge duidelijk zijn.

Eerste doelstelling van de FHLO is het behartigen van de belangen van de huurders en de huurdersorganisaties op zowel stedelijk als regionaal niveau. Daarnaast wordt gestreefd naar het verbeteren van de kwaliteit van het wonen vanuit de optiek van de huurder met behoud van de betaalbaarheid. De FHLO is dan ook deelnemer van het Bestuurlijk Overleg (voorheen drie partijen overleg), waarin gemeente Leiden, Leidse corporaties en huurdersorganisaties participeren om gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid vast te stellen.

De leden van de FHLO in 2007 waren:

BRES	Huurdersvereniging BRES (huurders SLS)	Leiden
HBE	Huurders Belangenvereniging De Eendracht(DsvZeV)	Leiden, Voorschoten
HBV Leiden	Huurders Belangen Vereniging Leiden (Portaal)	Leiden
HOOD	Huurders Organisatie Ons Doel	Leiden
HBV Alkemade	Huurders Belangen Vereniging Alkemade	Alkemade
HOB	Huurders Organisatie Buitenlust	Oegstgeest
HBOL	Huurders Belangen Organisatie Leiderdorp	Leiderdorp

Eind 2007 zijn er, na problemen over de koers van de FHLO, enkele huurdersorganisaties uit de regio uit de FHLO gestapt. Dat zijn de HBV Alkemade en de HBOL. De Huurderij heeft afgezien van het lidmaatschap en de HOB is uiteindelijk ook een eigen richting gaan volgen.

Het bestuur van de FHLO is opgestapt na de crisis. In de loop van 2007 is er een interim-bestuur geformeerd, die de doorstart zal begeleiden, en de FHLO naar buiten toe kan vertegenwoordigen.

Op regionaal gebied werkt de FHLO nauw samen met haar zusterorganisatie uit de Duin- en Bollenstreek, de Stichting Regionaal Huurdersoverleg (SRH).

#### **2.4.2. Start van de stichting voor leefbaarheidprojecten: het WOZ-fonds.**

In 2005 hebben de ledenvergaderingen van de huurdersorganisaties ingestemd met het oprichten van een Stichting WOZ-fonds. Deze stichting is in januari 2006 opgericht en zal beschikken over 1,25 miljoen euro. Op voordracht van een werkgroep zijn in het najaar van 2005 voor het WOZ-fonds kandidaten voorgedragen. HOOD heeft het advies van de werkgroep overgenomen en in november 2005 de volgende leden voorgedragen:

- Bram Luteyn als bestuurslid met een kwaliteitsprofiel;
- Ton Dupuis als algemeen bestuurslid;
- Sacha Kroonenberg als lid van de raad van toezicht (tot oktober 2007).

Het is de bedoeling dat vier keer per jaar de Stichting een selectie maakt uit de (door bewoners) ingediende ideeën voor het verbeteren van het woon- en leefklimaat.

Op 8 juni 2007 ging het WOZ-fonds officieel van start met een bijeenkomst. De gemeente Leiden is eindelijk over de brug gekomen met een deel van het geld dat het WOZ-fonds gaat beheren. Vanaf die datum konden er ook projecten worden ingediend.

Namens HOOD had bestuurslid Sacha Kroonenberg zitting in de Raad van Toezicht van het WOZ-fonds.

#### **2.4.3. Ondersteuning Team Wonen 2007.**

In het afgelopen jaar heeft een nieuwe medewerker van Team Wonen van de LWO, Els Delnoij de adviseurstaken overgenomen van Henri Zegers en Frans Baks. Daarnaast is voor de enquête medewerking gevraagd aan Frans Baks van Team Wonen.

Per 1 januari 2008 is de LWO gefuseerd met Libertas Leiden, vanaf die datum heeft Team Wonen een zelfstandige positie onder Libertas.

Door middel van een jaarcontract is 490 uur ingekocht voor advies en ondersteuning, waarvan 242 uur gefinancierd wordt door de gemeente Leiden aan de LWO. Elke maand vond er tussentijdse urenverantwoording plaats, waardoor het bestuur ieder moment het budget voor de ondersteuning in de gaten kan houden. Eind 2007 heeft verantwoording van werkzaamheden van het Team Wonen plaatsgevonden.

#### **2.4.4. Bezuinigingen gemeente**

De gemeente heeft aangekondigd in vier jaar tijd de subsidie aan huurdersorganisaties en FHLO (die vooral gebruikt wordt voor ondersteuningsuren) te gaan afbouwen. Protesten hebben tot nu toe niets uitgehaald. Voor 2008 is Ons Doel bereid HOOD enigszins tegemoet te komen en het tekort (deels) te compenseren. Ons Doel heeft al gezegd dat het ambitieniveau voor 2008 en volgende jaren omlaag moet. Op stedelijk en regionaal niveau is er nu nog geen fonds voor ondersteuning van activiteiten, maar daar moet wel aan gewerkt worden.

In 2008 zal er door HOOD met Ons Doel een discussie gevoerd worden over waarover HOOD wel en niet gaat meepraten en adviseren. Een half jaar geleden is er nog met Ons Doel een activiteitenlijst samengesteld, met prioriteitstellingen. Daarvan kan straks al niet meer alles wat prioriteit 1. heeft waargemaakt worden als er geen geld bij komt. HOOD heeft er wel vertrouwen in dat goed overleg hierover mogelijk is.

