



Huurdersorganisatie  
Ons Doel

## Jaarverslag 2008



Milanenhorst 20  
Postbus 3297  
2301 DG Leiden

## INHOUD

<b>1</b>	<b>VOORWOORD</b>	<b>Pagina 3</b>
<b>2</b>	<b>SOCIAAL JAARVERSLAG</b>	<b>Pagina 4</b>
<b>2.1.</b>	<b>HOOD en haar leden</b>	
<b>2.2.</b>	<b>HOOD, buurten en bewonerscommissies</b>	<b>Pagina 6</b>
<b>2.3.</b>	<b>HOOD en Ons Doel</b>	<b>Pagina 9</b>
<b>2.4.</b>	<b>HOOD en andere instellingen</b>	<b>Pagina 12</b>

## 1. Voorwoord

HOOD is als huurdersvereniging een luis in de pels van woningcorporatie Ons Doel. Dat niet alleen; ook oefenen we invloed uit op het huisvestingsbeleid van de Gemeente Leiden en van Holland Rijnland, maar dan door actieve participatie in de activiteiten van de federatie van huurdersorganisaties FHLO.

Op geen van die speelvelden waren de resultaten in 2008 spectaculair te noemen. We hebben er wel aan getrokken, door allerlei initiatieven. De beleidsvoorbereiding bij corporatie en overheid verloopt echter vaak trager dan gewenst. In één geval, namelijk wat betreft de woonruimteverordening van Holland Rijnland (de basis van Woonzicht), was het resultaat teleurstellend. Onze federatie FHLO heeft vervolgens wel bezwaar gemaakt bij de Minister van VROM en het ministerie onderzoekt die klacht nu heel serieus.

Misschien was het anderzijds wel goed, dat de voorbereiding van de prestatie -afspraken tussen de gemeente en de corporaties wat traag ging. Nu kunnen de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt meegenomen worden.

Evenals vorige jaren hebben we bij Ons Doel bepleit, dat voor bepaalde woningen met een relatief hoge huur niet de maximale huurverhoging, die door de regering wordt toegestaan, zou worden toegepast. In 2008 leidde dit niet tot resultaat, maar inmiddels in 2009 wel.

In de loop van het jaar heeft Ons Doel voor al zijn woningen een energielabel verkregen. Daarbij is software aangeschaft waarmee het gemakkelijk is, een programma voor energiebesparende maatregelen op te stellen. HOOD heeft erop aangedrongen dat dit spoedig gebeurt, gezien de toenemende hoogte van de energielasten. Tegen het einde van het jaar hebben we daarom Ons Doel in de vorm van een behoorlijk uitgewerkte notitie een aanzet tot zo'n programma energiebesparing aangereikt.

Een nieuw onderwerp dat aandacht vraagt zijn plannen voor nieuwe combinaties van wonen en zorg. In aansluiting op de inleiding van Els Koster van Libertas in onze laatste ledenvergadering, hebben wij inmiddels oriënterend met haar gesproken over de rol van HOOD als Ons Doel het beheer van woningen van Libertas overneemt.

De samenwerking met de bewonerscommissies was uitstekend. De bewonerscommissies kunnen het bestuur bijvoorbeeld aangeven, welke klachten van bewoners extra aandacht verdienen. De positie van de bewonerscommissies is versterkt door de nieuwe overlegwet. HOOD heeft dit uitgedragen, in de hoop dat daarvan gebruik wordt gemaakt. Het is een argument voor het oprichten van bewonerscommissies in complexen waar die nog niet bestaan. Dezelfde overlegwet kan ook de invloed van HOOD bevorderen.

Al langer hebben wij het recht twee leden voor te dragen in de Raad van Commissarissen van Ons Doel. Rond de jaarwisseling 2008/2009 konden we dat opnieuw doen. We hebben bestuurders gevonden die hart hebben voor het volkshuisvestingsbelang en belangstelling voor de inbreng die wij als HOOD willen leveren. Dat heeft geleid tot nieuwe afspraken voor overleg en informatie-uitwisseling met de Raad van Commissarissen.

Arie Korteweg  
Voorzitter

## 2. Sociaal Jaarverslag HOOD 2008

### 2.1 HOOD en haar leden

#### 2.1.1. Ledenaantal HOOD

Per 31 december 2008 bedroeg het ledental 690. Dit is inclusief enkele voormalige huurders die jaren geleden hun woning van Ons Doel hebben gekocht.

Regelmatig worden er door de ledenadministratie aanmeldingskaarten naar nieuwe huurders verstuurd in de hoop op nieuwe aanmeldingen. Het levert altijd weer een aantal nieuwe leden op. Toch daalt het totaal aantal leden door afmelding en verhuizing. In 2008 is de aanzet tot een nieuwe folder gemaakt en in 2009 zal deze aan alle niet-leden verstuurd worden samen met een exemplaar van HOOD-nieuws.

#### 2.1.2. Bestuursmutaties en samenstelling

In juni 2008 is de heer Arie Korteweg door HOOD als voorzitter benoemd.

In oktober 2008 heeft de heer Gijs Collé zijn bestuurslidmaatschap opgezegd.

#### Bestuurssamenstelling in 2008:

Arie Korteweg	voorzitter
Bram Kleijwegt	vice-voorzitter
Janny Cambier	secretaris
An de Vetten,	penningmeester
Mieke Weterings	bestuurslid
Gijs Collé	bestuurslid

Het algemeen bestuur kwam twaalf keer en het dagelijks bestuur zes keer bij elkaar.

#### Vertegenwoordiging in diverse overleggroepen:

Federatie Huurdersorganisaties Leiden en Omstreken (FHLO): Mieke Weterings.

Raad van Commissarissen Stichting WOZ-fonds: Mieke Weterings.

Redactie HOOD nieuws: Jannie Cambier, Bram Kleijwegt en Els Delnoij (Team Wonen)

#### 2.1.3. Telefonisch spreekuur 2008

In het afgelopen jaar hebben 20 mensen gebeld die eigenlijk Ons Doel moeten hebben (en enkelen die vragen hadden over hoe ze snel een andere woning konden krijgen), een telefonische aanmelding als lid van Hood en een afmelding wegens verhuizing, vragen over het aanvragen van huursubsidie en toewijzing van een woning aan een niet-Leidenaar. Daarnaast kwamen er een aantal klachten binnen over o.a. lekkage van de badkamer, geluidsoverlast van bovenburen, onvrede over mogelijkheden bij verbouwing keuken, rookgasafvoeren in buitengevel, inbraak in schuur. Over een aantal klachten heeft HOOD contact gehad met Ons Doel, die deze klachten heeft opgepakt. Het resultaat hiervan is nog niet bekend.

#### 2.1.4. Algemene Ledenvergaderingen

In juni was, naast de gebruikelijke agendapunten als het jaarverslag en de jaarrekening, gelegenheid een presentatie bij te wonen over de vernieuwde Overlegwet en werd de heer Arie Korteweg benoemd als bestuurslid. HOOD heeft hem inmiddels gekozen tot voorzitter.

In november werd er, naast de bespreking van beleidsplan en begroting van HOOD een presentatie gegeven over Wonen en Zorg door Els Koster van Libertas Leiden.

#### 2.1.5. Kadervorming en bijeenkomsten HOOD

In het afgelopen jaar heeft HOOD aan diverse activiteiten deelgenomen die te maken hadden met het opdoen van kennis en ervaring of het uitwisselen van kennis en netwerken.

- Een bestuurslid heeft in september een cursus van de Woonbond 'Huurrecht voor Beginners' gevolgd.
- De Stichting Regionaal Huurdersoverleg heeft in april een bijeenkomst georganiseerd over de mogelijkheden voor regionale samenwerking van huurdersorganisaties. Enkele bestuursleden hebben deze bijeenkomst bijgewoond. Bij die bijeenkomst bleek dat er wel behoefte is aan een vorm van samenwerking maar er zijn geen mensen die dat willen oppakken en voor het inhuren van ondersteuning is geen draagvlak.

- Een bestuurslid van HOOD nam 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.
- Een bestuurslid nam deel aan twee bijeenkomsten van de SEV en Atrivé over nieuwe vormen van participatie en zeggenschap bij het werk van corporaties.

#### **2.1.6. HOOD-nieuws:**

Het HOOD-nieuws dat door Team Wonen wordt verzorgd, is in 2008 vier maal verschenen. Er verschenen artikelen over de volgende onderwerpen: de vernieuwde Overlegwet (3x), huurtoeslag (2x), prestatieafspraken, de FHLO, renovatieproject Zuidhoven (2x), Sloopproject Zuidhoven, bezuinigingen op de bewonersondersteuning, evaluatie Woonzicht, fusie Libertas en LWO, huurverhoging 2008, stedenbouwkundig plan Haagwegkwartier, verslag ALV (2x), projecten WOZ-fonds, lokale geschillencommissie, de huurcommissie, bezoeken aan BC's, groenonderhoud, project Roomburgh (2x), de sloopprocedure, energielabels, districtsraden.

#### **2.1.7. Energie/woonlastenenquête**

Team Wonen heeft met cijfers uit de in 2006 gehouden enquête onder huurders van Ons Doel voor HOOD een overzicht gemaakt van de woon/energielasten van alle complexen. In het bestuur is uitgebreid gediscussieerd wat het vervolg hierop moet zijn. In het strategisch voorraadbeleid (SVB) van Ons Doel zou voorrang moeten worden gegeven aan de energie-aanpak van complexen die energie-onzuinig zijn en/of waarvan de energielasten erg hoog zijn in verhouding tot de huurprijs en het inkomen van de bewoners. De uitkomsten zijn in de ALV van juni gepresenteerd.

Twee bestuursleden hebben vervolgens alle bewonerscommissies bezocht om per complex een toelichting te vragen op de uitkomsten. Vervolgens heeft HOOD een notitie geschreven met suggesties voor concrete maatregelen. In 2009 zal in het kader van de advisering door HOOD bij het SVB aandacht worden gevraagd voor deze notitie en de maatregelen.

Ons Doel heeft overigens aangegeven in de toekomst wellicht gezamenlijk dit soort enquêtes te willen houden.

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

In december zijn er gesprekken gevoerd met twee nieuwe aspirant bestuursleden, beiden huurder van Ons Doel.

#### **2.1.9. Huurbeleid**

HOOD is akkoord gegaan met het voorstel van Ons Doel om de huren per 1 juli 2008 met 1,6% te verhogen. HOOD heeft hiermee ingestemd, omdat dit de door de overheid vastgestelde maximale jaarlijkse huurverhoging is (inflatievolgend). Wèl heeft HOOD wederom gevraagd om het bevriezen van de huren van woningen boven de streefhuur. Dat heeft Ons Doel afgewezen, met als motivatie dat er dan verlies geleden wordt. Dat zou tot gevolg kunnen hebben dat Ons Doel moeilijker geld kan lenen voor projecten.

In de kale huur van alle woningen zit een éénmalige huurverhoging van 0,2% vanwege het verkrijgen van het certificaat 'Politiekeurmerk', die dus meedoet met de jaarlijkse huurverhoging. Gedurende 2008 verviel een deel van de certificaten, en HOOD kaartte bij Ons Doel aan dat ze graag zou willen dat de veiligheidssituatie en de certificering van de betreffende woningen vernieuwd zou worden, of dat desnoods de opslag in de huurprijs zou moeten vervallen. Niet zo lang daarna bleek dat in Nederland alle certificaten vanuit het keurmerkinstituut verlengd zijn, zonder dat er ingrepen aan de woningen vereist zijn.

## 2.2 HOOD, buurten en bewonerscommissies

### 2.2.1. Bewonerscommissie Zuid-Oost

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 Fèvre (penningmeester)
- dhr. G. Mets (lid)
- mw. M. Vermeer (lid)
- Mw. Neel Schroef heeft als algemeen lid afscheid genomen van de commissie. Mevr. Marian Vermeer heeft zich aangemeld als nieuw lid.

#### Activiteiten 2008

- Er zijn honden-uitlaat-verbodbordjes geplaatst.
- De traplift is in het lint geplaatst.
- De districtsraad heeft weer voor een kerstboom gezorgd en bankjes geplaatst
- Uit het WOZ-fonds is geld verkregen voor nieuwe stoelen voor het Trefpunt, er is geleverd en er is een vaatwasser aangeschaft.
- Er zijn bij de districtsraad bankjes aangevraagd

In 2008 is de commissie een nieuw project gestart; het Obstakelproject. De wijkbewoners zijn in groepjes door de in 7 delen gesplitste wijk gewandeld en hebben obstakels (zoals stoeptegels, boomwortels, groen etc.) in kaart gebracht. Daar zijn ook foto's van gemaakt. Ook de mooie kanten van de wijk zijn in beeld gebracht. Alles is verzameld in een boekje dat op 11 november aan de gemeente is overhandigd. Daarbij waren ook aanwezig: Woningstichting Ons Doel, de Lorentzhof, stichting Radius en Activite.

### 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)
- mw. 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. Wie maken er deel uit van de commissie:

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

Het is misschien vreemd te moeten constateren dat er in de Rodes geen schokkende zaken aan de orde zijn. Misschien de verkoop van 75 woningen in de loop van enkele jaren en de tijdelijke commotie die daaraan vooraf gaat. Maar dat fenomeen hebben we (de commissie) een aantal jaren geleden al eens mee gemaakt, dus wisten we wat er komen ging tijdens de presentatie van de plannen.

Langzaam maar zeker wordt er invulling gegeven aan de wensen van Ons Doel in de Rodes een betere verhouding te krijgen tussen huurders en eigenaren.

Op zich geen slechte zaak. De huizenmarkt, als we sommige makelaars mogen geloven, floreert nog steeds. Ons Doel heeft geld nodig om nieuwbouw te realiseren en verkoop van een bovensegment is daar een van de opties in. Loopt de verkoop niet naar wens, dan is er nog een mogelijkheid in één slag een deel van de Rodes aan een andere corporatie te verkopen. Dat geeft echter wel degelijk een probleem! Hoe zit het dan met de afspraken die zijn gemaakt tussen HOOD en Ons Doel? Wat wordt de status van de bewonerscommissie daarin? De tijd zal het leren.

De wijk krijgt langzaam maar zeker een ander gezicht. Wat minder rommelig, maar nog lang niet overal. Er is in het bijzonder één plek waarover je extra zorgen moet maken. Zonder man en paard te noemen weten OD, HOOD, de commissie en omwonenden waar het om gaat en ieder heeft daar zo zijn eigen ideeën over.

Toezeggingen van Ons Doel om er enigszins paal en perk aan te stellen hebben weinig effect.

Melden heeft slechts een tijdelijke werking, zij het dat het oud ijzer sinds kort is afgeschermd met een tentzeil om het zicht enigszins te camoufleren. De verkoop van fietsen heeft blijkbaar een toeristenontheffing als het gaat om de 24- uur openstelling van de "zaak". De bewoners doen niemand kwaad maar het is geen gezicht voor het aanzien van de wijk.

Als er in deze omgeving huizen worden aangeboden voor de verkoop zouden die wel eens ver onder de prijs kunnen dalen als het gaat om de woonomgeving.

#### 2.2.4. Klankbordgroep Nieuw-Groenhoven

De bewonerscommissie Groenhoven heeft zichzelf in 2007 opgeheven. Er is een bijeenkomst geweest van de activiteitencommissie, daarna is er een klankbordgroep opgericht die voorlopig de functie van de BC waarneemt. Van de klankbordgroep maken deel uit:

- dhr. M. Kersten
- mw. M. Dijkgraaf
- dhr. W. den Heijer



#### 2.2.5. Zuidhoven

##### Werkgroep sloop

De werkgroep sloop houdt zich bezig met de voorgenomen sloopplannen van de vierhoog-portieklflats en de seniorenwoningen en is in 2008 éénmaal bij elkaar geweest. Ook is er een bewonersavond gehouden om de bewoners te informeren over de plannen. In maart 2009 zal de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan plaatsvinden. Daarna zal het project waarschijnlijk van start kunnen gaan.

Diverse leden van de werkgroep zijn al verhuisd of om andere redenen niet meer actief. In 2009 zal de stand van zaken weer voorgelegd worden aan alle bewoners.

In juni is er voor alle huurders van Zuidhoven een gezamenlijke bijeenkomst (Ons Doel en Portaal) gehouden. Deze werd maar matig bezocht.

##### Werkgroep renovatie

Aan de werkgroep nemen de volgende personen deel:

- dhr. F. Bosch
- dhr. G. Vlasblom
- mw. J. van Leeuwen
- mw. Ruijtenbeek
- mw. P. Peters
- dhr. H. Larrewijn
- dhr. V. Bussing en mw. C. Keijzer (namens Ons Doel)
- mw. E. Delnoij (adviseur van Team Wonen)



In januari is er een bewoners-avond over de renovatie in Zuidhoven geweest. Ons Doel heeft een presentatie gehouden en er is voornamelijk gesproken over de energiebesparing bij renovatie. Voor de instemming met de renovatie is uiteindelijk zowel voor de eengezinswoningen als voor de flats 70% gehaald.

Door Team Wonen is in overleg met Ons Doel een concept-offerte opgesteld voor de ondersteuning van de twee bewonerswerkgroepen.

De financiering van de bewonersondersteuning Zuidhoven komt rechtstreeks van Ons Doel.

De werkgroep renovatie is in 2008 meerdere malen bij elkaar gekomen. De renovatie is eind 2008 technisch voorbereid en zal in 2009 van start gaan.

#### **2.2.6. Complex Verdijkstraat**

In de Verdijkstraat beschikt HOOD over slechts één contactpersoon (dhr. G. Verhoogt).

#### **2.2.7. Oranjerie-complex**

Er is geen nieuws uit de Oranjerie. De huurders van de woningen van Ons Doel nemen deel aan activiteiten van een bewonersvereniging van kopers en huurders.

#### **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. Van der Lubbehof**

De bewonerscommissie Van der Lubbehof heeft in 2008 geen gebruik gemaakt van de door HOOD aangeboden opstart subsidie en functioneert zelfstandig. Van de commissie maken deel uit:

- mw. C. Barendse (voorzitter)
- dhr. F. Heshusius (secretaris)
- dhr.E. Blöte (penningmeester)
- mw. A. van der Sluis (lid)
- dhr. K. Kuilenburg (lid)



#### **2.2.10. Roomburg**

Op 15 november werd er een voorlichtingsbijeenkomst gehouden voor huurders in Roomburgh. Twee bestuursleden zijn aanwezig geweest. Er werden ledenwerffolders uitgedeeld. Er hebben zich vooralsnog elf nieuwe leden aangemeld.

#### **2.2.11. Gezamenlijke bijeenkomsten Bewonerscommissies en het bestuur van HOOD**

Gezamenlijk eerste halfjaarlijks overleg

Op 8 juli werd door HOOD een eerste bijeenkomst gehouden. Er zijn allerlei actuele thema's aan de orde geweest, waar bewonerscommissies bij betrokken waren.

#### **Tweede halfjaarsbijeenkomst**

Op vrijdag 14 november heeft er een gezamenlijk etentje met de leden van de bewonerscommissies, klankbordgroep en HOOD plaatsgevonden. De intentie hiervan was dit jaar om de diverse commissies met elkaar kennis te laten maken en als een blijk van waardering door HOOD voor die vrijwilligers welke tijd beschikbaar stellen om de leefbaarheid in zijn- of haar wijk hard te maken.



Gedeelte muurschildering Blommendaalspoort

## 2.3 HOOD en Ons Doel

### 2.3.1. Werkgroepen en portefeuillehouders

Om het overleg van HOOD met Ons Doel te stroomlijnen, wordt er sinds enkele jaren gewerkt met zogenaamde 'portefeuilles'. Bij de corporatie zijn per portefeuille zogenaamde portefeuillehouders aangewezen. HOOD werkt met werkgroepen, die per portefeuille(houder) de daarbij behorende onderwerpen voorbereiden. De werkgroepen zijn:

1. Visie, Strategie, Beleid en Planning
2. Huurzaken (hier vallen ook onder huurregels, -prijzen, woonkwaliteit en techniek)
3. Communicatie en representatie (externe en interne communicatie en informatie)

In 2008 is weer 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 participatieniveaus: meeweten, meepraten, meewerken, (gekwalificeerd) adviesrecht, instemmingsrecht. Daarnaast hebben sommige onderwerpen in het jaarplan een hogere prioriteit gekregen dan andere.

### 2.3.2. Overleg met Ons Doel

Iedere maand vindt het voortgangsoverleg plaats tussen een delegatie van HOOD en Ons Doel om lopende zaken door te nemen.

In dit overleg zijn een aantal punten aan de hand van de managementrapportage januari-mei 2008 aan de orde geweest te weten:

- energie
- goed wonen
- beheer Statenhof
- aankoop Koppenhincsteeg
- woongroep COC
- het achterbanoverleg
- samenwerking met derden

Tijdens de evaluatie van het overleg is afgesproken in het vervolg het overleg tussen de directie van Ons Doel en HOOD van twee- naar viermaal per jaar te brengen.

### 2.3.3. Samenwerkingsovereenkomst

Het "Groene Boekje" is de samenwerkingsovereenkomst met Ons Doel.

Deze samenwerkingsovereenkomst moet herzien worden om beter aan te sluiten bij de praktijk.

Ons Doel heeft een voorstel gedaan met betrekking tot het financieren van de bewonersondersteuning bij renovatie/sloop. Ons Doel wil het liefst dat deze geldstroom via de begroting van HOOD gaat lopen. Het voorstel is dat de bewonersgroepen ondersteuning aanvragen bij HOOD en die vraagt vervolgens projectmatig budget aan bij Ons Doel. Deze manier van werken heeft voor- en nadelen. Bij de besprekingen over de nieuwe samenwerkingsovereenkomst, kunnen hier definitieve afspraken over gemaakt worden. In 2009 blijft het zoals het nu is afgesproken: de bewonersondersteuning in Zuidhoven wordt rechtstreeks door Ons Doel bij Team Wonen ingehuurd.

Op 1 januari 2009 treedt de vernieuwde Overlegwet in werking. Hierin zijn meer bevoegdheden opgenomen voor bewonerscommissies en het aantal adviesonderwerpen is uitgebreid. De Overlegwet zal als onderlegger voor de nieuwe samenwerkingsovereenkomst gaan dienen.

**2.3.4. Financiering HOOD**

Ons Doel is de toezegging om te zorgen voor compensatie van het wegvallen van gemeentelijke subsidie voor het ondersteunen van huurdersorganisaties in 2008 niet helemaal nagekomen. In plaats van het hele bedrag heeft HOOD maar de helft gekregen. Naar aanleiding hiervan hebben er gesprekken plaatsgevonden tussen HOOD en de directie van Ons Doel, waarin een nieuwe financieringsvorm werd besproken die terug zal komen in de nieuwe samenwerkingsovereenkomst. De kern hiervan is dat door Ons Doel een basisbedrag wordt verstrekt ter grootte van een promillage van de huursom en daarnaast variabele bedragen voor het ondersteunen van bewoners bij bijvoorbeeld nieuwbouw-, renovatie- en sloopprojecten.

**2.3.5. Strategisch voorraadbeleid (SVB)**

Er is in 2008 vier keer overleg geweest over het SVB.

In maart is er een eerste discussie geweest over de prestatie afspraken die de corporaties met de gemeente gaan maken over aantallen en kwaliteit van huurwoningen in Leiden. Daarnaast is er gesproken over vormen van maatschappelijk gebonden eigendom bij verkoop van huurwoningen en over verschillende woonkwaliteiten.

In juni werd de notitie van Ons Doel over woonkwaliteiten (Goed Wonen en Comfort Wonen) besproken. De notitie gaf een aanzet om te komen tot een aanbod van deze twee verschillende uitrustingsniveaus (fysiek) en serviceniveaus (sociaal) van de woningen van Ons Doel. Het woningbestand van Ons Doel is tamelijk eenzijdig en men wil er meer variatie in aanbrengen. HOOD heeft bij die gelegenheid aangegeven dat eerst het basisniveau van woningen op orde moet zijn voordat er sprake kan zijn van differentiatie in hogere niveaus. Bovendien moet dan eerst de huidige kwaliteit van alle complexen gemeten worden. In september bleek dat Ons Doel al bezig is woningen bij mutatie op het uitrustingsniveau van Goed Wonen te brengen. HOOD heeft ingebracht dat het huurprijsniveau van die woningen niet boven de streefhuur mag komen. Ons Doel streeft naar 78% van maximaal toegestaan.

In december werd naast de voortgang bij het maken van prestatieafspraken gesproken over de energielabels. HOOD vindt dat de labels van alle complexen in het SVB moeten worden weergegeven, waarbij Ons Doel tevens aangeeft welke toekomstvisie zij heeft op alle complexen.

Onderwerpen die in het kader van SVB volgend jaar terugkomen zijn: de visie op woonvormen, Goed Wonen/Comfort Wonen, energielabels/kwaliteit, verkoop en renovatie/sloopplannen.

**2.3.6. Presentatie energielabels**

Een aantal bestuursleden is naar de presentatie van de energielabels van Ons Doel op 27 oktober 2008 geweest. Eind 2008 is er door een bestuurswerkgroep een stuk gemaakt met de volgende elementen: scenario's, overzicht per complex, investeringen.

**2.3.7. Verkoop**

Halverwege het jaar was er sprake van overname van de woningen aan de Rodes door Portaal.

Dit omdat Portaal naast haar bezit van hoogbouw in de Merenwijk, ook wel ééngezinwoningen wilde/kunnen verhuren. Later werd duidelijk dat gesprekken hierover niet tot overeenstemming hebben geleid. Ons Doel heeft wel een aantal van deze woningen los verkocht. De bedoeling is dat er in vijf jaar in totaal 75 woningen worden verkocht. Dit om geld te genereren voor renovatieprojecten elders in de stad. De discussie over het invoegen van andere volkshuisvestelijke doelen van verkoop van woningen is uitgesteld naar 2009.

**2.3.8. Achterbanoverleg Ons Doel**

Er is in 2008, net als in 2007, geen achterbanoverleg geweest. Ons Doel beraadt zich op een andere vorm van achterbanraadpleging.

**2.3.9. Het bezoeken van de huismeesters**

In 2008 werd besloten om in 2009 de drie huismeesters van Ons Doel te gaan bezoeken om meer te weten te komen over hun werk in de wijken waar Ons Doel bezit heeft.

### **2.3.10. Jaarlijkse bijeenkomst Bewonerscommissies door Ons Doel**

Ook in 2008 heeft Ons Doel de bewonerscommissies uitgenodigd voor het toelichten van de onderhoudsbegroting 2009 voor alle complexen. Het was een informatieve en prettige bijeenkomst.

### **2.3.11. Raad van Commissarissen (RvC)**

Hoewel het bestuur van HOOD zich had voorgenomen de RvC te vragen een voltallige gezamenlijke bijeenkomst te organiseren is dat er om verschillende redenen niet van gekomen in 2008. De RvC stelde zich op het standpunt dat men alleen contact wil als er iets concreets te bespreken is. Ook een gesprek met de door het bestuur van HOOD voorgedragen leden van de RvC is er niet geweest. In de loop van het jaar bleek dat één van die leden voor een volgende termijn was herbenoemd zonder dat het bestuur hierover geraadpleegd was, terwijl het hiermee had moeten instemmen. Het bestuur van HOOD heeft over deze gang van zaken overleg gehad met Ons Doel en de RvC. De RvC heeft deze herbenoeming toen ongedaan gemaakt. Daarnaast zou de termijn voor het andere door het bestuur van HOOD voorgedragen lid aflopen begin 2009. Dit lid wenste niet meer voor herbenoeming in aanmerking te komen. Na enkele gesprekken stemde het bestuur ermee in dat het te herbenoemen lid aan kon blijven, maar dat een ander lid van de RvC de positie van voorgedragen door HOOD overneemt. Voor de vacature heeft het bestuur van HOOD een openbare sollicitatieprocedure gestart, waar 28 mensen op solliciteerden. Na een gespreksronde met vijf kandidaten leidde die in januari 2009 tot het voordragen van een zeer geschikte kandidaat. Er zullen in 2009 nieuwe afspraken gemaakt worden met betrekking tot het contact tussen het bestuur van HOOD en de RvC.

### **2.3.12. Vennootschapsbelasting**

Het heffen van vennootschapsbelasting bij woningcorporaties is door de Tweede Kamer aangenomen. Ons Doel heeft de post in de begroting 2008 opgenomen. Deze nieuwe belasting zorgt voor een krappere begroting en minder investeringsruimte bij Ons Doel.

### **2.3.10 Afscheid van de directeur mevrouw Martine Glaser**

Er is een delegatie van HOOD naar de feestelijkheden geweest die door Ons Doel werden georganiseerd ter gelegenheid van het afscheid van deze markante directeur. Vier bestuursleden maakten een kunstwerk in het kader van een tentoonstelling die rond het afscheid van Martine werd georganiseerd.

### **2.3.12. Vernieuwde Overlegwet**

De vernieuwde Overlegwet is door de Tweede Kamer en de Eerste Kamer aangenomen en zal ingaan op 1 januari 2009. De wet geeft meer bevoegdheden aan huurdersorganisaties, en expliciet ook aan bewonerscommissies. Het plan is (potentiële) bewonerscommissies hierover te informeren. Waar in complexen nog geen bewonerscommissie is, gaat HOOD in 2009 proberen die op gang te brengen.



Juffrouw Maashofje

## 2.4 HOOD en andere instellingen

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

De FHLO is voor de gemeente, het regiobestuur en de corporaties de belangrijkste vertegenwoordiger als het om huurdersbelangen op het niveau van de stad en de regio gaat. Het is een koepelorganisatie die in 2008 bestond uit de vier Leidse huurdersorganisaties, namelijk:

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

Vóór 2008 waren er ook huurdersorganisaties uit de regio lid van de FHLO, maar na een evaluatieproces in 2007 hebben zij besloten hun lidmaatschap op te zeggen. Daarmee is de FHLO weer een volledig Leidse federatie. Zij heeft wel het voornemen om het overleg tussen huurdersorganisaties in de gehele regio Holland Rijnland te bevorderen en werkt in dit verband samen met de SRH (Stichting Regionaal Huurdersoverleg) uit de Duin- en Bollenstreek. In het voorjaar van 2008 was er één gezamenlijke bijeenkomst van alle huurdersorganisaties uit de regio Holland Rijnland en een goed bezochte werkgroepavond over de nieuwe huisvestingsverordening. Op bestuursniveau werd er enkele malen gezamenlijk vergaderd en regelmatig informatie uitgewisseld.

Het dagelijks bestuur van de FHLO bestond in 2008 uit vier personen:

- mw. A. van Houten dhr. I.M. van der Bijl, beiden bestuurslid van de HBE
- mw. M.A.J. Weterings, bestuurslid HOOD, en
- dhr. R. Smit, bestuurslid HBV

De vacature in het DB voor een vertegenwoordiger van BRES bleef open.

De ledenraad van de FHLO, bestaande uit twee vertegenwoordigers per aangesloten huurdersorganisatie, komt jaarlijks tenminste twee maal bijeen. Inhoudelijke en praktische onderwerpen worden zo veel mogelijk ondergebracht in werkgroepen, waarin de leden zijn vertegenwoordigd. In 2008 waren drie werkgroepen actief, rondom procedure sloop- en verbeterbesluit, woonruimteverdeling (Woonzicht) en prestatieafspraken.

De aangesloten organisaties zijn lidmaatschapsgeld aan de FHLO verschuldigd, maar in 2008 heeft de Federatie er vanaf gezien deze contributie te innen.

De FHLO neemt met een afvaardiging deel aan het Leids Platform Wonen, waarin ook de wethouder Wonen en de directeurs van de Leidse corporaties zitting hebben. Het Platform fungeert als een adviserend orgaan aan de Leidse gemeenteraad. Belangrijke onderwerpen die in 2008 aan de orde kwamen, waren onder meer prestatieafspraken, woningbouwproductie, sloop- en verbeterbesluit, rijksbeleid investeringsbudget stedelijke vernieuwing en de regionale huisvestingsverordening 2009.

De FHLO heeft samen met de SRH zitting in de beleidscommissie woonruimteverdeling van Regio Holland Rijnland. Andere deelnemers zijn de VWHR (Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland) en het bestuur van de Regio in de persoon van de burgemeester van Katwijk, de heer J. Wienen. De belangrijkste onderwerpen in 2008 waren de evaluatie en wijziging van de regionale huisvestingsverordening. De FHLO was het op tal van onderdelen niet eens met wijzigingen en heeft daarover actie ondernomen richting de minister van Wonen, Wijken en Integratie. Voor de minister was dit aanleiding om een onderzoek in te stellen. De FHLO en SRH voeren buiten de beleidscommissie om ook nog tussentijds overleg met de VWHR over het convenant Woonruimteverdeling, waarin corporaties en regio afspraken maken over Woonzicht.nl.

#### **2.4.2. 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;
- Mieke Weterings (namens HOOD) als lid van de raad van toezicht

Het bestuur van het WOZ-fonds heeft in 2008 aan de huurdersorganisaties gevraagd in te stemmen met een vereenvoudigde accountantscontrole. Dit om geld te kunnen besparen. HOOD was van mening dat de controle toch door een erkende registeraccountant moet gebeuren, omdat het om zulke grote bedragen gaat.

De projecten waaraan het WOZ-fonds in 2008 geld toekende zijn:

Het aanbrengen van zogenaamde rollatorbanken (waar mensen met een rollator kunnen uitrusten), de inrichting van een schoolplein, de buurtbeurs Zuid-oost, het vervangen van hekwerk van tuinen, een vlaggenset, diverse renovaties van speeltuinen en speeltoestellen, diverse feesten, een rolstoeldraaimolen, voorzieningen voor het Trefpunt, een interculturele muziekworkshop voor kinderen, jeugdactiviteiten in het kader van Leidols, een opfleuractie, knutsel- en kinderactiviteiten, opruimacties, grondverbetering van schooltuinen, voetbalvoorzieningen, een culturele ontmoetingsavond en de kosten van huiswerkbegeleiding.

#### **2.4.3. Ondersteuning Team Wonen 2008**

Per 1 januari 2008 is LWO gefuseerd met Libertas Leiden, vanaf die datum heeft Team Wonen een zelfstandige positie onder Libertas. Adviseur Els Delnoij heeft HOOD heel 2008 ondersteund. Frans Baks heeft meegeholpen met het uitwerken van de energie/woonlastenenquête.

HOOD sloot met Libertas een jaarcontract voor advies en ondersteuning, waarvan een klein deel nog steeds (rechtstreeks) gefinancierd wordt door de gemeente Leiden. Elke maand vond er tussentijdse urenverantwoording plaats, waardoor HOOD ieder moment het budget voor de ondersteuning in de gaten kan houden. Eind 2008 heeft verantwoording van werkzaamheden van het Team Wonen plaatsgevonden. In november heeft de evaluatie met de vaste adviseur en HOOD plaatsgevonden. Tijdens deze evaluatie zijn er afspraken gemaakt voor verdere invulling van de ondersteuning.



Schachten-Hoff