

# Jaarverslag 2010



Plantsoen

## **Inhoud**

Blz. 2 Voorwoord

### **SOCIAAL JAARVERSLAG 2010**

Blz. 3 HOOD en haar leden

Blz. 5 HOOD en de bewonerscommissies

Blz. 11 HOOD en Ons Doel

Blz. 13 HOOD en andere instellingen

### **FINANCIEEL JAARVERSLAG 2010**

Blz. 16 Algemeen

Blz. 17 Uitgaven

Blz. 22 Inkomsten

Blz. 24 Verslag kascommissie

Blz 25 Bijlage: Lijst van afkortingen

## **1. Voorwoord**

Het jaar 2010 is een enerverend jaar geweest voor het HOOD bestuur.

HOOD en overlegpartners hebben te maken gekregen met personele wisselingen, maar ook met vele beleidszaken op divers terrein.

De voorzitter van HOOD, Arie Korteweg werd in de eerste helft van 2010 voor langdurige werkzaamheden naar het buitenland geroepen. Het bestuur van HOOD heeft daarna in goede harmonie zijn taken onderling verdeeld, maar dat betekent uiteraard wel voor alle overgebleven bestuursleden een verzwaren van het takenpakket.

Gelukkig hebben zich in de loop van het jaar enkele geïnteresseerden gemeld voor een bestuursfunctie. Hierdoor wordt met vertrouwen het jaar 2011 ingegaan met de wetenschap dat er voldoende menskracht in het bestuur behouden blijft.

HOOD heeft geparticipeerd in het zoeken naar nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen en heeft één van hen namens HOOD voorgedragen. Het contact met de Raad van Commissarissen is in 2010 goed geweest en er is een warm contact met de leden die op voordracht van HOOD deel uitmaken van de Raad.

In de loop van het jaar is er ook een personele wisseling geweest van de ondersteuning die HOOD heeft van Team Wonen.

Met Ons Doel zijn verdere afspraken gemaakt over het beleid ten aanzien van het energiezuinig maken van de woningvoorraad. Maar het overleg werd in de tweede helft van 2010 overschaduwd door grote onzekerheid voor zowel Ons Doel als voor HOOD ten aanzien van plannen voor het mogelijk toekomstig regeringsbeleid. Voortdurende onzekerheid daarover (gaan die plannen nu wel of niet door) zal ook in 2011 een belangrijk item blijven.

Op gemeentelijk en regionaal vlak heeft HOOD actief bijgedragen aan overleg.

Kortom, ondanks de minimale bezetting van het HOOD-bestuur is het gelukt toch nog alle ballen in de lucht te houden. Het bewijs daarvoor kunt u in het jaarverslag 2010 terugvinden!

Veel leesplezier.

Bram Kleijwegt,  
vice voorzitter

## **2. Sociaal Jaarverslag HOOD 2010.**

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

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

In 2010 liep het ledenaantal licht terug tot 666 leden per 31 december. Hieronder zijn ook een aantal voormalige huurders die van Ons Doel hun huis hebben gekocht. Zij staan geregistreerd als donateurs.

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

##### **Bestuurssamenstelling in 2010:**

Arie Korteweg	voorzitter
Bram Kleijwegt	vice-voorzitter
Janny Cambier,	secretaris
An de Vetten,	penningmeester
Maarten Kersten,	bestuurslid

Het algemeen bestuur kwam 10 maal en het dagelijks bestuur 7 maal bij elkaar.

##### **Vertegenwoordiging in diverse overleggroepen:**

##### **Federatie Huurdersorganisaties Leiden en Omstreken (FHLO):**

Maarten Kersten

##### **Raad van Toezicht Stichting WOZ-fonds:**

Bram Kleijwegt

##### **Redactie HOOD nieuws:**

Jannie Cambier, Bram Kleijwegt, Maarten Kersten en Els Delnoij en Frans Baks, beiden van Team Wonen.

#### **2.1.3. Telefonisch spreekuur 2010.**

Huurders kunnen hun klachten telefonisch of schriftelijk bij HOOD melden. Voorwaarde is wel dat zelf eerst actie richting Ons Doel is ondernomen. Na de melding wordt contact opgenomen. In een aantal gevallen verwijst HOOD bewoners terug naar Ons Doel of door naar een andere instantie.

In 2010 werden 12 klachten in behandeling genomen. Hiervan gingen een aantal over de collectieve watermeters bij Nieuw Groenhoven en de servicekostenafrekening die daarvan het gevolg is. Er waren klachten over overlast op straat of binnen het pand. De oplevering van Roomburg Liviuslaan leverde klachten op. Er werd geklaagd over straatvervuiling rond vuilcontainers. Er was een klacht over de deskundigheid van het personeel van een aannemer waarvan Ons Doel bij storing van verwarmingsinstallaties gebruik maakt. En er was een probleem met de herinrichting van een badkamer in verband met invaliditeit.

Sommige van deze klachten werden door bemiddeling van HOOD opgelost. Drie klagers gingen naar de Huurcommissie of maakten gebruik van andere juridische hulp.

#### **2.1.4. Algemene Ledenvergaderingen**

Op 14 juni vormde de behandeling van de jaarstukken een vast agendapunt. Daarnaast hield Frans Baks van Team Wonen een presentatie over de relatie tussen woonlasten en de invoering van de energielabels in het puntensysteem. Tijdens de vragenronde kwamen stadsverwarming en individuele bemetering aan bod. Er werd gediscussieerd over de vraag of er bij renovatie zonnepanelen kunnen worden geplaatst. Ook werd geopperd dat Ons Doel behulpzaam kan zijn bij het plaatsen van de panelen op verzoek van de bewoner.

Op 11 oktober vond de tweede ledenvergadering plaats met de begroting en het beleidsplan voor 2011 als agendapunten. Bram Kleijwegt stelde als waarnemend voorzitter Eva Klein Schiphorst en de

Joost Spithoven voor. Beiden zijn door HOOD voorgedragen als leden van de Raad van Commissarissen van Ons Doel. Mevrouw Klein Schiphorst werd kort daarvoor benoemd. Ook werd de heer Gerard van der Meulen voorgesteld als aspirant-lid van het bestuur van HOOD. De tijdelijk vervanger van Frans Baks, Jan Jacobs, hield aan de hand van een aantal voorbeelden een voordracht over burenoverlast. Ook aanwezig was Felix Hogenbirk, die bij Ons Doel overlast in zijn portefeuille heeft. Hij benadrukte dat bij overlast buurtbemiddeling moet worden ingeschakeld.

### **2.1.5. Kadervorming en bijeenkomsten HOOD.**

Het is de laatste jaren gebruik geworden dat woningcorporaties hun beleid en organisatie laten doorlichten door een gespecialiseerd extern bureau. We spreken dan van visitatie. Bij zo'n visitatie wordt ook gesproken met relaties van de corporatie. HOOD is zo'n relatie van Ons Doel. Ter voorbereiding van het visitatiegesprek namen de bestuursleden Jannie Cambier en Bram Kleijwegt deel aan de cursus "Visitatievoorbereiding" van de Nederlandse Woonbond. Tijdens de cursus werd aandacht besteed aan de redenen en methodieken van de visitatie-onderzoeken. Ook was er veel aandacht voor het lezen en begrijpen van de financiële kerngegevens van de corporatie.

### **2.1.6. HOOD Nieuws**

Het HOOD Nieuws werd verzorgd door Team Wonen. In 2010 verscheen het blad vier maal. Er werd gepubliceerd over o.a. de volgende onderwerpen: het akkoord tussen Ons Doel en HOOD over energiebesparende maatregelen, de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen Ons Doel en HOOD, het huurdersmanifest dat de FHLO uitbracht in het kader van de gemeenteraadsverkiezingen, het akkoord van het nieuwe College van B&W, de opleveringsproblemen in het complex Roomburg-Liviuslaan en de galerijen en binnentuinen in Nieuw Groenhoven. Aandacht werd besteed aan het huurbeleid van Ons Doel, volkshuisvesting in het nieuws en in december werd een speciaal themanummer uitgebracht over energielabels en woonlasten.

### **2.1.7. Huurbeleid 2010**

Net als voorgaande jaren voerde Ons Doel een inflatievolgend huurbeleid. Dat betekende dat de huren van woningen, garages en parkeerplaatsen met 1,2% werden verhoogd. HOOD adviseerde hier positief over. Door de lage inflatie was er geen ruimte voor huurdifferentiatie. Dat is vooral te merken in complexen waar de feitelijke huur hoger is dan de afgesproken streefhuur. Ons Doel en HOOD kwamen overeen dat, wanneer de inflatie in de toekomst boven de 2% komt, het streefhuurbeleid weer zal worden toegepast.

## 2.2 HOOD, buurten en bewonerscommissies.

De verslagen hieronder zijn aangeleverd door leden van de commissies of contactpersonen.

### 2.2.1. Bewonerscommissie Zuid-Oost

Deze commissie is een samenvoeging van de bewonerscommissies Rijndijk e.o. en Temminckstraat e.o.



Lorentzkade



Van de bewonerscommissie maken deel uit

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

Bereikte resultaten en successen in 2010

"Wij zijn in januari gestart om er bij de gemeente op aan te dringen dat de Leidse Senioren Zelfstandig niet voor niets een Obstakel boek hebben gemaakt met vele obstakels in de wijk die gevaarlijk zijn voor ouderen en bewoners. Het heeft de commissie veel moeite gekost om de gemeente te overtuigen dat hier met spoed iets aan gedaan moest worden.

Na diverse klachten ook van bewoners en een brief naar de wethouder kregen wij 2 augustus een brief van de gemeente dat op 16 augustus zou worden begonnen met herbestraten van de diverse trottoirs, straten en parkeerplaatsen aan de zijde van de Franchimontlaan.

De werkzaamheden zouden ongeveer tien weken in beslag kunnen nemen. Wij van de Bewoners commissie en de Leidse Senioren Zelfstandig waren zeer blij met dit resultaat en hebben van de overlast weinig gemerkt. Zo zie je maar weer dat de aanhouder wint! Wij zijn nu nog in onderhandeling over een stukje trottoir dat vergeten is.

Voorts hebben wij met de Gemeente goed overleg gehad over het schoonhouden van de wijk en het aanvullen op diverse plaatsen van o.a. afvalbakken, vuilcontainers waar de deksels van stuk waren, voorziening in de speeltuin van houtsnippers en een nieuw speeltje.

Bij het Servicepunt Woonomgeving van Leiden werden vele verzoeken gedaan betreffende het afvoeren van grofvuil dat door de bewoners bij de vuilcontainers was geplaatst. Beter was geweest als de bewoners zelf actie hadden ondernomen en de gemeente hadden gebeld maar wij hebben veel medewerking gehad van de gemeente, waarvoor aan hun adres een compliment.

Er is diverse malen door de Woongroep en ook door bewoners uit de wijk met mooi weer gebruik gemaakt van de Jeu de Boules baan en dat was erg gezellig.

De gemeente heeft ook vrij regelmatig onderhoud uitgevoerd aan het groen en zijn zowel de beplanting en de bomen gesnoeid. Ook zijn de tafels en de banken van de hangplek geheel opnieuw behandeld.

Op verzoek van de commissie is er door Ons Doel een lijst gemaakt met de schoonmaakwerkzaamheden aan de woningen en flats. De commissie krijgt dus een inzicht van de werkzaamheden.”

“Er is door de commissie nog veel meer gedaan maar dat zou hier te ver gaan om allemaal te vermelden.

Wij hopen in 2011 voor de wijk weer veel te realiseren wij wonen namelijk in een zeer mooie en veilige wijk en dat willen wij graag zo houden.”

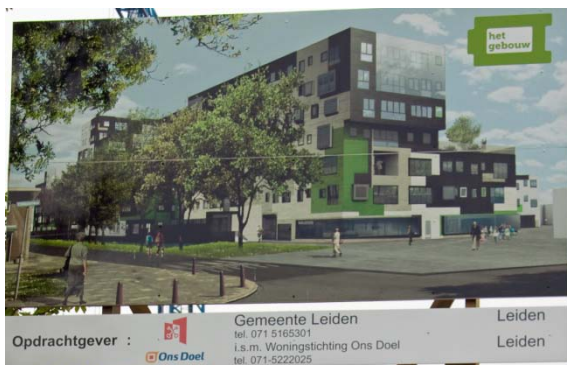
### 2.2.2. Bewonerscommissie Suriname-/Antillenstraat e.o.

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

Van de bewonerscommissie maken deel uit:

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

### “Het Gebouw” in aanbouw



### aan de Antillenstraat



### **2.2.3. Bewonerscommissie De Rodes.**

Deze bewonerscommissie is vooral actief op het terrein van leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving.

Van de bewonerscommissie maken deel uit:

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

“Hoewel de rust in de Rodes een gegeven is dat al vele jaren een bepaald woongenot garandeert, merk je toch dat er een verschuiving optreedt.

De bewoners van het eerste uur en vlak daarna hebben een leeftijd bereikt waarbij zij zich de vraag stellen, blijven zitten of vertrekken naar een woning die meer bij hun leeftijd hoort.

Hierdoor ontstaat een verjonging in de wijk. Daar is niets mis mee en er ontstaat wat meer reuring in de wijk. Het gezapige verdwijnt en er komt wat meer leven in de brouwerij.

De verkoop van woningen gaat gestaag, maar niet zo vlot als er misschien gehoopt wordt bij de verhuurder. Een pas op de plaats zou overwogen moeten worden als de leegstand vormen aan gaat nemen die de niet acceptabel is voor de wijk. Tijdelijke verhuring of weer terug in de huur zullen dan een onderwerp worden van overleg met HOOD en de bewonerscommissie en Ons Doel om daar een goed evenwicht in te brengen.

Op verpaupering zit niemand te wachten. De bewonerscommissie houdt de vinger aan de pols.

Een rustige wijk kan ook zeer levendig zijn. In ieders beleving. “

### **2.2.4. Bewonerscommissie Nieuw-Groenhoven.**

Van de bewonerscommissie maken deel uit:

- mevr. M. Dijkgraaff
- dhr. M. Tetteroo
- dhr. M. Kersten

“Er is veel gebeurd dit jaar in de wijk Nieuw –Groenhoven. De Raad van Commissarissen was op bezoek en kreeg samen met de directeur een rondleiding door de wijk.

Op 31 mei werd een bewonersavond georganiseerd. Het thema was “ENERGIE”. We hebben wat prijzen gekocht om te verloten o.a. tweekant spaarlampen, een slimme zaklantaarn etc. De opkomst was boven verwachting: een geslaagde avond.

Door Ons Doel is een begin gemaakt met het opknappen van de galerijvloeren. Dat had heel wat voeten in aarde. Er was veel overlast voor de bewoners, zoals klapperend zeildoek, stank etc. Een lid van de bewonerscommissie belde met Ons Doel om de overlast te melden. Toen werd er iets gedaan om de overlast te beperken.

2010 was een goed jaar.”

### **2.2.5. Zuidhoven.**

#### **Werkgroep sloop/nieuwbouw**

De werkgroep sloop houdt zich bezig met de voorgenomen sloop/nieuwbouwplannen van de vierhoog-portieklats en de seniorenwoningen.

Aan de werkgroep nemen de volgende personen deel:

- mevr. G. van der Zwan
- mevr. N. Hadouch
- mevr. R. van der Kraan
- dhr. H. Luiten
- dhr. S. Zlaounia
- dhr. N. Massaar

“De werkgroep leverde input voor de sloop/nieuwbouw van 2 woonblokken aan de Boshuizerkade en één woonblok aan de Willem Klooslaan. De laatste maanden is er gewerkt om van het voorlopig ontwerp (VO) een definitief ontwerp (DO) te maken. De bouwvergunning is inmiddels aangevraagd en na de zomervakantie gaat de aannemer aan de slag. In totaal worden 50 woningen gesloopt en 54

woningen teruggebouwd waarbij het blok aan de Willem Klooslaan een bijzondere bestemming krijgt voor appartementen van de Haardstee. De werkgroep heeft een waardevolle inbreng gehad in het ontwerpproces en zowel de werkgroep als Ons Doel zijn tevreden over de behaalde resultaten. De oplevering van de nieuwe woningen wordt begin 2013 verwacht en zal ongetwijfeld een verrijking van de buurt betekenen, dat is althans de verwachting van de werkgroep.”

### **Wergroep renovatie**

Aan de werkgroep nemen de volgende personen deel:

- dhr. F. Bosch
- mevr. J. van Leeuwen
- mevr. Ruijtenbeek
- mevr. P. Peters
- dhr. H. Larrewijn

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

In de Verdijkstraat beschikt HOOD over één contactpersoon:

- dhr. G. Verhoogt

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

Contactpersoon:

- mevr. M. Weterings

“Dit complex voor 'duurzaam en gezond bouwen en wonen in de stad' staat nu ongeveer zeven jaar. Dat betekent dat er op het gebied van interieur en techniek hier en daar wat onderhoud nodig is. Ook voor de gemeenschappelijke tuin is het moment aangebroken om keuzes te maken voor indeling en beplanting, nu alles wat vanaf het begin is gegroeid toch niet voldoende samenhang en sfeer blijkt te hebben. De huurders van woningen van Ons Doel beslissen en werken aan deze onderwerpen op dezelfde manier mee als de kopers.

De Oranjerie is een plek waarvan je je voorstelt dat je er oud zult worden. Maar natuurlijk zijn er ook hier ondertussen verhuizingen geweest - in totaal drie, als gevolg van geboorte, overlijden en carrière. Eén van de eigenaren besloot dit jaar haar appartement tijdelijk te verhuren, wat opleverde dat we uitgebreid met elkaar in discussie zijn geweest over de voorwaarden om te wonen in De Oranjerie.

In 2010 is de gemeenschappelijke ruimte/woonkamer redelijk goed gebruikt voor vergaderingen van organisaties uit Leiden op het gebied van milieu, groen, cultuur/taal en sport. Ons Doel is met een groep collega's van andere corporaties uit Zuid-Holland op excursie gekomen, we deden mee aan de open huis-actie 'Solar Days' en aan de Nationale Burendag.”

### **2.2.8. Kooilaan-complex**

Voor dit complex is in 2007 samen met de panden rond het Kooiplein een sloopbesluit genomen. De bewoners zijn inmiddels verhuisd en de woningen worden bewoond op basis van tijdelijke contracten. Er is geen bewonerscommissie actief.

### **2.2.9. Bewonerscommissie Van der Lubbehof.**

Van de commissie maken deel uit:

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



“Het 'van der Lubbehof is een klein overzichtelijk geheel met maar een dertigtal woningen. Veel lopende zaakjes worden vaak op informeel niveau besproken op straat. 2009 was een druk jaar in verband met het 25 jarig bestaan van het hofje. De bewonerscommissie is in 2010 iets minder actief geweest. De commissie is twee maal bij elkaar gekomen. Het voornemen is om in 2011 weer meer activiteiten te ontplooiën.”

### 2.2.10. Bewonerscommissie Roomburg/Liviuslaan

De commissie functioneert sinds begin 2009. Het complex is in eigendom van Ymere en wordt beheerd door Ons Doel. Na de oplevering in 2009 zijn er ook in 2010 veel klachten geweest, waarover HOOD meerdere malen heeft bericht.

Van de commissie maken deel uit:

- dhr. J. Helvensteijn (voorzitter)
- mevr. G. Martins (secretaris)
- dhr. W. van Putten (penningmeester)
- dhr. A. Faas (technische commissie)
- mevr. H. Janssen (evenementen)
- mevr. S. Onderwater
- mevr. S. Schimmel (evenementen)
- dhr. K. van der Wetering (technische commissie)

“De belangrijkste zaken waren de problemen die na de oplevering nog steeds niet waren opgelost:

- het loopdek om de drie gebouwen heen is zeer slecht aangebracht: het lekt, er blijft veel water staan en het wordt in de zon veel te heet
- lekkages in de garage
- regen- en sneeuwinslag in de fietsenkelders.

De lekkage van het loopdek brengt ook met zich mee dat er in de benedenwoningen zeer veel water- en vochtoverlast is. Vele malen hebben wij de problemen met Ons Doel besproken. Op 31 december waren deze problemen nog niet opgelost.

Ook de schoonmaak van het gebouw, het vervoer van de vuilcontainers en het feit dat de garage en het buitenbordes niet in het schoonmaakprogramma zitten is een groot punt geweest op onze vergaderingen.

Als derde punt van discussie moeten wij ook de elektriciteitsinstallatie noemen. Een aantal lampen moet om de haverklap ge-reset worden. Ook dit probleem was op 31 december nog niet opgelost.

De commissie heeft een schoonmaakochtend georganiseerd voor de garage die goed bezocht werd. Daarna was er koffie met gebak.

In oktober heeft er een drukbezochte jaarvergadering plaats gevonden met o.a. Erik Olijerhoek van Ons Doel.

Wij gaan met goede moed in 2011 verder om de problemen op te lossen.

De commissie is in 2010 tien keer bij elkaar gekomen.”

### 2.2.11. Bewonerscommissie Pioenhof

Van de commissie maken deel uit:

- mevr. A. van Velzen
- mevr. S. van de Starp
- mevr. W. Voors
- mevr. H. Fossen
- dhr. R. van Hoorn
- dhr. W. Derks

“In de Tuinstadwijk is sinds de zomer van 2010 een bewonerscommissie actief.

Een aantal bewoners kwam in contact met elkaar om vooral de overlast in de wijk te bespreken van (hoofdzakelijk) nieuwe bewoners. De corporatie was naar onze mening vrij onzichtbaar in de aanpak van overlast. De zorg gaat uit naar onze mooie en plezierige wijk, met een dorpskarakter waarin burens elkaar (over het algemeen) jarenlang kennen, die in afzienbare tijd en zonder ingrijpen dreigt te verpauperen. Om die reden hebben wij een bewonerscommissie opgezet. “

“Kort na onze oprichting begon Ons Doel met een enquête over mogelijke verbeteringen aan de woningen, waarbij er het accent op werd gelegd dat de mogelijke investeringen in 10 jaar moeten zijn terugverdiend. Hiertoe werden 45 huishoudens bezocht en de bevindingen daaruit zouden worden doorgetrokken naar de gehele wijk. De bewonerscommissie zag toen reden om zich te melden met



het voorstel om gezamenlijk een woonwensenonderzoek te doen onder alle 244 huishoudens. Dit (meer uitgebreide) woonwensenonderzoek heeft enige vertraging opgelopen maar zal in goede samenwerking met Ons Doel en Team Wonen medio februari/maart 2011 plaatsvinden. Ons Doel heeft toegezegd dat de uitkomsten van de 'inventarisatie van woonwensen' medebepalend zijn voor de aanpak van de woningen, hierbij rekening houdend met de individuele wensen. Met het gezamenlijke onderzoek onder de bewoners willen we ook de klachten van overlast in beeld krijgen. Hierdoor zal het voor Ons Doel inzichtelijk worden waar de knelpunten zitten en wij gezamenlijk (Ons Doel en de bewonerscommissie) tot oplossingen kunnen komen."

"De bewonerscommissie Pioenhof e.o.(en omgeving) ervaart de samenwerking met Ons Doel en Team Wonen als erg plezierig. De bewonerscommissie vertrouwt erop dat de bewoners hun woonwensen over goed en prettig wonen in deze wijk gerealiseerd krijgen."



Pioenhof

## **2.2.12. Gezamenlijke bijeenkomsten bewonerscommissies en het bestuur van HOOD.**

### **Gezamenlijk eerste halfjaarlijks overleg**

Zoals elk jaar organiseerde HOOD een bijeenkomst waarin de leden van de bewonerscommissies onderwerpen kunnen inbrengen waar bewonerscommissies mee bezig zijn, waar ze tegen aan lopen en hoe het overleg met Ons Doel verloopt. Doel van dit overleg is naar te luisteren en eventueel signalen door te spelen naar Ons Doel. De bijeenkomst vond plaats op 21 juni.

Op 1 januari 2010 werd de Wet op het overleg huurders verhuurder (beter bekend als de Overlegwet) gewijzigd. De wijziging geeft meer rechten aan bewonerscommissies, maar ook meer plichten. In dit verband werden de concepthandleiding bewonerscommissies en een checklist aan de orde gesteld. De vertegenwoordigers deden verslag vanuit hun eigen commissies.

### **Tweede halfjaarbijeenkomst**

Als blijk van waardering voor de vrijwillige inzet organiseerde HOOD op 5 november een gezamenlijk etentje met de leden van de bewonerscommissies.

## **2.2.13. Jaarbijeenkomst onderhoudsbegroting bewonerscommissies, HOOD en Ons Doel**

In december vond op het kantoor van Ons Doel het jaarlijks overleg plaats over de onderhoudsbegroting van 2011 voor de verschillende complexen. Het bestuur van HOOD was daarbij ook uitgenodigd.

## 2.3 HOOD en Ons Doel

### 2.3.1. Werkgroepen en portefeuillehouders

HOOD en Ons Doel hebben afgesproken om verschillende onderwerpen over de portefeuilles te verdelen, waardoor het onderlinge overleg minder wordt belast. Bij de corporatie zijn per portefeuille zogenaamde portefeuillehouders aangewezen. Het overleg tussen HOOD en Ons Doel verloopt via die portefeuillehouders.

HOOD werkt met werkgroepen die per portefeuillehouder, de onderwerpen voorbereiden die met deze portefeuille samenhangen. 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)

Door onderbezetting heeft het bestuur van HOOD deze aanpak niet kunnen voortzetten. Het vooruitzicht is dat in 2011 uitbreiding van het bestuur zal plaatsvinden, waarmee de werkgroepstructuur weer kan worden opgepakt.

### 2.3.2. Overleg met Ons Doel

#### Kwartaaloverleg bestuurder

Ieder kwartaal vond er een overleg plaats tussen het bestuur van HOOD en de directeur-bestuurder van Ons Doel, Ben Noorlander. Hij werd daarbij vaak bijgestaan of vertegenwoordigd door leden van zijn staf, met name de manager Vastgoed en Ontwikkeling, Co Vrouwe, en de manager Wonen, Erik Olijerhoek. Aan de hand van managementrapportages van Ons Doel werden het beleid en lokale, regionale en landelijke ontwikkelingen besproken. Aan de orde kwamen ondermeer: de gevolgen van de val van het Kabinet en het regeringsbeleid met betrekking tot de corporatiesector, de gevolgen van de financiële en economische crisis, het verkoopbeleid van Ons Doel, de samenwerking met Libertas Leiden en dan vooral over de Lorenzhof, Robijnhof en het complex Parelvisiers, het nieuwe college van B & W na de laatste gemeenteraadsverkiezingen en het huur- en verkoopbeleid van Ons Doel.

#### Voortgangsoverleg met de manager Wonen

Dit overleg vond in de regel eens in de zes weken plaats met een delegatie van HOOD om de lopende zaken door te nemen. Aan de orde kwamen ondermeer: het huurbeleid van Ons Doel, de relatie huurbeleid en energiebesparing, de voortgang van de diverse projecten, eventueel de afhandeling van klachten van bewoners of bewonerscommissies, de samenwerking met HOOD en het communicatieplan van Ons Doel.

#### Overleg Strategisch Voorraadbeleid Ons Doel

Dit overleg vindt sinds enige jaren plaats, doorgaans met de managers Wonen en Vastgoed en ontwikkeling. In 2010 werd tweemaal apart aandacht aan het onderwerp besteed.



1954 Kanaalweg

### 2.3.3. Financiering HOOD

In de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat HOOD 0,3 % van de huuropbrengst van Ons Doel krijgt als financiële bijdrage. De ondersteuning van bewonersgroepen bij projecten werd door Ons Doel apart, maar wel via HOOD, gefinancierd.

### 2.3.4. Strategisch voorraadbeleid

Medio 2010 heeft Ons Doel HOOD om advies gevraagd inzake het huurbeleid voor de periode 2010-2015. In het jaarverslag van vorig jaar maakte HOOD al melding van de contouren van dat beleid. Het streven van Ons Doel is er op gericht om de energieprestatie van grote delen van haar bezit de komende vijf jaar te verbeteren en daarbij tenminste energielabel C te halen. Dit wordt deels

gerealiseerd door een complexmatige aanpak en deels door aanpak van leegkomende woningen (mutatie-onderhoud). Bij de complexmatige aanpak leidt dit over het algemeen niet tot een hogere huur voor de zittende huurders. Bij de mutatie-aanpak en wanneer de complexmatige aangepakte woningen opnieuw verhuurd worden wordt er wel een hogere huur gevraagd. Wanneer energielabel C wordt gehaald, wordt het zogenaamde streefhuurniveau verhoogd van 75% van de maximale huur naar 78%. Bij een energieprestatie onder label C blijft een streefhuurniveau van 75% gehandhaafd. De maximale huur is de huur die volgens het puntensysteem mag worden gevraagd. Bovengenoemde streefhuren liggen daar dus onder.

In haar advies gaf HOOD aan dat niet duidelijk werd welke complexen een complexmatige aanpak zullen krijgen. HOOD vroeg daarom voor meer duidelijkheid en wil op de hoogte worden gehouden over de effectiviteit van de maatregelen. Met andere woorden: levert de aanpak lagere energielasten op die opwegen tegen de huurverhoging. HOOD vond ook dat in samenspraak met bewoners en bewonerscommissies overeenstemming moet worden bereikt over de (energetische) verbeterpakketten, eventueel gekoppeld aan een zogeheten woonlastenwaarborg.

In de adviesaanvraag werd gemeld dat zittende huurders, die niet voor een complexmatige aanpak in aanmerkingen komen, op individuele basis een aanvraag voor verbetering kunnen doen. Wanneer Ons Doel daarmee instemt zou dat wel tot huurverhoging leiden. HOOD gaf in haar advies aan dat ook die huurders een woonlastenwaarborg moeten krijgen.

Er zijn een aantal complexen die niet op het niveau van energielabel C kunnen worden gebracht. Voor de huurders van deze complexen vroeg HOOD om flankerende maatregelen. Dat wil zeggen dat ook deze huurders aanvragen kunnen doen voor bepaalde energiebesparende maatregelen.

Ons Doel heeft nog geen definitieve reactie op het advies van HOOD gegeven. Afgesproken werd dat het onderwerp van gesprek zal zijn tijdens de overleggen over het Strategisch Voorraadbeleid.

### **2.3.5. Verkoop en grondprijzen**

Om de investeringen die nodig zijn om het strategisch voorraadbeleid uit te voeren mogelijk te maken is Ons Doel gedwongen een aantal woningen te verkopen. Hiervan is in voorgaande jaarverslagen al melding gemaakt. Om die reden werden een beperkt aantal eengezinswoningen verkocht in "De Rodes", onderdeel van de Merenwijk. Door de financiële crisis verliepen deze verkopen nogal traag.

Een bijkomende tegenvaller voor Ons Doel was dat de gemeente Leiden bedong dat er voor deze woningen, waarvan de grondprijs bij de bouw werd verlaagd om sociale huurwoningen te realiseren, alsnog een bedrag moet worden afgedragen. HOOD deelde de verontwaardiging met Ons Doel, omdat daarmee opnieuw een aanslag werd gedaan op het investeringsvermogen. Inmiddels is tussen de gemeente en Ons Doel afgesproken dat deze extra grondopbrengsten in een speciale reserve worden gestort, waarvan Ons Doel onder voorwaarden exclusief gebruik kan maken bij herstructureringsopgaven.

### **2.3.6. Raad van Commissarissen.**

Op 23 augustus werd Eva Maria Klein Schiphorst door HOOD voorgedragen als lid van de Raad van Commissarissen. De voordracht is bindend en met instemming door de raad overgenomen. Eva vervangt Mieke Breunesse met wie HOOD de laatste jaren plezierig heeft samengewerkt. Joost Spithoven is de tweede commissaris die al eerder door HOOD werd voorgedragen. HOOD heeft jaarlijks een informele ontmoeting met de Raad van Commissarissen. Daarnaast zijn er verschillende contacten geweest met Eva Klein Schiphorst en Joost Spithoven. Beiden waren ook aanwezig bij de najaarsvergadering van het bestuur en de leden van HOOD.

### **2.3.7 Samenwerking Ons Doel en Libertas Leiden**

De samenwerking die al in 2009 gestalte had gekregen, werd in 2010 verder uitgewerkt. Ons Doel nam een deel van het vastgoed van Libertas over met als reden het verder te ontwikkelen of te vernieuwen. Het betreft dan met name de Lorenzhof, Robijnhof en de Parelvisiers. Als gevolg daarvan is het aantal wooneenheden van Ons Doel uitgebreid en de huurders kunnen desgewenst lid worden van HOOD. In 2010 werd ondermeer contact gelegd met bewonerscommissie De Parelvisiers.

## **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 2010 bestaat uit de vier Leidse huurdersorganisaties, namelijk:

BRES	Huurdersvereniging BRES (SLS Wonen)	Leiden, Oegtsgeest
HBE	Huurders Belangenvereniging De Eendracht(Sleutels)	Leiden, Voorschoten
HBV Leiden	Huurders Belangen Vereniging Leiden (Portaal)	Leiden
HOOD	Huurders Organisatie Ons Doel	Leiden

De aangesloten organisaties zijn lidmaatschapsgeld aan de FHLO verschuldigd, maar in 2010 heeft de Federatie er vanaf gezien deze contributie te innen.

Het bestuur van de FHLO bestond in 2010 uit vier personen, te weten mevrouw A. van Houten en de heer I.M. van der Bijl, beiden bestuurslid van de HBE, de heer M. Kersten, bestuurslid HOOD, en de heer R. Smit, bestuurslid HBV. De ledenraad van de FHLO, bestaande uit twee vertegenwoordigers per aangesloten huurdersorganisatie, komt jaarlijks tenminste twee maal bijeen.

### **Leids Platform Wonen**

De FHLO neemt met een afvaardiging deel aan het Leids Platform Wonen (LPW), 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. Maarten Kersten is een van de vertegenwoordigers van de FHLO in dit overleg.

Belangrijke onderwerpen die in 2010 aan de orde kwamen zijn, onder meer: diverse woononderzoeken op het gebied van scheefwonen, woningmarkt en woonwensen algemeen, woonwensen van mensen met een beperking, particuliere huurwoningvoorraad, behoefte aan eengezins- en meergezinswoningen en verhuisketens in Leiden. Doel van deze onderzoeken was om te beoordelen of de Leidse Woonvisie 2005-2015 bijstelling behoeft. In dat verband was ook de discussie over de omvang van de sociale woningvoorraad van belang. In de loop van 2011 zal deze discussie worden afgerond.

Ter voorbereiding van de eventuele herziening van de Woonvisie werden er door het LPW meerdere werkgroepen gevormd waaraan de vertegenwoordigers van FHLO deelnamen. Zij werden daarin bijgestaan door een interne werkgroep van de FHLO, waaraan vertegenwoordigers van de verschillende lidorganisaties deelnamen.

### **Gemeenteraadsverkiezingen 2010**

In verband met de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2010 bracht de FHLO een manifest uit met de titel "Veertien vragen aan de politiek". Het manifest speelde tijdens de verkiezingsdebatten een rol bij de standpuntbepaling van de politieke partijen over volkshuisvesting.

### **Regio Holland Rijnland**

In de regio Holland Rijnland heeft de FHLO zitting in de beleidscommissie Wonen. Daarin hebben ook de portefeuillehouder Wonen van de regio, een vertegenwoordiging van wethouders uit de regio, de Vereniging van Woningcorporaties Holland Rijnland (VWHR) en de zusterorganisatie van de FHLO uit de Duin- en Bollenstreek, de SRH, zitting. Door de wijziging van het regeringsbeleid en de toetreding van de Rijnstreek (Alphen a/d Rijn en omgeving) tot de regio moet de regionale huisvestingsverordening worden gewijzigd. Hierin worden ondermeer de regels voor Woonzicht vastgelegd. Dat was in 2010 dan ook een belangrijk onderwerp in de beleidscommissie. De FHLO en de SRH ontvingen subsidie van de VWHR en voerden ook een apart overleg met deze organisatie.

### **2.4.2. Het WOZ-fonds.**

Drie huurdersorganisaties hebben in 2006 de Stichting WOZ-fonds in Leiden opgericht. Het bestuur van de stichting beheert in dit fonds het geld dat veel Leidse huurders teveel hebben betaald aan onroerende-zaakbelasting volgens de wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ).

De huurdersorganisaties die behoren bij de woningcorporaties De Sleutels, Ons Doel en Portaal-Leiden hebben besloten, om deze huurdersdelen van de teveel betaalde belasting in een fonds te beheren.

Via het fonds komt het geld weer terug bij de huurders in de vorm van activiteiten, voorzieningen of verbeteringen in de eigen woonomgeving.

Vanaf de start medio 2007 tot 1 juli 2010 zijn subsidies toegekend voor een totaalbedrag van € 281.440,-. Om een indruk te geven van het soort projecten dat wordt gesubsidieerd en de omvang van de toegekende bedragen hieronder een overzicht van de projecten over 2010 tot 1 juli.

Woonzorgcentrum Topaz Haagwijk	aanleg ouderentuin / rosarium	10.000
Diverse partners Leiden Noord	organisatie winterfeest/kunstijsbaan	400
Kinderboerderij Merenwijk	camera-webcam-install bij ooievaarsnest	3.000
Regenboog, samenwerkende Kerken	koelkast t.b.v. organisatie wijkmaaltijden	369
JES Rijnland	weekendklas, kosten publiciteit e.d.	7.500
Vereniging Leidse Schooltuinen	oogsteiltjes en rugzakjes	1.925
Wijktuin De Morsmoes	vervolgsubsidie wijk-schooltuin Mors	1.500
Bewoners Haagweg-noord	organisatie 'nacht van Westerkwartier'	1.250
Speeltuin 'Westerkwartier'	berging / schuurtje	2.000
Kidsclub 'De Loods'	knutselmateriaal en uitstapje	1.800
Astrid Beumer, fotografie	buurtfotoboek Hoflaan -Gerrit Kasteinstraat	7.000
E. Coffie	materiaal soft-/honkbal jongeren Slaaghwijk	250
Kidsclub Slaaghwijk	uitstapje SpaceExpo tgv 10-jarig jubileum	800
Openbare school 'De Morskring'	groen-kunstproject 'socialsofa' kinderen	6.800
Werkgroep Muziekbuilt	buurtbarbecue	1.150
Stichting Salix	waterkunstwerk Matilopark buurt, bezoekers	5.000
Woningstichting Ons Doel (coörd)	opknappen speelplein Antillenstraatbuurt	3.250
Kunstcollectief De Mors	diverse kunst-projecten in de wijk	5.000

Voor meer informatie en voor het doen van subsidie-aanvragen kunt u kijken op [www.wozfonds.nl](http://www.wozfonds.nl).

### **2.4.3. Ondersteuning Team Wonen 2010**

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben op grond van de Overlegwet recht op deskundige ondersteuning. De subsidiëring van de woningcorporaties is daar mede op afgestemd. Sinds de oprichting wordt deze dienstverlening voor HOOD verzorgd door de medewerkers van Team Wonen. Vaste adviseur van HOOD is Els Delnoij.

Advisering en ondersteuning vindt plaats op basis van een samenwerkingsovereenkomst, waarin de taken en werkzaamheden van de adviseur zijn vastgelegd en een urenraming wordt overeengekomen. Elke maand vindt er tussentijdse urenverantwoording plaats, waardoor HOOD ieder moment het budget voor de ondersteuning in de gaten kan houden. Eind 2010 vindt verantwoording van werkzaamheden van het Team Wonen plaats en worden afspraken gemaakt voor invulling van de ondersteuning in 2011.

Els Delnoij werd in het voorjaar van 2010 ziek. Aanvankelijk werd zij vervangen door Frans Baks, maar toen bleek dat er voor de herstelperiode meer tijd nodig was heeft Team Wonen, met instemming van HOOD, een beroep gedaan op Jan Jacobs van het Amsterdams Steunpunt Wonen.

Frans Baks en Jan Jacobs namen ook de advisering van de bijzondere projecten waar. In 2010 waren dat bewonerscommissie De Parelvisser, bewonerscommissie Ploenhof en omgeving en de werkgroepen renovatie en nieuwbouw in Zuidhoven.

Inmiddels is Els volledig hersteld, maar zij heeft een functie buiten Team Wonen aanvaard. Afgesproken is dat Henri Zegers vanaf 1 januari 2011 de vaste adviseur van HOOD zal worden. Frans Baks en Jan Jacobs zetten voortsnog de advisering van de bewonerscommissies en de werkgroepen voort.

Team Wonen vormt een zelfstandige werkeenheid van Libertas Leiden.