

**VERSLAG ALGEMENE LEDENVERGADERING HOOD
MAANDAG 2 JULI 2007
‘DE LORENTZHOF’
LORENTZHOF 1
LEIDEN**

Aanwezige leden: 20 waarvan 5 bestuursleden en één aspirant-bestuurder (zie hieronder en bijlage presentielijst).

Aanwezig bestuur: Dhr. A. Kleijwegt (vice-voorzitter), mw. J. Cambier (secretaris), mw. A. de Vetten (penningmeester), mw. S. Kroonenberg (lid), mw. M. Weterings (lid), dhr. G. Collé (aspirant-bestuurder) en mw. E. Delnoij adviseur Team Wonen, LWO.

Afwezig mk.: Mw. N. Schroef, bewonerscommissie Rijndijk e.o. en dhr. J. Siera, Boshuizerkade.

1. Opening/mededelingen

Mw. Mieke Weterings neemt voor deze vergadering dhr. Bram Kleijwegt, voorzitter a.i. waar. Ze opent de vergadering om 20.15 uur en constateert dat de oproeping overeenkomstig de statutaire bepalingen heeft plaats gehad en dat op 2 juli 2007, 20 leden van de vereniging ter vergadering aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn, zodat m.n. bij het agendapunt Statutenwijziging mits met de statutair vereiste meerderheid van stemmen – rechtsgeldig besluiten kunnen worden genomen. De voorzitter stelt vervolgens als agendapunt aan de orde het voorstel tot wijziging van de statuten van de vereniging, e.e.a. overeenkomstig een ter tafel liggend ontwerp, dat als bijlage bij deze notulen is gevoegd.

Beste leden van HOOD,

U ziet het, ik heb nogmaals de eer om vanavond deze vergadering te mogen voorzitten. Sinds de laatste ledenvergadering van december, hebben we met het vijfköppig bestuur doorgewerkt zoals we u toen vertelden, ondersteund door Team Wonen van LWO.

Laat ik beginnen met twee nieuwe mensen aan onze kant te introduceren. Aan de wervingsactie van afgelopen najaar hebben we een aspirant-bestuurslid overgehouden. Het is dhr. Gijs Collé, bij velen van u bekend – want ooit één van de beste Leidse voetballers. Hij draait deze periode mee om kennis te maken met het bestuurswerk, en op persoonlijke titel spreek ik de hoop uit dat we u bij de volgende ledenvergadering kunnen vragen om hem aan te stellen.

Ten tweede wil ik mw. Els Delnoij voorstellen. Zij werkt sinds begin van dit jaar bij het Team Wonen, en is onze vaste ondersteuner geworden. Dhr. Frans Baks staat dus niet meer op de voorgrond, maar is wel op de achtergrond beschikbaar, voor enkele projecten. Onze eerste maanden met Els zijn ons goed bevallen. Er staan enkele punten op de agenda waarin u haar al een beetje zult leren kennen.

Voor wat de samenstelling van het bestuur wil ik nog opmerken, dat we nog meer versterking zoeken, waarbij we hopen nog dit jaar een echte eenduidige voorzitter te kunnen presenteren. Het agendapunt “Statutenwijziging” heeft daarmee te maken, waarover straks meer.

Eerlijk gezegd is ons bestuur niet in beste doen vandaag. Onze grote steun en toeverlaat, secretaris mw. Jannie Cambier, is meer dan zes weken voor vakantie weggeweest, en in zo’n periode worden we allemaal wat zwaarder belast. We zijn dan extra blij als ze weer terug is, maar we zijn dus wel wat moe. Bram Kleijwegt heeft privé een erg zware tijd gehad, met werk, maar vooral met de zorg rond zijn moeder. Vorige week is ze overleden, en ik vraag dus uw begrip voor het feit dat Bram niet perfect op de laatste actualiteiten kan inspelen, wat gewoonlijk zijn hoofdrol is. Ook voor mijzelf geldt een handicap, omdat ik naast gewone drukte de honneurs van de HOOD heb waargenomen in een discussie met het college van B&W in de stad, dat van plan is om de ondersteuning van huurdersorganisaties af te bouwen. We konden natuurlijk niet anders dan daar samen met de andere huurdersorganisaties protest tegen te voeren, en dat heeft de afgelopen weken vele avonden gekost.

Het is gewoon hartstikke druk bij de HOOD. Dat komt onder meer omdat Ons Doel actief is met allerlei beleid, projecten en activiteiten. Vanavond komt een deel van die onderwerpen aan bod, onder meer met een presentatie van dhr. Erik Olijerhoek van Ons Doel, die we hebben uitgenodigd om u te vertellen wat er allemaal is gebeurd op het gebied van voorraadbeleid. Eigenlijk hebben we de neiging om het vooral over al die actuele zaken te hebben, omdat we er helemaal vol van zitten. Aan het einde van de avond, bij de rondvraag, wil ik onder meer nog wat ruimte bieden om het samen te hebben over de renovatie van de Zuidhoven, wanneer daar behoefte aan bestaat.

Maar, vanavond staat als eerste in het teken van het jaar 2006. We hopen dat u binnen een uur na nu uw goedkeuring hebt kunnen geven aan de stukken die we daarover hebben opgesteld. Natuurlijk nadat u ons er kritisch over bevraagd heeft.

Het wordt een flinke werkvergadering, en met uw welnemen wil ik 'en bij deze openen!

2. Vaststelling agenda

De vergadering gaat akkoord met de volgorde van de agenda.

3. Mededelingen

Nieuwe directeur bij Ons Doel

Dhr. Ben Noorlander is per 1 september a.s. aangesteld als de nieuwe directeur van Wst. Ons Doel. Het bestuur van HOOD heeft al kennis met hem gemaakt. De praktijk moet uitwijzen hoe de werkzaamheden worden voortgezet.

Huurverhoging 2007

Per 1 juli heeft Ons Doel een huurverhoging toegepast van 1.1%. Dit is de laagste huurverhoging die Ons Doel heeft gevraagd sinds vele jaren. Toch heeft HOOD moeten besluiten afwijzend tegenover deze huurverhoging te staan. Dat heeft de volgende achtergrond. In het nieuwe regeerakkoord is opgenomen dat de huren maximaal 1.1% mogen stijgen. De huurverhoging die Ons Doel vraagt, is dus de maximale huurverhoging die toegestaan is. HOOD heeft echter vorig jaar met Ons Doel afgesproken om voor bepaalde woningen en complexen een lager percentage huurverhoging te vragen dan gemiddeld door Ons Doel wordt opgelegd, ondermeer om ervoor te zorgen dat deze woningen bereikbaar blijven voor mensen met een laag tot gemiddeld inkomen. HOOD dacht hierbij met name aan de woningen in het complex Groenhoven, omdat de meeste van deze woningen al 90% van de maximale huur kosten, terwijl de streefhuur voor alle complexen 75% is. Bij de gesprekken over de huurverhoging heeft HOOD Ons Doel hieraan herinnerd. Helaas heeft Ons Doel het advies van HOOD niet overgenomen.

WOZ-fonds

Het WOZ-fonds is nu officieel van start gegaan. Op korte termijn vindt de beoordeling van ingediende projecten plaats. Mieke stelt vóór om bij een volgende algemene ledenvergadering de ervaring kenbaar te maken.

4. Inkomende en uitgaande post

Ingekomen een afmelding van dhr. G. Vlasblom. Stukken voor de ALV zijn opgevraagd door dhr. P. Touw.

5. Verslag Ledenvergadering 12 december 2006

Het verslag wordt zowel tekstueel als inhoudelijk behandeld. Dhr. Ton Dupuis vraagt naar de stand van zaken m.b.t. de enquête. Mieke meldt dat vanwege een kleine vertraging het niet mogelijk is om op korte termijn de uitslag te kunnen presenteren. Frans Baks is al ver gevorderd met het uitwerken van de leefbaarheid en verhuisgeneigheit. Energie is ingewikkelder en moeilijk te vergelijken met vorige enquêtes. Bram merkt op dat er is voorgesteld om het samen te doen met Ons Doel. Tenslotte moeten alle woningen in 2008 voorzien worden van een energielabel. Niet uit te sluiten is dat afhankelijk van de uitgewerkte informatie, er mogelijk een extra algemene ledenvergadering ingelast zou kunnen worden. Ton Dupuis vraagt of vergoeding bij woningverbetering niet in gevaar komt voor mensen welke een huursubsidie ontvangen. Els Delnoij stelt Ton Dupuis gerust dat het geen invloed heeft op de huursubsidie. Als laatste merkt Ton Dupuis op dat bij het ondertekenen van het verslag door Mieke eraan toegevoegd moet worden: waarnemend vice-voorzitter.

Er zijn verder geen op- of aanmerkingen en het verslag wordt onder dankzegging goedgekeurd.

6. Goedkeuring Jaarverslag 2006

Els Delnoij, adviseur Team Wonen van de LWO geeft een toelichting op het jaarverslag. Het voorwoord moet nog worden gemaakt. Wanneer dit klaar is, zal het aan het jaarverslag worden

toegevoegd. Het Sociaal Statuut is ondertekend op 1 februari 2007. De bewonerscommissie Temminckstraat e.o. en de bewonerscommissie Rijndijk/Meerburg gaan in 2008 samen. Hierdoor vervallen de huidige namen en wordt gewijzigd in Zuid-Oost. Op 15 september a.s. wordt er samen met de Kanaalstraat e.o. een wijkbeurs georganiseerd. De bewonerscommissie Suriname-/Antillenstraat heeft tot op heden nog geen begroting ingediend. De bewonerscommissie Rodes is op zoek naar een voorzitter. Voor de twaalf woningen aan de Kooilaan welke gesloopt gaan worden, zal Ons Doel de bewoners die een andere woning gaan betrekken, de huurgewenningsbijdrage (tot een inkomen van €33.000.-) per huishouden gaan bekijken. HOOD heeft uit het jaarverslag van Ons Doel moeten vernemen dat de binnende voordracht door HOOD voorgedragen kandidaat voor de RvC, dhr. Hans van Dam, door de ondernemingsraad positief is geadviseerd. HOOD vraagt zich nu af wat dan de waarde is van de binnende voordracht en zeker wanneer de ondernemingsraad een negatief advies zou uitbrengen. Bij een volgende voordracht of herbenoeming zal HOOD met Ons Doel duidelijke procedure afspraken hierover moeten maken. Het communiceren met Ons Doel met het zogenaamde 'virtueel community' staat nog in de kinderschoenen. HOOD heeft drie jaar het project Lengo Letu (Afrika) gesponsord. In april 2006 is de sponsoring beëindigd. HOOD zal nog met Ons Doel de stand van zaken opnemen over de uitvoering van het politiekeurmerk. Ton Dupuis vindt dat HOOD in het vervolg uitgebreider in het jaarverslag moet omschrijven wat er tijdens het overleg met Ons Doel over de begroting en de meerjarenbegroting 2007-2011 besproken is. Ook valt het op dat Ons Doel besluit geen rek te creëren m.b.t. de huurverhoging.

6a. Goedkeuring financieelverslag 2006

Er zijn geen op- of aanmerkingen in het financieel verslag.

6b. Verlag kascommissie 2006

Hierbij verklaart de kascommissiebestaande uit de dames A.E, Hoogstraten en M.M. de Vrind dat de stukken behorende bij de jaarrekening 2006 van Huurdersorganisatie Ons Doel in alle vrijheid heeft kunnen inzien en controleren. Zij geeft het bestuur in de persoon van de penningmeester décharge over het afgelopen verenigingsjaar. Zij complimenteert de penningmeester voor het beheer van de gelden van de vereniging. Voor de kascommissie 2007 melden de heren E. Meijer en G. Mets zich aan. Het jaarverslag en financieel verslag 2006 wordt door de leden onder dankzegging goedgekeurd.

7. Statutenwijziging

Els Delnoij geeft een toelichting op de wijzigingen in de statuten. Het werven van nieuwe bestuurders onder onze leden is zeer moeizaam verlopen. Helaas heeft maar één potentiële kandidaat zich aangemeld.

Ton Dupuis stelt het volgende voor: Bij maximaal 9 leden mag het bestuur vertegenwoordigd zijn door 5 leden-huurders en 4 niet leden-huurders. De zittingstermijn is 6 jaar en daarna 3 jaar, met daaropvolgend ieder jaar opnieuw te benoemen voor 1 jaar. Het voorstel van Ton wordt met betrekking tot de zittingstermijn niet aangenomen.

Mieke stelt vóór om met het voorstel in te stemmen wat is opgenomen in de conceptstatuten. De vergadering stemt ín met het voorstel in de concept statuten. Daarmee is het voorstel aangenomen.

Mieke bedankt de leden en op korte termijn zal het passeren van de statuten bij de notaris plaatsvinden.

PAUZE

8. Presentatie Strategisch Voorraad Beleid Ons Doel

Erik Olijerhoek, manager Wonen van Ons Doel stelt zich voor aan de vergadering. Aan de hand van sheets geeft Erik een toelichting. HOOD en Ons Doel hebben samen al het een- en ander op papier gezet en waar op dit moment nog hard aan wordt gewerkt w.o. het op een goede manier beheren van de woningvoorraad en het bepalen van beleid bij mutatie. De doelen van het Strategische Voorraadbeleid zijn: Het op een goede manier beheren van de woningvoorraad en het bepalen van beleid bij mutatie. Ons Doel richt zich vooral op starters en landers (ouderen). Het maken van plannen voor nieuwbouw. Bij het beheren van de woningvoorraad zijn de volgende drie aspecten belangrijk t.w.: wat is het economisch profiel, wat is het marktprofiel en wat is het maatschappelijk profiel van een complex. Van daaruit wordt de keuze gemaakt of een complex wordt behouden of verkocht en of

het in dezelfde staat kan worden doorverhuurd of dat het gerenoveerd moet worden. Om een goed beeld van alle complexen te krijgen is er een kwaliteitsmeting gehouden. Ons Doel is terughoudend met verkoop van woningen. Bij verkoop moet er altijd een strategisch doel zijn om te verkopen, bijvoorbeeld om geld te genereren voor renovatie van andere woningen. Tot 2012 zullen in totaal 75 woningen worden verkocht. Ons Doel streeft naar een (streefhuur) van 75% en naar een verhoging van de (sociale en/of technische) kwaliteit van een aantal complexen. Met name de energieprestatie van een aantal complexen moet verbeterd worden. In de bestaande voorraad zijn er geen woningen die geschikt gemaakt kunnen worden voor senioren. In de nieuwbouwprogramma's zal dat gerealiseerd moeten worden. Om de zoveel tijd wordt het Strategisch voorraadbeleid geëvalueerd om te kijken of nog steeds de juiste koers gevaren wordt.

Vanuit de bewoners kwam de vraag over vervanging na 15 jaar van de CV-ketels in de Verdijkstraat. Dhr. Bernhard Sparnaay, technische dienst, geeft een cijfer voor de kwaliteit van een CV ketel en als deze nog in goede staat wordt bevonden, wordt de ketel niet vervangen. Dan een vraag over wat voor een soort bouw (hoogbouw/eensgezinswoningen) er wordt gerealiseerd op de voetbalvelden aan de Churchillaan. Dit is nog niet bekend.

9./10 Wat verder ter tafel komt en rondvraag

Ton Dupuis vraagt het bestuur om na te denken over een cadeau voor het afscheid van mw. Martine Glaser. Tenslotte heeft ze aan de wieg gestaan bij de oprichting van HOOD.

Mieke meldt nog dat het 'grote HOOD-boek' voor het huidige bestuur en voor nieuwe bestuurders door het Team Wonen is bijgewerkt.

11. Sluiting

De wnd. voorzitter a.i. sluit de vergadering om 22.40 uur en bedankt een ieder voor zijn/haar positieve inbreng.

Waarnemend voorzitter a.i.
Mw. Mieke Weterings

Secretaris,
Mw. Jannie Cambier-Rijnhout

**GENOMEN BESLUIT BEHORENDE BIJ HET VERSLAG VAN DE ALGEMENE
LEDENVERGADERING D.D. 2 JULI 2007**

6. Goedkeuring jaarverslag 2006

Het jaarverslag 2006 wordt door de leden goedgekeurd.

7. Statutenwijziging

De wijzigingen in de statuten wordt door de vergadering goedgekeurd.