

**VERSLAG ALGEMENE LEDENVERGADERING HOOD  
MAANDAG 27 APRIL 2009  
BUURTHUIS 'DE PANCRAT'  
MIDDELSTEGRACHT 85  
LEIDEN**

Aanwezige leden: (zie bijlage presentielijst).

Aanwezig bestuur: Dhr. A.L. Korteweg (voorzitter), dhr. A. Kleijwegt (vice-voorzitter), mw. J. Cambier (secretaris), mw. A. de Vetten (penningmeester) en dhr. W.M. Kersten (aspirant-lid) en Mw. E. Delnoij adviseur Team Wonen, Libertas.

Aanwezig Raad van Commissarissen: Dhr. J.P.A. Spithoven.

Afwezig mk.: Dhr. van Brakel, Professorenpad en dhr. Sierat, Boshuizerkade.

### **1. Opening**

De voorzitter dhr. Arie Korteweg opent de vergadering om 20.05 uur en heet de aanwezigen van harte welkom.

Geachte aanwezigen:

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 prestatieafspraken 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.

## **2. Vaststelling agenda**

De vergadering gaat akkoord met de volgorde van de agenda.

## **3. Mededelingen vanuit het bestuur**

Arie deelt mede dat Joost Spithoven, voorgedragen door HOOD voor de Raad van Commissarissen, hedenavond aanwezig is. Joost stelt zich aan de vergadering vóór en vertelt een klein beetje over zichzelf. Is woonachtig in Culemborg, heeft lange tijd als bestuurder deel uit gemaakt van een woningbouwvereniging welke is uitgegroeid van 600 naar 3500 woningen. Is ook actief geweest in de politiek van Culemborg. Zijn voorkeur gaat met name uit naar de zorg, zorginstellingen en het huisvesten. Via de advertentie van HOOD in de Volkskrant, heeft Joost gesolliciteerd op deze functie. Maarten Kersten is ons aspirant bestuurslid en zal voor benoeming worden voorgedragen in de najaarsvergadering. Op dit moment is Maarten voorzitter van de Klankbordgroep Groenhoven. Het bestuur heeft onlangs afscheid genomen van Mieke Weterings. Mieke is van baan veranderd en heeft geen tijd meer beschikbaar voor activiteiten in de avond uren. Gedurende enkele jaren heeft Mieke deel uit gemaakt van het bestuur, was zeer gemotiveerd en beschikte over zeer veel kwaliteiten en was bijzonder hartelijk. HOOD verliest in haar een belangrijk bestuurslid. Arie vraagt hiervoor een applaus van de vergadering. Verder deelt Arie mede dat er diverse folders van Ons Doel op de tafel liggen, welke meegenomen kunnen worden. De inleiding welke Arie heeft voorgelezen, wordt opgenomen in het jaarverslag 2008. Het werven van nieuwe leden uit het Schachtenhofje en Juffrouw Maashofje behoeft geen toestemming. In de statuten staat vermeld dat een complex wat beheerd wordt door Ons Doel, niet voorgelegd hoeft te worden aan de Algemene Ledenvergadering.

## **4. Mededeling vanuit de leden**

Ton Dupuis vraagt of Ons Doel de woningen van Libertas gaat beheren. Dit is inderdaad correct. Dan de vraag over de komende huurverhoging. De huurverhoging voor 2009 is vastgesteld aan de hand van het inflatiepercentage op 2.5%. Voor een aantal woningen waaronder Groenhoven, is de verhoging vastgesteld op 2%. Deze woningen vallen onder de categorie tot 85% van het maximaal redelijke. Dit jaar zal HOOD met Ons Doel gaan kijken naar een huurbeleid op langere termijn, inclusief energie.

## **5. Nieuwe Overlegwet**

Els Delnoij van Team Wonen geeft aan de hand van de volgende sheets een uitleg over de nieuwe overlegwet.

Wat regelt de wet?

Zeggenschap Huurdersorganisatie.

Huurdersorganisatie en Bewonerscommissies.

Onderwerpen van overleg (bestaande).

Onderwerpen van overleg (nieuwe).

Bevoegdheden Huurdersorganisatie en Bewonerscommissies.

Financiering.

Geschillen tussen Huurdersorganisatie en verhuurder over de interpretatie van de wet.

Aandachtspunten.

De onderwerpen zijn door Els uitgebreid besproken en hieronder een korte samenvatting.

Bewonerscommissies hebben sinds 1 januari 2009 meer rechten dan voorheen. Het zou dus zinvol kunnen zijn over meer onderwerpen te overleggen met Ons Doel of als er nog geen bewonerscommissie in een van de complexen is, een nieuwe bewonerscommissie op te richten. Bewonerscommissies moeten nu wel aan een aantal eisen in de vernieuwde Overlegwet voldoen om als overlegpartner erkend te (blijven) worden door de verhuurder. Dus er komen ook meer plichten bij. De bewonerscommissie moet bijvoorbeeld aannemelijk maken dat ze namens de achterban spreekt en representatief is. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bewoners in het complex de bewonerscommissie erkennen om namens hen als overlegpartner op te treden. Daarom moet een bewonerscommissie óók minimaal één maal per jaar een bewonersvergadering houden om de meningen van de bewoners te peilen. Bewonerscommissies hebben het recht gekregen om advies te geven over alle onderwerpen die rechtstreeks met hun complex te maken hebben, zoals het onderhoudsbeleid, het huurbeleid, het toewijzingsbeleid en alles wat met de servicekosten en leefomgeving te maken heeft. De corporatie mag alleen van dat advies afwijken als er (schriftelijk) goede redenen gegeven worden.

Op 22 juni is er een vergadering gepland met de leden van de bewonerscommissies en HOOD. Daar zal de aangepaste 'handleiding bewonerscommissies' worden gepresenteerd. Vanuit de zaal wordt gevraagd of de klankbordgroep 'Nieuwe Groenhoven' door HOOD wordt gefinancierd. Dit is niet het geval. Alleen financiert HOOD het wijkblad. De Meelbox wordt gefinancierd door Ons Doel. Ton Dupuis merkt op dat nu de bewonerscommissies meer bevoegdheden krijgen, dit géén uitholling betekent van HOOD. Arie meldt dat op dit moment de samenwerking goed is en in de praktijk moet worden afgesproken 'doe jij- of wij het'.

## PAUZE

### **6. Verslag Algemene Ledenvergadering 17 november 2008**

Het verslag wordt zowel tekstueel als inhoudelijk behandeld. Er zijn geen op- of aanmerkingen van uit de zaal en het verslag wordt onder dankzegging goedgekeurd.

### **7. Goedkeuring inhoudelijk deel van het jaarverslag 2008**

Els Delnoij, adviseur Team Wonen van Libertas geeft een toelichting op het verslag. In het definitieve verslag komen nog foto's.

#### **2.2.6 Complex Verdijkstraat:**

Ger Verhoogt benadrukt nogmaals dat het moeilijk is om gemotiveerde mensen te vinden. Wat voor een manier kunnen wij bedenken om mensen uit een andere cultuur bij de buurt te betrekken. Voorstel van Els Delnoij zou zijn om bijvoorbeeld één maal per jaar een barbecue feest te organiseren. Vanuit Team Wonen zal hierover worden nagedacht en op de volgende Algemene Ledenvergadering komen we hierop terug.

Mw. Gijsman uit het complex Nieuw Groenhoven meldt het volgende probleem. Bewoner van Wevershof 16 is een onberekenbaar persoon, valt de bewoners lastig en heeft een (poepcomplex) dat wil zeggen dat hij ermee gooit en smeert. Mw. Gijsman heeft al een advocaat in de arm genomen en vraagt of deze persoon is geplaatst via een zorginstelling. Voorzitter zegt toe, dat na de AB-vergadering van 5 mei bij Ons Doel informatie zal worden ingewonnen over deze zaak. Mw. Gijsman zal voor 1 juli bericht ontvangen over wat HOOD wel- of niet heeft bereikt.

Mieke Weterings merkt nog op dat HOOD, los van Ons Doel, de GGD kan inschakelen om zich ermee te bemoeien. Ton Dupuis meldt dat het WOZ-fonds ongeveer 60 aanvragen heeft gehad. Het batig saldo is door beleggingen, op dit moment €45.000.-. Ton stelt vóór om op de bewonersavond met HOOD op 22 juni een presentatie over het WOZ-fonds te houden.

### **8. Goedkeuring financieel deel van het jaarverslag 2008**

De penningmeester, An de Vetten geeft een toelichting op het financiële gedeelte van het verslag. Vanuit de zaal zijn er geen op- of aanmerkingen. Het jaar- en financieel verslag wordt met algemene stemmen vastgesteld.

### **9. Verlag kascommissie 2008 en instellen van nieuwe leden voor 2009**

Hierbij verklaart de kascommissie bestaande uit de heren Ed Meijer en Gerrit Mets dat de stukken behorende bij de jaarrekening 2008 van Huurdersorganisatie Ons Doel in alle vrijheid heeft kunnen inzien en controleren en 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. Nu de termijn voor bovenvermelde heren is afgelopen, stellen Ton Dupuis en Marijke Dijkgraaff zich voor het komende jaar beschikbaar.

### **10. Rondvraag**

Marijke Dijkgraaff vraagt of HOOD nog iets heeft vernomen over de doorstromingsapparaten in verband met de boilers in Nieuw Groenhoven? Na ingewonnen informatie zal Maarten Kersten het doorgeven aan Bram Kleijwegt. Mieke Weterings heeft contact bij milieudiensten en zal navraag doen over de kosten welke mogelijk op het bord komen te liggen voor de verhuurder en die van de bewoners bij het aanbrengen van een extra groep. Ton Dupuis stelt de vraag over terugkeer naar een sociale woning bij gedwongen verkoop. Hoe gaan we daarmee om? Hoe ondervangen bij acuut probleem? Gewijzigde verordening? Urgentie? Arie zegt toe dat het wordt nagevraagd bij Ons Doel en er zal gekeken worden of er ook al in de regio is over nagedacht. Ger Verhoogt haalt het punt aan over de energielasten c.q. bezuiniging. Op dit moment is HOOD volop in conclaaf. Arie en Bram hebben over dit item een notitie geschreven. Met Ons Doel is afgesproken dat in juni een programma wordt gepresenteerd over 'wat te doen bij energie'. Gezien de steeds terugkerende vraag van Ger, stel Arie

vóór om zijn punten op papier te zetten. Marijke Dijkgraaff heeft tijdens het volgen van een cursus bij de Woonbond geleerd, dat doormeten door de Energiebus kan gebeuren. In verband met de gemaakte kosten moet dit vooraf gemeld worden aan Ons Doel. Ed Meijer merkt op dat de onlangs onder de bewoners gehouden enquête alleen door Ons Doel is gedaan. De afspraak was om in het vervolg dit samen met HOOD te doen. Zowel Mieke Weterings alsmede Ed Meijer zijn hierover zeer ontevreden. Arie zegt toe dat Ons Doel hierop zal worden aangesproken. Ellen Hoogstraten haalt het WOZ-fonds aan. Is het mogelijk geld beschikbaar te stellen om struiken te plaatsen rondom bomen. De bomen zijn het toilet van honden. Ed Meijer geeft Ellen een tip om bij de daarvoor bestemde fondsen in Leiden een aanvraag in te dienen. Dhr. Tettero wonende aan de Oranjevacht vraagt hoe de afrekening van het watergebruik wordt berekend. Er heeft een verhoging van €4.- per maand plaatsgevonden. Toegezegd wordt dat de Klankbordgroep er naar zal kijken. Wel moeten dit soort klachten in eerste instantie bij Ons Doel worden gemeld.

#### **11. Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering om 22.10 uur en bedankt een ieder voor zijn/haar positieve inbreng. De najaarsvergadering is gepland op 12 oktober a.s.

Voorzitter,  
Dhr. Arie Korteweg

Secretaris,  
Mw. Jannie Cambier-Rijnhout

### **GENOMEN BESLUIT BEHORENDE BIJ HET VERSLAG VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING D.D. 27 APRIL 2009.**

#### **7/8. Goedkeuring jaar- en financieel verslag 2008**

Het jaar- en financieel verslag 2008 wordt door de leden goedgekeurd.

