



Huurdersorganisatie  
Ons Doel

# Jaarverslag 2006



Slaagsloot Merenwijk

Milanenhorst 20  
Postbus 3297  
2301 DG Leiden

**Inhoud**

Blz. 3 Voorwoord

**SOCIAAL JAARVERSLAG 2006**

Blz. 4 HOOD en haar leden

Blz. 7 HOOD en de bewonerscommissies

Blz. 13 HOOD en Ons Doel

Blz. 23 HOOD en andere instellingen

## 1. Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag van de Huurders Organisatie Ons Doel, kortweg HOOD. Het jaar 2006 is een heel intensief jaar geweest, waarin HOOD werd overspoeld door een veelheid aan uiteenlopende onderwerpen en taken.

Om maar te beginnen met landelijke politiek:

De toenmalige minister Dekker van VROM wilde persé een enorme wijziging doordrukken in de manier waarop de hoogte van de huren worden bepaald. Deze wetsvoorstellen werden pas in een zeer laat stadium weer ingetrokken aan het eind van 2006 waardoor deze niet werden behandeld in de Eerste Kamer. Maar de Tweede Kamer was enkele weken daarvóór al akkoord gegaan met die wetsvoorstellen! Zó ver was het ingrijpende wetsvoorstel op dat moment al gevorderd. Al met al hebben deze ontwikkelingen geleid tot pittige discussies en harde onderhandelingen tussen HOOD en Ons Doel. En dit alles gebeurde terwijl zowel Ons Doel als HOOD tot op het laatst in het ongewisse bleven van de uiteindelijke politieke besluitvorming.

Maar ook op Regionaal en Leids politiek niveau viel voor HOOD veel te doen. Zo werd een nieuw Sociaal Statuut ontwikkeld, dat uiteindelijk begin 2007 van kracht is geworden. Om een nieuw Sociaal Statuut te ontwikkelen was veel overleg nodig met de corporaties en de andere huurdersorganisaties in Leiden. Tevens kostte het veel energie om informatie bij te houden over regionale ontwikkelingen zoals 'Woonzicht', de Leidse 'Woonvisie' en overige onderwerpen, ondermeer in regionaal verband. En ook binnen het woningbezit van Ons Doel zelf zijn allerlei projecten gaande die uiteraard door HOOD worden gevolgd, zoals bijvoorbeeld renovatieplannen/sloop rond Zuidhoven en de Kooi en diverse andere projecten.

Kortom, er viel zo veel te doen, uit te zoeken en te regelen dat het soms teveel dreigde te worden voor het bestuur van HOOD om dit nog allemaal te behappen. HOOD heeft diverse pogingen ondernomen het bestuur uit te breiden. Zo is bijvoorbeeld de positie van voorzitter vacant en is daar tot op heden (medio 2007) nog geen oplossing voor gevonden. Ook is er grote behoefte aan meer vrijwilligers om in werkgroepen te participeren, zodat het werk kan worden verdeeld. Vrijwilligers vormen de kern van zoveel maatschappelijke activiteiten en tegelijkertijd is er zo'n schreeuwend gebrek aan... Om een oude slogan in een nieuwe tijd te plaatsen: "Zonder vrijwilligerskader staat gans het raderwerk stil." Vrijwilligers vormen de stille kracht achter organisaties en voorkomen dat een organisatie dichtslibt in een starre vorm van denken. Gelukkig is HOOD nog steeds vitaal en creatief van geest. Zo werd in 2006 een intensief overleg gestart tussen HOOD en Ons Doel over een te volgen meerjaren beleid. Hierbij speelden vragen als: "Op welke 'doelgroepen' wil Ons Doel zich in de toekomst gaan richten?", "Welke woningen passen ook op langer termijn binnen die visie" en "Welk 'Strategisch Voorraadbeleid' heeft Ons Doel?" Hierover lopen nog steeds gesprekken. En wijst HOOD op de echte 'woonlasten' voor huurders als je ondermeer rekening houdt met energie(on)zuinigheid van woningen.

Bovenstaande lezende, kan de indruk ontstaan dat 2006 vooral uit 'strijd' en saai 'overleg' heeft bestaan. Gelukkig is dat niet zo. Er zijn ook leuke dingen te vermelden. Naar aanleiding van het vertrek van twee bestuursleden van de oude garde in het lustrumjaar van 2005 werd door Ons Doel in 2006 een studiereis aan HOOD aangeboden naar Londen. Dit heeft naast een leerzame ervaring uiteraard ook geleid tot een hechter contact tussen de bestuursleden van HOOD en Ons Doel. Tevens heeft deze reis meegeholpen om meer inzicht te krijgen welke rol een woningcorporatie kan spelen bij sociale projecten in buurten. De tijd is voorbij dat een woningcorporatie uitsluitend kan denken in "stenen". Ook de leefomgeving voor huurders en sociale verplichtingen en speciale projecten ten aanzien van bepaalde doelgroepen vormen een belangrijk element. En dit betekent voor HOOD een creatieve manier van omgaan en meedenken met Ons Doel over nieuw te banen paden.

Het bestuur van HOOD kijkt daarom niet alleen terug naar het afgelopen jaar 2006, maar ook naar de toekomst. Ontwikkelingen die nu in gang zijn gezet zullen merkbaar doorwerken tot ver na 2007. Kortom, dit jaarverslag van 2006 is een terugblik in het verleden, maar het denken van HOOD is voorwaarts gericht. Naar de toekomst toe!

Bram Kleijwegt  
Vice-voorzitter

## 2. Sociaal Jaarverslag HOOD 2006.

### 2.1 HOOD en haar leden.

#### 2.1.1. Ledenaantal HOOD.

Per 31 dec. 2006 was het aantal leden 715 incl. donateurs, dit zijn voormalige huurders die enkele jaren geleden hun woning van Ons Doel hebben gekocht. Door het grote aantal mutaties (verhuizingen en overlijden) is ons ledenaantal afgenomen.

Onze actie over Woonzicht.nl en de Leefbaarheidsenquête leverden circa 50 nieuwe leden op waarvan er 45 per jan. 2007 als lid zijn ingeschreven. De contributie wordt sinds 1 januari 2003 door Ons Doel geïnd.

#### 2.1.2. Bestuursmutaties en samenstelling

In februari 2006 heeft het bestuur haar eigen functioneren en de communicatie intern als met Ons Doel geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie zijn verbeterde afspraken en gemaakt en is aan de werkgroepenstructuur meer vorm en inhoud gegeven. Besloten werd deze afspraken nog eens halverwege het jaar te evalueren. Nog voor de tweede evaluatie is binnen het bestuur van HOOD een vertrouwenskwestie ontstaan. De heer R. Elfferich heeft daarop op 20 juni zijn positie als voorzitter én bestuurslid neergelegd. Het bestuur van HOOD betreurt deze gang van zaken. Het bestuur heeft daarop de heer B. Kleijwegt als plaatsvervangend voorzitter benoemd. Het bestuur heeft deze gang van zaken uitvoerig behandeld tijdens de algemene ledenvergadering van 3 juli 2006.

#### Bestuurssamenstelling tot 21 juni 2006:

Ruud Elfferich,	voorzitter
Janny Cambier,	secretaris
An de Vetten,	penningmeester
Mieke Weterings,	bestuurslid
Sacha Kroonenberg,	bestuurslid
Bram Kleijwegt,	bestuurslid

#### Bestuurssamenstelling na 20 juni:

Bram Kleijwegt,	voorzitter a.i.
Janny Cambier,	secretaris
An de Vetten,	penningmeester
Mieke Weterings,	bestuurslid
Sacha Kroonenberg,	bestuurslid
Gijs Collé,	aspirant-bestuurslid (sedert medio december '06)

#### 2.1.3. Telefonisch spreekuur 2006.

In het afgelopen jaar hebben vijftien mensen zich telefonisch gewend tot HOOD met uiteenlopende vragen en klachten.

In de Merenwijk ging het om verschillende meldingen van (rook)overlast van de Volkstuinvereniging. HOOD heeft klagers doorverwezen naar het bestuur van de Volkstuinvereniging.

Bewoners aan de Lammenschansweg vroegen of het zin had hun huis op te knappen als er op termijn gesloopt zou gaan worden. Navraag bij Ons Doel leverde op dat er geen enkele sloopplannen zijn in/aan de Lammenschansweg.

In de Componistenbuurt en Suringarstraat ging het om burenoverlast. HOOD heeft bij Ons Doel buurtbemiddeling geregeld.

Op de brief over Woonzicht.nl kwamen 45 reacties met diverse vragen en met klachten over het niet operationeel zijn van Woonzicht.nl.

Van het Kooilaan-complex heeft HOOD het behoud van de woonpunten aangekaart van een pre-stadsvernieuwingsurgente.

Vanuit het Spoorlaan-complex waren klachten over wildplassen in portiek(en) HOOD heeft doorverwezen naar Ons Doel en (wijk)politie.

In het complex P.de la Courtstraat was er de wens van een langzittende huurder de keuken te vernieuwen. Bewoners uit de Kanaalweg vroegen of de moederhaard kon worden vervangen door een nieuwe (en zuiniger) CV-ketel. Hiervoor zijn ze doorverwezen naar Ons Doel.

Daarnaast waren er vragen over schuldsanering en de hoogte van de huurverhoging.

#### **2.1.4. Goedkeuring jaarverslag 2005 en benoeming kascommissie 2006.**

Tijdens de ledenvergadering van 2 juni hebben de dames A.E. Hoogstraten en M.M.de Vrind verklaard dat zij de stukken behorende bij de jaarrekening 2005 in alle vrijheid hebben ingezien en gecontroleerd. De leden van de kascommissie geven het bestuur in de persoon van de penningmeester décharge over het afgelopen verenigingsjaar. Zij complimenteren de penningmeester voor het beheer van de gelden van de vereniging. Het jaarverslag is tijdens de ledenvergadering goedgekeurd en vastgesteld.

Vooruitlopend op het te presenteren jaarverslag 2006 zijn de dames A.E. Hoogstraten en M.M. de Vrind ook bereid gevonden zitting te nemen in de kascommissie.

Eind september is het definitief vastgestelde jaarverslag van de drukker afgekomen en verzonden naar leden, Ons Doel, Gemeente Leiden en andere belanghebbenden.

#### **2.1.5. Goedkeuring beleidsplan en begroting 2007.**

In het beleidsplan is de nieuwe werkstructuur verder uitgewerkt naar de verschillende werkgroepen. Voorts is ook uitvoerig ingegaan op het overleg met corporaties en Gemeenten op regionaal niveau. Het Beleidsplan- en Begroting 2007 is tijdens de algemene ledenvergadering van 12 december 2006 goedgekeurd.

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

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

Huurdersvereniging Amsterdam huurbeleid 9 februari in Amsterdam:

Mieke Weterings is als afgevaardigde van HOOD namens FHLO naar een actiebijeenkomst geweest.

Woonbond Regio West bijeenkomst 16 februari, in Amsterdam:

Bram Kleijwegt, An de Vetten en Mieke Weterings zijn namens HOOD naar een bijeenkomst over het nieuwe huurbeleid geweest.

SEV-congres "sturen op maatschappelijk rendement" 30 maart in Rotterdam

Namens HOOD nam Mieke Weterings deel aan dit congres. Voor haar stevige bijdrage aan discussies tijdens deze dag ontving zij van de organisatie een attentie.

Landelijke demonstratie tegen Huurbeleid 8 april in Amsterdam:

Tijdens de landelijke demonstratie zaterdag 8 april tegen het voorgenomen huurbeleid van minister Dekker waren Mieke Weterings en Bram Kleijwegt namens HOOD aanwezig.

Open Huis wbv De Sleutels van Zijl en Vliet 31 augustus in Leiden:

31 augustus is Bram Kleijwegt als afgevaardigde van HOOD naar de "open huis" manifestatie van DsvZeV geweest.

SEV congres "het mysterie van markthuren" 7 september in trecht:

Mieke Weterings heeft deelgenomen aan het SEV congres.

Achterbanoverleg Ons Doel 12 september in Leiden:

Bram Kleijwegt en Mieke Weterings zijn namens HOOD naar het door Ons Doel georganiseerde "achterbanoverleg" geweest.

Startbijeenkomst FHLO-project 'Huurdersorganisaties en civil society', 13 september in Leiden

In het kader van WMO-beleid voor de lange termijn verzorgde de FHLO een avond met huurdersorganisaties, zorginstellingen en politici uit Holland Rijnland.

Namens HOOD waren Bram Kleijwegt en Mieke Weterings aanwezig.

Ateliers As Katwijk Leiden september in Leiden:

Als bestuurslid van FHLO heeft Mieke Weterings deelgenomen aan deze studiedag.

### **2.1.7. Leefbaarheidsenquête**

In maart heeft het bestuur besloten voor de derde maal een Leefbaarheidsenquête onder alle huurders van Ons Doel uit te zetten. De werkgroep heeft de opdracht gekregen nog voor het einde van 2006 de enquête te houden. In november en december is de enquête uitgezet. Ook nu is de respons gebleken, namelijk bijna 25 % heeft het enquêteformulier teruggestuurd. Net zoals de twee voorgaande enquêtes is ook naar de verhuigeneigdheid gevraagd. Nieuw in deze derde enquête waren de vragen over de huurtoeslag, de isolatie van de woning en de woonlasten (energiekosten). Streven is om in de eerste helft van 2007 de uitslagen van de enquête te presenteren.

### **2.1.8. Informatieactie aan huurders over Woonzicht.nl.**

In maart heeft HOOD alle huurders van Ons Doel middels een brief opgeroepen zich voor 1 april 2006 in te schrijven als woningzoekende bij Woonzicht.nl. Als men zich zou inschrijven voor 1 april zou men in ieder geval de "oude" opgebouwde rechten zoals woonduur behouden. Daarnaast heeft HOOD ook informatie op de website geplaatst. Deze actie is in ieder geval bij de huurders in goede aarde gevallen aangezien deze actie weer een aantal nieuwe leden heeft opgeleverd.

### **2.1.9. Aanpassen handboek bestuursleden en werkgroepleden HOOD.**

In augustus is de handwijzer voor (nieuwe) HOOD bestuursleden bijgewerkt. De vorige handwijzer had teveel verouderde informatie. Door de actualisatie van deze handwijzer kunnen zowel nieuwe bestuursleden als werkgroepleden makkelijker de weg vinden in (gemaakte) afspraken, reglementen, procedures, contactpersonen en andere wetenswaardigheden uit het Leidse "volkshuisvestingsland".

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

De werkgroep heeft in oktober een brief naar alle huurders verstuurd met een oproep voor het versterken van het HOOD bestuur. Bewoners werden uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek met het bestuur. Deze noodzakelijke publiciteitsactie heeft geresulteerd in een aantal gesprekken met geïnteresseerde bewoners. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een tweetal serieuze kandidaten voor bestuur of werkgroep. Na een aantal malen kennismaken met HOOD heeft Gijs Collé zich in december bereid gevonden als aspirant-bestuurslid van HOOD mee te gaan draaien.

### **2.1.11. Huurbeleid 2006/2007 en extra algemene ledenvergadering.**

Op donderdag 27 april is er een extra Algemene Ledenvergadering (ALV) gehouden. Tijdens die vergadering zijn de consequenties van het voorgenomen huurbeleid van Dekker gepresenteerd. Ter voorbereiding van de ledenvergadering is in een HOOD-nieuwsbrief ruim aandacht besteed aan het nieuwe huurbeleid. Tijdens de vergadering zijn de onderhandelingsresultaten met Ons Doel gepresenteerd. De ALV ging niet zonder slag of stoot akkoord met het resultaat. Uiteindelijk hebben bestuur en leden besloten middels een brief aan Ons Doel kenbaar te maken, dat de voorgenomen huurverhoging van 2,49% aan de hoge kant is en dat HOOD de toezeggingen van Ons Doel als harde garanties bestempeld. In dit jaarverslag hoofdstuk Ons Doel zijn meer details over het (overeengekomen) huurbeleid opgenomen.

### **2.1.12. Sociaal statuut en algemene ledenvergaderingen.**

Tijdens de ledenvergadering van 3 juli, werd de tussenstand over de onderhandelingen van het sociaal statuut voorgelegd aan de leden. HOOD en de andere Leidse huurdersorganisaties (HO's) onderhandelen met de Leidse corporaties over de inhoud van het statuut. Het streven was om voor het aflopen van het huidige statuut 1 februari 2007 een nieuwe overeen te komen. Op 12 december zijn de leden geïnformeerd over het verloop van de onderhandelingen. Er bleken nog enkele "hangpunten" te zijn zoals de (lagere) huurgewenningsbijdrage. Ook nu bleken de leden volledig achter de opstelling van HOOD en andere HO's te staan en werd HOOD ook toen het mandaat gegeven een nieuw sociaal statuut tot stand te brengen.

## 2.2 HOOD, buurten en bewonerscommissies.

### 2.2.1. Bewonerscommissie Temminckstraat e.o.



Professorenpad



Twee actieve leden van de bewonerscommissie, te weten de heren Meijer en Mets zijn ook nauw betrokken bij het functioneren van HOOD. De commissie werkt zelfstandig.

Wie maken er deel uit van de commissie:

- dhr. E. Meijer (voorzitter en tijdelijk secretaris)
- dhr. G. Mets (penningmeester)
- Mevr. L. Koolhaas Stichting Radius

Afgelopen zomer heeft de wijkkrant Professoren- en Burgemeesterswijk de heer Meijer in het zonnetje gezet door middel van een interview. Uit dank voor zijn inzet plaatsen we dit interview in zijn geheel in ons jaarverslag.

#### **Ed Meijer zorgt voor schone en leefbare buurt**

Bewonerscommissies zijn de ogen en oren van de buurt. Dat geldt voor Ons Doel en zeker ook voor HOOD. Dat het werk van bewonerscommissies zich niet beperkt tot woningklachten of het huurbeleid bleek afgelopen voorjaar maar weer eens. Ed Meijer, voorzitter van Bewonerscommissie Temminckstraat, werd gehuldigd door Stichting Nederland Schoon als Zwerf Afval Pakker (ZAP). Uit handen van de toenmalige wethouder Wijkbeheer, Rogier van der Sande, ontving hij samen met een aantal andere Leidenaren het ZAP-speldje en een oorkonde voor zijn inspanningen.

Ed Meijer let altijd op of er iets te verbeteren valt aan de buurt, met name voor ouderen. Ligt er een stoeptegels los? Is er wel genoeg verlichting in de straat? Daarnaast kijkt hij met kritisch oog naar de vuilnisbakken. Als de deksels kapot zijn of als de bak veel te vol zit, trekt Meijer onmiddellijk aan de bel bij de milieuafdeling van de gemeente. Dit voorkomt dat er veel afval door de buurt gaat zwerven. Meijer is al negen jaar voorzitter van Bewonerscommissie Temminckstraat (345 woningen in de Professorenwijk). Hij behartigt de belangen van de bewoners, veel ouderen. Zo noteert hij waar wat aan gedaan kan worden in de wijk om de omgeving leefbaar te houden voor ouderen. Verder is hij aanspreekpunt voor de bewoners van woningen van Ons Doel in de wijk en fungeert hij als schakel tussen hen en de corporatie.

Hij bundelt zijn bevindingen op straat en voegt die toe aan een dossier genaamd het Obstatelproject, dat Leidse Senioren Zelfstandig opstuurt naar de gemeente. Hierin staat bijvoorbeeld dat er ergens gesnoeid moet worden omdat het trottoir erg smal geworden is voor bijvoorbeeld rolstoelgebruikers. Of dat er midden op de stoep een tegel verzakt is, waardoor iemand zou kunnen struikelen. "Ik onderhoud nauwe banden met Leidse Senioren Zelfstandig. Iedere maandag wordt daar een inloopochtend voor ouderen gehouden. Daar ben ik regelmatig te vinden om te horen wat er leeft onder de ouderen uit de wijk. Verder voer ik regelmatig overleg met Lenie Koolhaas van Leidse Senioren Zelfstandig.

De samenwerking met de gemeente en de districtsraad verloopt ook goed. De districtsraad zorgt ervoor dat er bijvoorbeeld –op verzoek- extra bomen of een bankje in de buurt geplaatst worden. Soms duurt het jaren eer ik iets voor elkaar krijg, maar ik zal de moed niet opgeven. Zo heeft er een scheve lantaarnpaal bij het Professorenpad gestaan. Na dertien jaar is hij eindelijk recht gezet. Dat voelt dan toch als een overwinning."

Hieronder volgen enkele onderwerpen/activiteiten waarmee de bewonerscommissie zich in het afgelopen jaar heeft beziggehouden:

De commissie heeft zich dit jaar weer ingespannen om nieuwe bestuursleden aan te trekken maar zonder resultaat.

Als eerste is er getracht om met de beide besturen van zowel de Rijndijk als Temminckstraat e.o. gezamenlijk te vergaderen om met een voorstel te komen voor gaan werken. De vergaderingen van de Districtsraden geven de commissies de ruimte om een aantal zaken in de wijken te realiseren (je werkt dan in een groter gebied).

Voorbeeld hiervan zijn de aangebrachte fietsenrekken aan het Professorenpad, de veranderingen aan het Hartmanpleintje met de Leibomen, bankje en wipkip. Ook het aan de gemeente gedane verzoek om extra verlichting aan het laatste stukje pad naar de Lorentzkade is gerealiseerd.

De commissie heeft een plan ingestuurd bij het Achterban Overleg van Ons Doel 2005. De commissie heeft hiervoor een bedrag ontvangen en heeft samen met "Ruim baan" (een organisatie die mensen weer aan het werk helpt) daarvan de tuinen en de Jeu de Boules baan wekelijks laten onderhouden. Dit tot tevredenheid van zowel de wijk als "Ruim baan".

Wat ook goed gewerkt heeft zijn de contacten vanuit de commissie met de Districtsraad (Roodenburgerdistrict ) waar wij vele zaken hebben voorgelegd en diverse daarvan zijn ook uitgevoerd.

Er worden namelijk ook wel zaken afgewezen met name een extra papier-container aan de Francimontlaan. Een toiletgelegenheid in het Cronensteynpark, is wel opgepakt door de districtsraad. Dit is zeer noodzakelijk vooral in de zomermaanden met het vele publiek dat daar dan komt.

Een papierbak en glasbak aan het Utrechtse Jaagpad is moeilijk te realiseren vanwege het feit dat de wagens van de gemeente daar moeilijk bij kunnen komen.

Er was een klacht dat de bankjes aan de kanaalweg waren weggehaald. Op verzoek van de commissie zijn die inmiddels weer geplaatst.

Wat een groot pluspunt is in de wijk, is dat er op twee dagen van de week een groenteboer aan de Lammenschansweg staat, veel ouderen zijn daar blij mee.

Er is weer een kerstboom geplaatst met de Kerst, het was een hele mooie en we hebben dan ook met de wijkbewoners de verlichting ontstoken, het was weer heel gezellig.

Door Ons Doel is een Achterban Overleg 2006 gehouden waar het door de bewonerscommissie ingediende plan genomineerd werd. Het voorgestelde plan mag nu uitgevoerd worden. Een kleine commissie is daar volop mee bezig en wij hopen dit in september 2007 te realiseren met medewerking van diverse organisaties en vele bewoners.

Een onderwerp waar de commissies het hele jaar mee bezig zijn, is te zorgen dat de wijk schoon en netjes blijft zodat de bewoners er veilig en naar tevredenheid wonen. Dit kan niet zonder medewerking van vele instanties o.a. Ons Doel, Milieu en Beheer, de Districtsraad en natuurlijk niet te vergeten de vele bewoners. De commissies zijn allen dankbaar voor de medewerking.

In de jaarvergadering van Ons Doel eind 2006 hebben wij vernomen dat er een aantal zaken gepland staat o.a een traplift aan het Lint voor de ouderen met rolstoel.

Ook zijn diverse deuren aan het Professorenpad geschilderd en voorzien van aluminium stootplaten en staat het vervangen van de dakbedekking op de rol.

Al met al een bewogen jaar met veel inspanning van de bewonerscommissies. Positief is het besluit om als commissies samen te gaan. Daar is iedereen erg tevreden mee. We hopen hier in 2007 nog betere resultaten uit te halen.

### **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 en werkt zelfstandig.

Wie maken er deel uit van de commissie:

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

### 2.2.3. Bewonerscommissie De Rodes.



Slaaghsloot



Gooimeerlaan- Bosrode



uitzicht vanaf hoek Bosrode



Olmenrode



Beukenrode

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

Wie maken er deel uit van de commissie:

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

De Rodes is zo'n wijk waar ogenschijnlijk niets gebeurt.

Ogenschijnlijk, want wat er achter de voordeuren afspeelt valt niet onder de verantwoordelijkheid van de bewonerscommissie en heeft daar dus ook geen weet van.

Daarom is het dat de commissie samen met andere organisaties verschillende acties onderneemt om het contact met de bewoners te activeren. Niet dat zij bij elkaar op schoot moeten gaan zitten, maar een herkenning van: "dit zijn mijn burens of straatgenoten kan" nooit kwaad.

Het opruimen van het vuurwerk van de afgelopen jaarwisseling is zo'n activiteit waarmee de bewonerscommissie zowel ouders als kinderen uit de wijk via een nieuwsbrief heeft opgeroepen mee te doen aan deze actie en zich aan te melden met het strookje op de nieuwsbrief.

Tot onze spijt hadden zich slechts enkele kinderen aangemeld., maar toen wij nog maar net waren begonnen breidde de groep zich binnen korte tijd aardig uit.

Het is weliswaar een symbolische schoonmaakactie maar er werden toch een slordige 20 vuilniszakken opgehaald door ruim 20 kinderen en enkele volwassenen. Door het slechte weer was de actie wat eerder afgelopen dan gepland maar werden de kinderen eerst nog getraakteerd op een drankje en een hapje. Zowel in de winter als zomers probeert de bewonerscommissie zo'n actie te houden en hopelijk geeft dit meer en meer respons.

De wijk wordt steeds kinderrijker waardoor er ook meer leven komt op de straten. Hinkelbanen en andere oude spelen komen weer tot leven.

Het poken, wat landelijk een hype is, wordt gezellig op de grond van de straat gespeeld door de wat oudere jeugd. De bewonerscommissie heeft daarin geen specifieke rol maar luistert wel naar de gesprekken zo op straat om daar de ideeën uit te putten om de wijk leefbaar te houden.

### 2.2.4 . Bewonerscommissie Rijndijk/Meerburg e.o.

Ook deze commissie houdt zich bezig met de kwaliteit van de leefomgeving. De commissie werkt zelfstandig.

Wie maken er deel uit van de commissie:

- mevr. C. Monfils (voorzitter)
- mevr. J. le Fêbre (penningmeester)
- mevr. N. Schroef (secretaris)

Hieronder volgen enkele onderwerpen waarmee de bewonerscommissie zich in het afgelopen jaar heeft beziggehouden:

Onze wijk is over het algemeen een rustige wijk, er gebeurt gelukkig niet zoveel. Een leuk punt is dat bij het speelpleintje aan de Kanaalstraat de geschilderde blauwe muur is overgeschilderd. Als verfraaiing zijn er twee leibomen geplant, het geheel ziet er nu goed uit.



Samengaan met bewonerscommissie Temminckstraat e.o.:

In het afgelopen jaar zijn er enkele gezamenlijke bewonerscommissievergaderingen gehouden. Doel was en is te kijken of samenwerking mogelijk is. In het afgelopen jaar bleek de samenwerking in ieder geval goed.

### 2.2.5. Nieuw-Groenhoven.

Tijdens de ALV van april hadden aanwezige bewoners van Groenhoven te kennen gegeven dat tussen Ons Doel en de huurders van Groenhoven speciale afspraken gemaakt waren over het huur(verhogings)beleid. Het bestuur heeft in juli de bewonerscommissie in kennis gesteld van de brief aan Ons Doel over de (gemaakte) afspraken inzake het huurbeleid voor de periode 2006/2007.

De bewonerscommissie houdt zich bezig met de kwaliteit van de leefomgeving. De commissie werkt zelfstandig.

Wie maken er deel uit van de commissie

- mevr. I. Speets
- mevr. T. Schrier



Ingezonden foto's van bewoners Oranjegracht

Hieronder volgen enkele onderwerpen waarmee de bewonerscommissie zich in het afgelopen jaar heeft beziggehouden:

Het wijkkrantje "Onze Wijk" is in 2006 vijf maal verschenen. Vanwege de hoge drukkosten was er geen geld meer voor een zesde nummer.

De barbecue die in september 2006 werd georganiseerd is vanwege het matige weer minder goed bezocht dan een jaar eerder, maar was toch een succes.

Door een verhuizing, gezondheidsklachten, een drukke agenda en wat dies meer zij, zijn er in 2006 verder niet veel activiteiten geweest. Dit heeft geleid tot de ontbinding van de commissie Nieuw Groenhoven.

## 2.2.6. Zuidhoven.

### Buurtoverleg Zuidhoven

Dit buurtoverleg is als eerste in Leiden samengesteld uit bewoners van zowel woningen van Portaal als van Ons Doel en draait al meerdere jaren. De reden hiervoor was dat het gebied Zuidhoven enerzijds bestaat uit een zelfde type woningen en anderzijds dat beide corporaties iets met dit gebied in samenspraak met bewoners willen ontwikkelen. Afgelopen voorjaar heeft het buurtoverleg in samenwerking met de twee corporaties een buurtvisie opgesteld. In deze buurtvisie wordt concreet aangegeven welke ingrepen op het gebied van leefbaarheid en verkeer genomen moet worden. Daarnaast wordt daarin ook aangegeven wat met de verschillende woningtypen in de buurt gebeuren moet. De in de buurtvisie beschreven maatregelen variëren van sloop en vervangende nieuwbouw tot renovatie en groot-onderhoud. Inmiddels is de buurtvisie Zuidhoven geheel overgenomen en verwerkt in het Wijkontwikkelingsplan Leiden ZuidWest van de Gemeente.

Portaal en Ons Doel zijn nu met verschillende bewonersgroepen aan de slag om de buurtvisie uit te werken in concrete plannen voor hun woningen.

Ons Doel is in het najaar begonnen met het instellen van twee werkgroepen, te weten een werkgroep herstructurering en een werkgroep renovatie. Vanuit beide werkgroepen is aan HOOD de vraag geweest deze door een adviseur van het Team Wonen te ondersteunen. HOOD is daarop met Ons Doel in gesprek gegaan over aanvullende financiering om deze werkgroepen te laten ondersteunen. Afgelopen december heeft Ons Doel toegezegd extra geld beschikbaar te stellen aan HOOD voor ondersteuning van deze werkgroepen door Team Wonen.

### Werkgroep herstructurering

De werkgroep herstructurering is slechts een keer bij elkaar geweest en houdt zich bezig met de voorgenomen sloopplannen van de vierhoog-portieklats en de seniorenwoningen.

In de werkgroep hebben de volgende personen zitting:

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

### Werkgroep renovatie

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

Aan de werkgroep nemen de volgende personen deel:

- dhr. F. Bosch
- dhr. G. Vlasblom
- mevr. J. van Leeuwen
- mevr. Ruijtenbeek
- mevr. P. Peters
- dhr. H. Larrewijn
- dhr. Phan Ti
- dhr. J. Ruitenbeek, dhr. R. Groeneveld en mevr. C. Keijzer (namens Ons Doel)
- dhr. N.Reede (bewonersadviseur van Team Wonen)

### **2.2.7. Complex Verdistraat.**

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

### **2.2.8. Oranjerie-complex**

In april heeft Ons Doel aan Mieke Weterings gevraagd een interview te willen afgeven en deze te publiceren in het Ons Doel lijfblad "Doelpuntjes". Mieke Weterings is vanaf het begin actief betrokken geweest bij het realiseren van het Oranjerie-complex.

### **2.2.9. Kooilaan-complex**

Het eerste complex wat door Ons Doel zal worden gesloopt is het complex aan de Kooilaan bestaande uit twaalf flatwoningen. Ons Doel heeft HOOD gevraagd om advies over haar voorgenomen besluit tot sloop. Voor HOOD waren de volgende voorwaarden belangrijk: 1. Is er draagvlak onder de bewoners zelf voor sloop? 2. Worden bewoners actief en collectief betrokken bij het besluitvormingsproces en de uitvoering? 3. Zijn de bewoners zorgvuldig geïnformeerd over hun rechten op basis van het sociaal statuut? Deze voorwaarden zijn als advies aan Ons Doel kenbaar gemaakt. Tegelijkertijd vond HOOD dit niet voldoende. Om er zeker van te zijn dat de bewoners serieus werden genomen heeft HOOD op 29 november een bijeenkomst georganiseerd voor de huurders waarin zij zijn geïnformeerd over hun rechten op basis van het sociaal statuut en werden nog enkele handige tips van de hand gedaan. HOOD heeft de bewoners aangeboden nog zo'n bijeenkomst te willen organiseren als het sloopbesluit is genomen. De verwachting is voorjaar 2007. Ook is toegezegd dat HOOD een brief stuurt aan Ons Doel met een garantie op een huurgewenningsbijdrage (tot een inkomen van 33.000 euro). Huurders hebben een afschrift van de brief toegestuurd gekregen.

### **Omgeving Kooiplein**

Niet alleen de twaalf huurders van de Kooilaan-flat zullen consequenties van het realiseren van het Kooiplein ondervinden. HOOD zal voor de huurders van Ons Doel (w.o. Willem de Zwijgerlaan) in de directe omgeving aandacht vragen voor aandachtspunten als 'wat wordt er door Ons Doel voor deze mensen gedaan'? Blijven ze wonen met alle consequenties van dien of vertrekken ze? Een brief hierover is in het najaar verstuurd.

### **2.2.10. Vergoeding aan bewonerscommissies.**

De vergoeding aan bewonerscommissies is met ingang van 1 juli 2006 (per VHE/woning) als gevolg van nieuwe indexering verhoogd van 2,35 euro naar 2,39 euro.

### **2.2.11. Gezamenlijke bijeenkomsten Bewonerscommissies en HOOD.**

#### **Gezamenlijk eerste halfjaarlijks overleg**

Ondanks de grote werkdruk in de periode rond de zomer, was het bijeenroepen van de bewonerscommissies voor het bestuur te belangrijk om niet door te laten gaan. Op 31 mei was dan ook de gelegenheid om ervaringen en knelpunten uit te wisselen met elkaar. Ook nu was gekozen voor een "open agenda" zodat er voldoende ruimte was om alles aan de orde te stellen wat voor de commissieleden als belangrijk werd gevonden.

#### **Tweede halfjaarsbijeenkomst**

Zoals gebruikelijk werd de tweede gezamenlijke bijeenkomst op 27 oktober wat informeler gehouden en gekoppeld aan een gezamenlijk diner. HOOD wil deze traditie doorzetten omdat een dergelijke bijeenkomst ook een blijk van waardering is voor de actieve leden van de bewonerscommissies.

In november heeft HOOD bewonerscommissieleden uitgenodigd voor het jaarlijks etentje. Op deze wijze wil HOOD onderstrepen dat het bestaan van deze vrijwilligersorganisaties van het grootste belang is voor de leefbaarheid in de buurt.

## 2.3 HOOD en Ons Doel.

### 2.3.1. Werkgroepen en portefeuillehouders.

In 2005 is een start gemaakt met het werken in werkgroepen verdeeld naar verschillende portefeuilles. Doel hiervan was om de werkdruk bij HOOD te verlichten en de communicatielijnen met Ons Doel direct en kort te houden. Bij de corporatie zijn per portefeuille zogenaamde portefeuillehouders aangewezen. Dat zijn specialisten uit de werkorganisatie zelf. Het overleg tussen HOOD en Ons Doel heeft ook in het afgelopen jaar vooral via die portefeuillehouders plaatsgevonden. De volgende portefeuilles en onderwerpen zijn op dit moment benoemd:

1. Representatie en regie: vernieuwing van de corporatiesector (Grote Beweging), samenwerkingsovereenkomst HOOD – Ons Doel, samenwerkingsverbanden in en buiten de volkshuisvesting, regionale samenwerking (Holland Rijnland), organisatiestrategie en missie.
2. Innovatie en toekomst: strategisch voorraadbeleid.
3. Financiën: begroting OD, begroting HOOD, huursubsidie, onroerend-zaakbelasting, huurverhoging en huurbeleid.
4. Wonen: beleid zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV),
5. Techniek: verhuurbaarheid, strategisch voorraadbeleid.
6. Juridische zaken: nieuwe rechtspersonen in het kader van gewijzigde wetgeving (BV's), beleid onrechtmatige bewoning.
7. Stedelijke vernieuwing: samenwerking verzorgingsinstellingen (Wet Maatschappelijke Ondersteuning), beleid bouwprocessen (milieu-eisen, duurzaam bouwen), onrendabele investeringen.
8. Communicatie en voorlichting: folderlijn OD, nieuwe media.

### 2.3.2. Advies nieuw huurbeleid per 1 juli 2006.

Op 5 april heeft HOOD overleg gehad Rien de Ruiter en Erik Olijerhoek van Ons Doel over de voorgestelde 2.5% huurverhoging en de 0.5% per 1 januari 2007. De motivatie van deze huurverhoging was als volgt: Ons Doel staat landelijk bekend als een sociale verhuurder die het belang van de huurders voorop stelt. Het is dan ook niet verwonderlijk dat Ons Doel als een van de eerste corporaties te hoop liep tegen de plannen van minister Dekker. Een groot bezwaar dat Ons Doel met HOOD tegen de plannen deelde was de invoering van de betaalbaarheidshemming. Dat is een belasting die de corporaties jaarlijks moeten gaan betalen ter compensatie van de bezuiniging die het ministerie van VROM gaat doorvoeren op de huurtoeslag. Zoals u weet is deze heffing in 2006 ingevoerd. Voor Ons Doel betekent dit een bedrag van ca. € 350.000 in 2007, oplopend tot € 400.000 in 2009. Dat is een grote financiële aderlating. Daarnaast wil Ons Doel een aantal grote projecten in Leiden realiseren. HOOD heeft moeite met deze motivatie. Een deel van het geld dat daarvoor nodig is wil Ons Doel verdienen door woningen te verkopen. Maar een deel moet ook uit de huuropbrengsten komen. Samen met de kosten voor de betaalbaarheidshemming, die ook door de huurders moeten worden opgebracht, vindt HOOD dit een zware belasting. En over de verkoop van woningen is het laatste woord nog niet gezegd.

Uiteindelijk heeft dit geleid tot een schriftelijk advies. HOOD is onder protest akkoord gegaan met de huursom van 2,5%. HOOD is niet overtuigd van de noodzaak van een dergelijke huursom. Dat wij toch kunnen instemmen met het huurverhogingsvoorstel heeft vooral te maken met het feit dat we ook onderstaande meerjarige afspraken hebben kunnen maken:

#### 1. differentiatie van de huurverhoging per 01-07-2006:

Bij de keuze voor onderstaande differentiatie is vooral van belang dat woningen waarvan de streefhuur boven het beleidsuitgangspunt van 75% van de maximum redelijke huur ligt, dat die groep huren zoveel mogelijk in de pas blijft lopen met de inflatie. Een hogere verhoging dan 1,9 % (onze voorkeur was 1,7%) zou betekenen dat op termijn weer "gerepareerd" zou moeten worden omdat de wig tussen 75 % en de werkelijke huurprijs groter zou worden.

De groep woningen met de grootste afstand tot het beleidsuitgangspunt 75% van de maximum redelijke huur krijgt in dit voorstel de grootste huurverhoging. Het is voor HOOD een zeer belangrijke voorwaarde dat de huurverhoging voor deze groep onder de grens van 3% wordt gehouden.

Huidige huurprijs	Aantal woningen	Huurverhoging 01-07-2006
> 80 % max.red.	410	1,9 %
70-80 % max.red.	910	2,5 %
60-70 % max. red.	767	2,75 %
< 60 % max.red.	223	2,9 %
<b>Totaal</b>	<b>2310</b>	<b>2,49 %</b>

2. huurverhoging per 01-01-2007:

Ons Doel maakt geen gebruik van de mogelijkheid de huurprijzen per 1 januari as. te verhogen.

3. huurbescherming voor "niet-gereguleerde" woningvoorraad:

Ons Doel garandeert al haar huidige en nieuwe huurders huurbescherming door hen toegang te blijven verlenen tot de huurcommissie.

4. huurprijsbescherming voor "niet-gereguleerde" woningvoorraad:

Ons Doel zal de komende jaren geen gebruik maken om zittende en nieuwe huurders in de bestaande voorraad die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag een additionele huurverhoging te vragen dan in het gereguleerde gebied.

5. herijken streefhuurbeleid:

Ons Doel zal in samenwerking met HOOD het huidige streefhuurbeleid (75% van maximum redelijke huurprijs) herijken. In het nieuwe WoningWaarderingSysteem worden de huidige (streef)huren als ijkpunt aangehouden. Dat kan betekenen dat in het nieuwe WWS het percentage van 75% daalt. Ons Doel maakt voor de nieuwbouwwoningen een voorbehoud.

6. actualiseren Strategisch Voorraadbeleid (SVB):

Ons Doel zal in samenwerking met HOOD het huurbeleid en haar portefeuille nieuwbouwprojecten integreren in een Strategisch VoorraadBeleid.

7. huurprijzen nieuwbouwprojecten:

Ons Doel zal de huurprijzen voor haar nieuwbouwprojecten met HOOD bespreken.

8. huur/koopvarianten bestaande en nieuwe voorraad:

Ons Doel zal in samenwerking met HOOD huur/koopvarianten uitwerken zoals Huurvast, Huurzeker en/of Te Woon. Doel is huurders een meerjarige zekerheid te bieden over de huurprijsontwikkeling.

Tijdens de –druk bezochte- extra ledenvergadering van 27 april is het onderhandelingsresultaat en advies toegelicht. Na een uitvoerige toelichting op de behaalde resultaten, bleek de gehele vergadering niet tevreden te zijn met het behaalde resultaat van 2,49% voor de periode 2006/2007. Het was volgens velen voor het eerst dat Ons Doel ten aanzien van de huursom geen water bij de wijn wilde doen. Dit werd als ronduit teleurstellend ervaren. Weliswaar zijn de andere (langere termijn) afspraken verwelkomd als een goed onderhandelingsresultaat, maar deze werden tegelijkertijd als te zacht omschreven aangezien de uitwerking van het Huurbeleid van Dekker nog zijn definitieve vorm zou moeten krijgen.

Het is dan om ook om deze redenen dat HOOD op 9 mei een brief naar Ons Doel verstuurd heeft waarin zij haar ongenoegen uitspreekt over de voorgenomen huurverhoging van 2,49%.

### 2.3.3. Raad van Commissarissen.

#### Voordracht HOOD voor Raad van Commissarissen

HOOD heeft de heer Hans van Dam bindend voorgedragen voor de Raad van Commissarissen.

#### Overleg met Raad van Commissarissen

Op 14 maart heeft –een afvaardiging van- het bestuur overleg met de RVC gehad over het Werkplan en de begroting van Ons Doel voor 2006. Ook daar is te kennen gegeven dat het HOOD heeft verbaasd dat in het werkplan van Ons Doel een Strategisch Voorraad Beleidsplan (volledig) ontbreekt en dat het gezien de ambitie, visie en missie van Ons Doel een noodzakelijk sturingsmiddel zou zijn zo'n SVB te ontwikkelen. Ook zou het voor de RVC een belangrijk beoordelingsmiddel zijn als Ons Doel zou werken met een SVB.

#### Onderlinge afspraken

Naast de inhoudelijke aanbeveling over een SVB, zijn er tussen RVC en HOOD ook enkele procedureafspraken gemaakt. Afsproken wordt in ieder geval 1x per jaar bij elkaar te komen op de dag van (en na) het door Ons Doel gehouden achterbanoverleg. Dit zal meestal in het najaar plaatsvinden rond oktober/november, ideaal moment om ook te overleggen over het beleid en de begroting van Ons Doel het komende jaar. Dat overleg zal maximaal twee uur in beslag mogen nemen.

Mevrouw Kloppenburg zal namens de RVC telkens het initiatief nemen om contact met HOOD op te nemen en een overleg en agenda te organiseren, na dat achterbanoverleg.

Tijdens dit jaarlijks reguliere overleg kunnen onderwerpen aan de orde komen als:

- strategisch voorraadbeleid
- huurbeleid
- werkplannen OD/HOOD

Vervolgens staat het HOOD en RVC vrij om elkaar bijeen te roepen op een specifiek of actueel thema. Daarnaast zal –op verzoek van de RVC- HOOD in het vervolg haar adviezen - ter informatie - als kopie doorsturen naar de RVC.

### 2.3.4. Begroting en Werkplan Ons Doel 2006.

Op 2 februari heeft HOOD een advies verstuurd n.a.v. het in december '05 ontvangen Werkplan en begroting van Ons Doel. In ons in maart verstuurd advies was een van de belangrijkste aanbevelingen aan Ons Doel om bij het herzien van haar missie, de voorgenomen realisatie van projecten, het ontwikkelen van een meerjarenvisie over het huurbeleid en het inventariseren van te verkopen woningen, dit geheel in te bedden in een strategisch voorraadbeleidsplan. Dit advies heeft ertoe geleid dat kort daarna enkele concrete werkafspraken gemaakt zijn en dat een start is gemaakt met de opzet van een SVB, HOOD inzicht is gegeven in de (lopende) projecten en het gebruik van de zgn. Transparante Methodiek bij het maken van beleidskeuzes om inzicht te krijgen in de consequenties voor de begroting.

### 2.3.5. Achterbanoverleg Ons Doel.

In 22 augustus heeft Ons Doel HOOD gevraagd te starten met een zogenaamde "virtual community". Deze "virtual community" houdt een interactieve manier in van informatie-uitwisseling, meningspeiling en discussie tussen Ons Doel en HOOD via de digitale weg. Bij wijze van experiment wil Ons Doel starten met HOOD. Op den duur zou het dan worden uitgebreid en kan er ook op deze wijze service aan huurders worden verleend.

De start van dit experiment zal tijdens het achterbanoverleg wereldkundig worden gemaakt.

In het afgelopen najaar is er overleg geweest met OD over de besteding van de door HOOD in 2005 tijdens het achterbanoverleg gewonnen prijs van 2500 euro. HOOD had toen al aangegeven deze gelden te steken in een te organiseren symposium. In oktober is door HOOD een opzet gemaakt over woonkwaliteit en woonomgevingskwaliteit. Door de grote (vrijwilligers) werkdruk van het bestuur is aan het opzetten van een symposium nog geen verder gevolg kunnen geven.

### 2.3.6. Nieuw Strategisch Voorraadbeleid Ons Doel.

In juni is het overleg gestart met Ons Doel over het opzetten van een Strategisch Voorraadbeleidsplan (SVB). Aanleiding van dit initiatief was onze kritiek op het beleidsplan van Ons Doel en de daarin opgenomen (vele) projecten. HOOD heeft in haar advies gepleit om haar projectenkeuze in te bedden in een visie en missie. Zonder visie is het voor HOOD niet mogelijk Ons Doel kritisch te volgen of "ze doet wat ze zegt en zegt wat ze doet". Het SVB moet de toekomst van de woningvoorraad van Ons Doel in kaart brengen. Afhankelijk van de koers, missie en visie van Ons Doel worden keuzes vastgelegd over verhuurbaarheid, afstoten, slopen en verbeteren van woningen. Deze keuzes moeten regelmatig worden getoetst aan de veranderende omstandigheden. Dat betekent dat de keuzes niet altijd vaststaan maar dus kunnen veranderen door de tijd.

Dankzij het inhuren van een externe is het overleg in de zomer erg voortvarend en vooral constructief verlopen. HOOD is dan ook zeer tevreden over de wijze waarop dit initiatief gestart is. HOOD heeft in het overleg aangegeven dat bij het bepalen van keuzes niet alleen de verhuurbaarheid in relatie tot de huurprijs maar ook met de woonlasten(energielasten) gemaakt dienen te worden. Het is ook om die reden dat HOOD besloten heeft vragen over woonlasten in de enquête op te nemen (zie elders in dit jaarverslag). Belangrijkste argument voor HOOD was en is dat het geen zin heeft woningen te verhuren met relatief lage huurprijzen maar met hoge energielasten. Uiteindelijk zou dit kunnen leiden tot onverhuurbare woningen.

Ons Doel heeft hierop positief gereageerd en toegezegd dit element van woonlasten te betrekken in het te maken SVB. Helaas is het na de zomer een tijd stil geweest rondom het SVB. HOOD had gehoopt het tempo en aanpak met Ons Doel vast te kunnen houden. Pas in het afgelopen najaar heeft een tussenrapportage plaatsgehad. Zowel Ons Doel als HOOD hebben ingestemd met het verder ontwikkelen van het SVB. In het voorjaar van 2007 moet er een uiteindelijk (eerste) SVB liggen.

### **2.3.7. Project Lengo Letu (Afrika).**

Het project Lengo Letu is nu al drie jaar gesponsord. Zoals in het begin door HOOD aangegeven heeft het bestuur in april besloten de sponsoring te beëindigen. Bij de start van de sponsoring is aangegeven dat het zou gaan om een signaal afgeven naar andere potentiële sponsors en dat na drie jaar dit zou worden beëindigd vooral omdat dit niet tot de kerntaken van een huurdersorganisatie behoort (er was een optie voor nog 2 jaar).

### **2.3.8. Jaarverslag Ons Doel 2005.**

In juni is HOOD verzocht om het geven van een advies over het (vastgestelde) jaarverslag. Bij het lezen van het jaarverslag waren enkele opvallende punten. De belangrijkste was wel dat veel gestarte en verworven projecten niet waren ingebed in een duidelijke visie, missie of doelstelling van Ons Doel. HOOD vond het bijna onmogelijk al deze projecten kritisch af te zetten tegen een visie of missie welke niet in een SVB was neergelegd (zie verder in dit jaarverslag over het SVB). HOOD heeft Ons Doel geadviseerd een snel begin te maken met het opstellen van een SVB zodat de daden ook kunnen worden beoordeeld aan dat beleid, of met de woorden van Ons Doel "zeg wat je doet en doe wat je zegt". Een ander aandachtspunt is de (onduidelijke) rechtspositie van huurders in het project Roomburg en de complexen Juffrouw Maashofje, Rijn en Vliet en Lorentzhof waar het eigendom van derden en het beheer door Ons Doel wordt uitgevoerd. HOOD wil hierover ook duidelijke afspraken maken. Een uitgesproken gemiste kans is dat Ons Doel in haar hoofdstuk over de verhuisingeneigdheid en leefbaarheid geen gebruik heeft gemaakt van de enquêteresultaten van HOOD. Deze opmerkingen zijn verwoord in een in juli afgegeven positief advies aan Ons Doel.

### 2.3.9. Politie Keurmerk Veilig Wonen.

Sedert 2002 worden woningen van Ons Doel voorzien van extra inbraakwerende voorzieningen.

Woningen krijgen hierdoor een Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Hieronder een overzicht van de planning en de daadwerkelijke uitvoering van het politiekeurmerk:

Jaar	Compl nr.	Complexnaam		Status
2002	430	Beyerinklaan	168 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2003	10	Kanaalstraat	51 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2003	70	Verdistraat	48 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2003	50	Kanaalweg	96 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2003	80	Rodes	120 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2003	81	Rodes	95 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2003	82	Rodes	76 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2003	90	Dozystraat	2 bej.won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2003	110	Van Wijk Zaalberg	86 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2003	120	Ir.Driessenstraat	9 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2003	130	Ir.Driessenstraat	5 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2003	140	Van der Lubbehof	37 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2003	160	Dozystraat oneven	8 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2003	170	Blommendaalspoort	28 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2003	180	Minnebroersgracht	45 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2003	190	Dozystraat/Kanaalstraat	17 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2003	200	Ir.Driessenplein	37 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2003	610	Antillenstraat	227 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2003	710	Dozystraat/Kanaalstraat	10 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2004	100	Spoorlaan	17 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2004	150	Bloemistenlaan	14 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2004	210	Schuttersveld	43 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2005	500	Pioenstraat	106 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2005	510	Pioenstraat	92 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2005	700	Pioenstraat	47 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2005	750	Nieuw Groenhoven	191 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2006	220	Professorenpad	68 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2006	230	Van Haarlem	15 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2006	270	Kneppelhoutstraat	11 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2006	400	Aarstraat/Huizingastraat	76 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2006	410	Lammenschansweg	115 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2006	600	Valeriusstraat	125 won.	Uitgevoerd/certificaten uitgereikt.
2006	420	Boshuizerkade	234 won	In uitvoering 2008

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

Ook het afgelopen jaar heeft Ons Doel de bewonerscommissies uitgenodigd voor het toelichten van de onderhoudsbegroting 2007 in de verschillende complexen. Voor de bijeenkomst van 7 december is ook een vertegenwoordiging van HOOD uitgenodigd. Drie bewonerscommissies hebben gebruik gemaakt van de bijeenkomst, te weten De Rodes, Temminckstraat e.o. en Rijndijk e.o. Op de agenda stond de meerjarenonderhoudsbegroting 2007-2012 van Ons Doel.

### 2.3.11. Mega deal tussen Gemeente en Ons Doel.

In april is HOOD geïnformeerd over alle plannen die Ons Doel heeft en de overeenkomst die met de Gemeente is gesloten, de zgn. Mega deal. Meerdere afspraken vinden ook hun oorsprong in de (reeds bestaande) Leidse Woonvisie.

De Gemeente Leiden en de Leidse woningcorporaties hebben plannen gemaakt om tussen nu en 2015 een aantal grote projecten op te pakken. Het is de bedoeling de kwaliteit van de stad en van de woningvoorraad te verbeteren. De uitvoering van deze plannen gaat gepaard met grote investeringen. Om er voor te zorgen dat er niet allemaal geld wordt rondgepompt tussen corporaties en gemeente

worden er zogenaamde megadeals gesloten. De Gemeenteraad heeft de deal met Ons Doel afgelopen zomer goedgekeurd.

De Mega deal heeft het volgende geregeld. Met het bouwen van nieuwe woningen is veel geld gemoeid. Er moeten plannen worden ontwikkeld en architecten en aannemers aan het werk gezet. Daarnaast moeten er allerlei vergunningen worden aangevraagd en belastingen worden betaald. In Leiden bestaat ook nog het verschijnsel van de erfpacht en daar wil de gemeente vanaf. Tussen Ons Doel en de gemeente bestond bovendien nog een langslpende kwestie over teveel betaalde onroerendzaak-belasting. Partijen zijn nu overeengekomen dat alle financiële verplichtingen met een grote streep tegen elkaar worden weggestreept. Het resultaat is een bedrag van ongeveer 8 miljoen euro ten gunste van de gemeente. Leiden stopt dat geld niet in de gemeentekas, maar in een apart fonds. Ons Doel mag dat geld gebruiken voor het realiseren van de afgesproken plannen en projecten.

HOOD is pas na het overeenkomen van de Deal geïnformeerd over alle plannen die Ons Doel heeft. De reactie was dat het totaal van de plannen nogal ambitieus is voor een kleine corporatie die Ons Doel is. Afgesproken met Ons Doel is dat HOOD per project advies zal uitbrengen en zich inzetten voor goede inspraak voor de bewoners en bewonerscommissies die het aangaat.

Met de deal is nu eindelijk ook de claim geregeld die HOOD heeft gelegd op het teveel betaalde gebruikersdeel van de onroerendzaak-belasting. In de nieuwsbrief van april hebben we onze leden hierover geïnformeerd.

### **2.3.12. Nieuwbouw en renovatieprojectvoorlichting Ons Doel.**

Op verzoek van HOOD heeft op 20 februari een presentatie plaatsgevonden van de projecten die Ons Doel in uitvoering en ontwikkeling heeft. Ook in dat overleg is door ons kenbaar gemaakt dat het moeilijk is dergelijke projecten te beoordelen omdat niet duidelijk is welke koers Ons Doel nu voorstaat. Daarnaast heeft HOOD haar teleurstelling uitgesproken niet betrokken te zijn geweest bij het maken van de projectkeuzes van Ons Doel. Inmiddels is een start gemaakt met een SVB (zie verder dit jaarverslag) gebaseerd op een Missie en visie-notitie van Ons Doel in het voorjaar gepresenteerd (zie verder dit jaarverslag).

### **2.3.13. Londen bezoekt Leiden, excursie en mini-conferentie 24 februari.**

Mevrouw Culpin heeft op verzoek van Ons Doel, in februari Leiden bezocht. Deze excursie in combinatie met een lezing werd georganiseerd door Ons Doel. Zo werd een bezoek gebracht aan - de Oranjerie (vanwege collectief particulier opdrachtgeverschap en milieubewust bouwen) – woningen bezocht in Zuidhoven (herstructurering/sloop en renovatie/nieuwbouw) - Rijn en Vliet (woonzorgcombinatie). En de rondleiding eindigde bij de Lorentzhof waar de aanwezigen door middel van een presentatie inzicht kregen over bereikte resultaten in Londen. Bij deze dag waren verschillende partijen uitgenodigd zoals de buurtbewoners, medewerkers van Ons Doel, AEDes, Lorentzhof en RVC-leden. HOOD heeft een inhoudelijke bijdrage geleverd aan de mini-conferentie.

### **2.3.14. Leiden bezoekt Londen 22/23 juni.**

In het jaar 2005 namen twee bestuursleden van HOOD tijdens het 10-jarig lustrum afscheid. (Ton Dupuis en Gerrit Mets.) Als dank voor hun inzet in al die jaren bood Ons Doel deze oud-bestuursleden én aan de huidige bestuursleden een excursie aan naar Londen. In het grijze verleden was sociale woningbouw in Engeland namelijk vooral een taak voor de gemeentes. Sinds de jaren tachtig van de afgelopen eeuw heeft er een belangrijke omslag plaatsgevonden in de rol die de woningbouwcorporaties spelen. Gemeentelijk woningbezit wordt namelijk overgeheveld naar corporaties, waarbij huurders veel invloed hebben op deze gang van zaken. Zo kunnen bewoners bijvoorbeeld bepalen welke corporatie het bezit overneemt. Hierbij kunnen de bewoners dan eisen stellen t.a.v. belangrijke zaken als het zelf kunnen kopen van een woning, maar ook aandacht vragen voor sociale vraagstukken zoals de veiligheid in de buurt. Voor de corporaties is dan zelfs een taak weggelegd om zaken als onderwijs, sociale samenhang in de buurt, schuldsanering en dergelijke te waarborgen! En het is mogelijk dat de huurders zèlf het beheer van de complexen voeren en de corporatie dus “op afstand” toekijkt. Als voorbereiding op deze excursie kwam al op 24 februari uit Engeland Philida Culpin op bezoek. Zij werd door Ons Doel en HOOD bijgepraat over ontwikkelingen

in Leiden. Over de ervaringen van de excursie heeft HOOD de huurders in een nieuwsbrief en via de website uitvoerig geïnformeerd.

### **2.3.15. Begroting Ons Doel 2007.**

Op 15 december is er vooroverleg geweest tussen Rien de Ruiter en Mieke Weterings. Afgesproken is in februari 2007 de meerjarenbegroting 2007-2011 met HOOD te bespreken.

### **2.3.16. Deelname TELI-project door HOOD, Ons Doel en LWO.**

In de afgelopen zomer is door een gezamenlijk initiatief een project ingediend wat in aanmerking zou kunnen komen voor overheidssubsidie. Dit subsidieproject (TELI-project genaamd) is een landelijke subsidieregeling waar geld wordt verstrekt aan projecten die huishoudens met lage inkomens informeren, adviseren en helpen bij energiebesparing. Team Wonen van de LWO heeft een eerste aanzet gegeven aan het schrijven van een voorstel. Na overleg met HOOD –weliswaar onder tijdsdruk (de indieningstermijn was kort) is het idee ontstaan met Ons Doel om de tafel te gaan zitten door b.v.150 tot 200 woningen in aanmerking te laten komen voor de subsidie. Uiteindelijk heeft dit geleid tot afspraken over taakverdeling en kostenverdeling. De projectaanvraag is op tijd ingediend. Helaas is de projectaanvraag niet gehonoreerd.

HOOD had door het binnenhalen van deze subsidie gehoopt een aantal huishoudens met lage inkomens te kunnen helpen de totale woonlasten(energiekosten) te verlagen en zo de CO2 uitstoot te kunnen verminderen. Door deze combinatie zouden zowel huurders met lage inkomens als het milieu heel veel te winnen hebben.

### **2.3.17. Advies verwerving “ In de Vroolijcke Arke” door Ons Doel.**

Op 12 juni is HOOD gevraagd om een advies uit te brengen over de fusie tussen Ons Doel en In de Vroolijcke Arcke. Het bestuur van de HOOD was op basis van de ontvangen informatie niet in staat om hierover een advies te geven. HOOD kon niet beoordelen welke strategische overwegingen aan deze fusie ten grondslag liggen, dus welke maatschappelijke of andere doelen met deze fusie worden gerealiseerd. Vervolgens kon HOOD ook niet beoordelen welke financiële gevolgen hieraan kleven. De mededeling in uw brief dat er "...geen (nadelige) financiële consequenties voor de bedrijfsvoering..." van Ons Doel spelen, werd niet toegelicht.

De Vroolijcke Arcke betreft een groot monumentaal pand en relevant voor het kunnen geven van een advies is wat de financiële gevolgen rondom eventuele verbouwingen, onderhoud en verhuur kunnen zijn, zowel op korte als op langere termijn. Nadat HOOD aanvullende informatie heeft ontvangen, is gebleken dat -bij ongewijzigde exploitatie van de Vroolijcke Arke- de netto huuropbrengsten positief zijn en de vermogenspositie goed is. Wel heeft HOOD in haar advies kenbaar gemaakt het teleurstellend te vinden dat aan de verwerving en fusie van/met de Vroolijcke Arke geen volkshuisvestelijke/strategische overwegingen ten grondslag liggen. Dit onderstreept nogmaals de noodzaak van het verder uitwerken van de visie en de doelen van Ons Doel in een Strategisch Voorraad Beleid. Ondanks deze teleurstelling en met die oproep heeft HOOD op 16 augustus een positief advies uitgebracht over het verwerven van het complex “ In de Vroolijcke Arke”.

### **2.3.18. Advies sloop Kooilaan-complex.**

In de zomermaanden is HOOD gevraagd advies te geven over het voorgenomen besluit van Ons Doel het Kooilaan-complex (12 portiekflatwoningen) te slopen. HOOD heeft contact opgenomen met enkele bewoners in augustus en hen gevraagd op welke wijze ze betrokken zijn (geweest) bij de onderhandelingen en gesprekken met Ons Doel welke hebben geleid tot dit voorgenomen besluit. Beslissend voor het geven van een positief advies was of bewoners serieus en zorgvuldig betrokken zijn (geweest) en geïnformeerd over hun rechten zoals neergelegd in het Sociaal Statuut. Een ander belangrijke overweging bij het advies was of bewoners ook onderling in de gelegenheid zijn gesteld (door Ons Doel) ervaringen, wensen en vragen uit te wisselen. HOOD kon uit de adviesaanvraag niet de antwoorden opmaken en heeft aan Ons Doel aanvullende informatie gevraagd en tegelijkertijd de 12 bewoners uitgenodigd voor een bijeenkomst in een buurthuis op 29 november jl.. Op basis van

deze bijeenkomst en de aanvullende informatie van Ons Doel heeft HOOD op 7 januari jl. positief kunnen adviseren over het voorgenomen sloopbesluit met onderstaande kanttekeningen.

Zoals het er naar uitziet zal met ingang van 1 februari aanstaande het nieuwe sociaal statuut in werking treden. Dit sociaal statuut zal voor de bewoners van de Kooilaan van groot belang zijn. Sedert augustus jongstleden weten de bewoners van de Kooilaan dat hun woning zal worden gesloopt. We hebben begrepen dat daarna verhuizingen hebben plaatsgehad en mogelijk nog gaan plaatsvinden. Tegelijkertijd is er door de Gemeente nog geen sloopbesluit genomen en kunnen bewoners formeel nog geen beroep doen op de rechten voortvloeiend uit het (nieuwe) sociaal statuut. Ook hebben wij de bewoners van de Kooilaan op 29 november uitgenodigd voor een informatieavond over het (nieuwe) sociaal statuut. We hebben de bewoners te kennen gegeven ze met raad en daad bij te staan als die behoefte er is.

Om bovenstaande redenen hebben we het volgende verzoek aan u:

- a. Kunnen bewoners al verhuizen met alle rechten zoals neergelegd in het Sociaal Statuut zonder dat het sloopbesluit genomen is ?
- b. Kunnen huurders van het complex Kooilaan in aanmerking komen voor een huurgewenning bij een huursprong vanaf 20 % ?

HOOD zou het zeer op prijsstellen als u bereid zou zijn aan bovengenoemde wensen tegemoet te komen. Zou u ons over uw standpunt willen informeren ?

### **2.3.19. Advies Zuidhoven.**

Op 16 augustus heeft HOOD een advies gegeven over het voorgenomen besluit de 4-hoogflats te slopen en het besluit over het al of niet slopen van (een deel van) de seniorenwoningen uit te stellen. Gezien de belangrijkheid staan we in dit jaarverslag uitvoerig stil bij ons gegeven advies.

#### **Reactie m.b.t. de 4-hoogflats (50 VHE's)**

Het te nemen besluit tot sloop van de 2 flatblokken is volledig in overeenstemming met de i.s.m. buurtbewoners opgestelde "Buurtvisie Zuidhoven".

Wel wordt verwezen naar een bijlage waarop bewoners hebben ingestemd...de bijlage kennen we niet. Belangrijk is te weten hoe groot het draagvlak is van de bewoners dat heeft ingestemd.

Belangrijk is ook in het kader van het huidige sociaal statuut welk vooruitzicht hen is geboden en of er nog extra afspraken in de vergoedingsfeer gemaakt zijn...ook daar heeft HOOD geen zicht op.

Voorts hebben we begrepen dat bewoners op dit moment geconsulteerd worden in "1 op 1" gesprekken met Ons Doel. HOOD wil benadrukken dat deze participatievorm niet in de plaats kan komen voor het onderling overleg van de bewoners en plenaire overleggen tussen bewoners en Ons Doel. De bewoners moeten in de gelegenheid gesteld worden onderling ervaringen en ideeën uit te wisselen t.a.v. het sociaal statuut, vergoedingen van ZAV's en dergelijke. HOOD zal er op toezien dat dit ook gebeurd !

Het hiernavolgende uit de Buurtvisie is voor HOOD relevant voor ons advies.

In de "Buurtvisie Zuidhoven" blz. 19 staat: "Het is belangrijk dat er woningen komen die inkomensdifferentiatie en verbreding van de doelgroepen in de wijk met zich meebrengen. Op deze wijze kan de sociale stabiliteit van de buurt duurzaam herstellen. Het creëren van woningaanbod in de buurt voor o.a. iets meer kapitaalkrachtige doelgroep zou de buurt in die zin positief kunnen beïnvloeden."

Belangrijk voor HOOD in dat kader is dan ook welke huurprijsklasse de woningen nu doen en wat de nieuwbouwwoningen gaan doen in huurprijsstelling.

HOOD kan instemmen met dit onderdeel als u ons aantoont hoe groot het grote draagvlak onder de bewoners is en welke huurprijsstelling voor de nieuwbouw bij Ons Doel wordt gehanteerd als uitgangspunt.

## **Reactie m.b.t. uitstel sloop seniorenwoningen (12 van de 18 VHE's)**

Wij kunnen niet instemmen met een uitstel van de besluitvorming tot sloop van 2 van de 3 blokken seniorenwoningen. De door u aangevoerde argumenten zijn ongegrond. Bij de totstandkoming van de buurtvisie is telkenmale de bewoners duidelijk gemaakt dat de buurtvisie zelfstandig/los staat van - eventuele- ontwikkelingen van de voetbalvelden. HOOD is dan ook verrast dat besluitvorming nu wel afhankelijk gemaakt wordt van het stedenbouwkundige ontwerp van de voetbalvelden.

Daarenboven zou dit uitstel van dit besluit betekenen dat de betreffende bewoners langer in onzekerheid blijven verkeren hetgeen voor ons niet acceptabel is. Vooral gelet op eerdere toezeggingen gedaan in het buurtoverleg en neergelegd in de buurtvisie.

Ook t.a.v. de hier -inmiddels uitgevoerde- "1 op 1" gesprekken met Ons Doel, wil HOOD benadrukken dat deze participatievorm niet in de plaats kan komen voor het onderling overleg van de bewoners en plenaire overleggen tussen bewoners en Ons Doel. De bewoners moeten in de gelegenheid gesteld worden onderling ervaringen en ideeën uit te wisselen t.a.v. het sociaal statuut, vergoedingen van ZAV's en dergelijke. HOOD zal er op toezien dat dit ook gebeurt !

Wel siert het Ons Doel dat zij rekening houdt met bewoners die aangegeven hebben niet te willen wijken voor voorgenomen sloop door 1 blok van de 3 te handhaven.

Op basis van aanvullende informatie van Ons Doel heeft HOOD op 1 november een definitief advies gegeven:

### **Advies inzake Sloop 4-hoogflats (50 VHE's)**

Op basis van de nagezonden informatie en de informatie opgedaan tijdens het buurtoverleg van 18 september jongstleden hebben we begrepen dat Ons Doel een vervolgtraject heeft ingezet voor de bewoners van deze flats. Wij gaan er vanuit dat de bewoners middels *collectief overleg* worden geïnformeerd over het (nieuwe) Sociaal Statuut en er gelegenheid is om vragen daarover te stellen en afspraken te maken over eventuele vergoedingen in het kader van zelf-aangebrachte-voorzieningen en met name de huurgewenningsbijdrage.

Belangrijk voor HOOD was ook welke huurprijsklasse de nieuwbouwwoningen gaan doen in huurprijsstelling. Met uw antwoord dat het hier gaat om levensloopbestendige appartementen met een voor huurders bereikbare huurprijs (voor huurders met Huurtoeslag) kunnen wij ook volledig instemmen. Over deze aanpak kunnen wij dus positief adviseren.

### **Advies inzake uitstel sloop seniorenwoningen (12 van de 18 VHE's)**

Op basis van de nagezonden informatie waaronder de bewonersbrief van 5 juli jongstleden en de toezegging gedaan tijdens het laatst gehouden buurtoverleg bewoners actief en collectief te betrekken bij het vervolgproces - een eerste overleg heeft al plaatsgevonden- kunnen wij positief adviseren over het uitstel van de sloop van de seniorenwoningen.

Wel gaan wij er vanuit dat u –in het geval u alsnog besluit tot sloop van (enkele seniorenwoningen- deze bewoners net als bij de 4-hoogflats in de gelegenheid stelt zich te (laten) informeren over het (nieuwe) Sociaal Statuut en afspraken te maken over eventuele vergoedingen in het kader van zelf-aangebrachte-voorzieningen en met name de huurgewenningsbijdrage.

### **Advies inzake Renovatie eengezinswoningen en 3-hoogflats**

Ondanks dat u ons niet geïnformeerd heeft over de wijze van participatie van deze bewoners hebben wij naar aanleiding van het laatste buurtoverleg begrepen dat u ook deze groepen bewoners middels *gezamenlijk overleg in werkgroepverband* betreft bij het maken van renovatieplannen voor deze complexen. Geluiden van bewoners bij een soortgelijke aanpak door Portaal bij de eengezinswoningen stemmen ons (zeer) positief.

## **2.3.20. Advies “Doelbewust, Doelgericht Ons Doel tussen 2006 en 2012”.**

In december heeft HOOD een voorlopige reactie verstuurd naar Ons Doel over het strategische plan. HOOD heeft aangegeven dat veel onderwerpen uit het plan al (in werkgroepen) met HOOD besproken wordt zoals het huurbeleid, Strategisch Voorraad Beleid en de (meerjaren)begroting van Ons Doel. HOOD heeft voorgesteld om dit strategisch plan af te stemmen in het overleg over het (nieuwe) Strategisch Voorraad Beleid. Inmiddels is met Ons Doel de afspraak gemaakt in het voorjaar

hierover, gezamenlijk met de Raad van Commissarissen het plan en het SVB op elkaar af te stemmen. Ook spreekt het strategisch plan over het maken van prestatie-afspraken tussen OD en HOOD. Ook dat zal in het voorjaar zijn beslag moeten krijgen.

Tijdens dat voorjaaroverleg dienen in ieder geval wat HOOD betreft drie onderwerpen aan de orde te worden gesteld, te weten:

#### 1. Keuze voor doelgroepen en projecten:

Bij de keuzes van nieuw beleid wordt sterk de nadruk gelegd op bijzondere doelgroepen en starters en landers, waarbij dan weer de nadruk ligt op de subgroepen met de meeste problemen.

- In dit verband worden onder meer starters op de koopmarkt genoemd, maar daarvoor wordt geen speciaal beleid geformuleerd. (zie ook onderwerp 3).
- Bij de samenwerking met SLS Wonen wordt in het kader van het onderdeel *Portfolio en beheer* melding gemaakt van de doelgroepen (lees starters) en de beschikbaarheid bij Ons Doel van geschikte woningen. Ook hier wordt geen specifiek beleid geformuleerd. Bovendien staat de huisvestingsverordening op dit moment geen speciale labeling van starterswoningen toe.
- Meer algemeen heeft HOOD vragen bij deze gerichte keuze van doelgroepen bij nieuwe projecten. Is er, gezien het bestaande bezit van Ons Doel (veel kleine woningen, geschikt te maken voor starters en landers) niet juist behoefte aan een meer gedifferentieerde aanpak in de nieuwbouw, die de woningen voor een bredere doelgroep bereikbaar maken?
- Tenslotte wil HOOD onder de aandacht brengen dat, indien bewoners van zorg- en zorggerelateerde complexen (Libertas) een huurovereenkomst met Ons Doel sluiten, zij in onze ogen gewoon huurder zijn, lid kunnen worden van HOOD en aanspraak kunnen maken op hetgeen over huurders en bewonerscommissies is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

#### 2. Bestaande voorraad in het kader van het strategisch plan:

HOOD merkt op dat er in het plan weinig plaats wordt ingeruimd voor de bestaande voorraad. Het Strategisch Voorraadbeleid zal hier ongetwijfeld meer invulling aan geven, maar het had geen kwaad gekund om in het strategisch plan al aan te geven welke richting het met de voorraad op gaat.

#### 3. Verkoop van woningen:

Ons Doel wil zowel binnen de bestaande voorraad als bij de nieuwbouw koopwoningen realiseren. Vooralsnog lijkt het er op dat hierbij respectievelijk financiële overwegingen en de opgaaf vanuit de Leidse Woonvisie de doorslag geven.

Bij de verkoop van woningen kunnen echter meerdere overwegingen een rol spelen. Te denken valt aan verlaagde koopprijzen (Koopgarant) en kopersbegeleiding voor speciale doelgroepen. Tijdens het voorjaarsoverleg wil HOOD graag dieper op dit onderwerp ingaan.

Bij verkoop kan bewonersparticipatie ook een belangrijke rol spelen. Zeker in gemengde complexen moet er van alles worden geregeld omtrent, splitsingsakten, VVE's en hun statuten en huishoudelijke reglementen. Uit de ervaring die met deze onderwerpen in den lande is opgedaan kan er veel mis gaan in de relaties tussen kopers en huurders. Anderzijds zijn er ook mooie voorbeelden die bijdragen tot de door ons allen gewenste *Civil Society*. HOOD wil daarom in een vroeg stadium bij de ontwikkeling van de verkoopconcepten betrokken worden.

## 2.4 HOOD en andere instellingen.

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

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

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

De leden van de FHLO in 2006 waren:

BRES	Huurdersvereniging BRES (huurders SLS)	Leiden
HBE	Huurders Belangenvereniging De Eendracht(DsvZeV)	Leiden, Voorschoten
HBV Leiden	Huurders Belangen Vereniging Leiden (Portaal)	Leiden
HOOD	Huurders Organisatie Ons Doel	Leiden
HBV Alkemade	Huurders Belangen Vereniging Alkemade	Alkemade
HOB	Huurders Organisatie Buitenlust	Oegstgeest
HBOL	Huurders Belangen Organisatie Leiderdorp	Leiderdorp
Huurderij (aspirant-lid)	Huurdersorganisatie Dorp en Rijndijk	Zoeterwoude

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

### 2.4.2. Nieuwe huurdersorganisatie: De Eendracht.

In 2003 zijn de voormalige woningbouwverenigingen De Sleutels en Zijl en Vliet gefuseerd. Zo'n tweeënhalf jaar later, april 2006, zijn ook de huurdersorganisaties HBS en HZEV gevolgd in een fusie tot een organisatie. Met de keuze voor de naam *De Eendracht* lonkt de nieuwe organisatie naar de geschiedenis. De Sleutels van Zijl en Vliet is het resultaat van meerdere fusies en meerdere naamsveranderingen. De oudste voorganger werd in 1912 opgericht met de naam Woningbouwvereniging De Eendracht. Het bestuur van HOOD feliciteert de HBE en hoopt op een goede samenwerking.

### 2.4.3. Nieuw Sociaal Statuut.

In april zijn de onderhandelingen gestart tussen de Leidse Huurdersorganisaties, de Leidse corporaties en de Gemeente over een nieuw Sociaal Statuut. Februari 2007 vervalt het Sociaal Statuut Leiden. In dit document is de rechtspositie van huurders in herstructureringsgebieden vastgelegd. HOOD was in 2002 samen met de huurdersorganisaties van Portaal en De Sleutels van Zijl en Vliet mede-ondertekenaar van het statuut. Ook de Leidse corporaties en de Gemeente hebben ondertekend. Bij de onderhandelingen over een nieuw Sociaal Statuut hebben de partijen ook betrokken hoe het statuut de afgelopen periode heeft gefunctioneerd en op welke punten aanpassing noodzakelijk is.

De Gemeente en de Leidse corporaties hebben afgesproken dat er tussen nu en 2015 ongeveer 1450 woningen zullen worden gesloopt en 3500 woningen ingrijpend zullen worden verbeterd en 1500 nieuwe sociale huurwoningen zullen worden gebouwd. Bij Ons Doel zullen het vooral bewoners in de buurt van het Kooiplein en Leiden Zuidwest hiermee te maken krijgen. Alle reden dus om de rechten van de betrokken huurders goed te regelen.

In 2002 liep Leiden voorop met de gedegen regeling van stadsvernieuwingsurgentie, verhuiskostenvergoeding en huurgewenning. Maar halverwege 2005 kwam minister Dekker met een landelijke maatregel, die voorschreef dat alle huurders die hun huis door herstructurering gedwongen moesten verlaten recht hadden op tenminste € 5.000 verhuiskostenvergoeding. Deze maatregel paste niet naadloos bij het Sociaal Statuut. Portaal moest dus aanpassingen maken, maar deed dit zonder eerst de andere de ondertekenaars van het Statuut er in te kennen. Inmiddels is Portaal teruggekeerd op haar schreden en kon de onderhandelingen over een nieuw Sociaal Statuut in een beter klimaat plaatsvinden.

HOOD en haar Leidse zusterorganisaties hebben zich voor het nieuwe Statuut ingezet op het behoud van de huurgewenning voor lagere inkomensgroepen, een betere financiële regeling bij woningverbetering, ook huursubsidie voor duurder huurwoningen, de mogelijkheid voor stadsvernieuwingsurgenten om wooncarrière te maken en heldere afspraken over de taken van betrokken partijen. Het resultaat van de evaluatie zal ter goedkeuring aan de ledenvergaderingen van de huurdersorganisaties worden voorgelegd.

Uiteindelijk is er ter besluitvorming aan de ledenvergaderingen van de huurdersorganisaties en besturen van de Leidse corporaties een definitief onderhandelingsresultaat neergelegd. Ondanks de verslechterde afspraak over de huurgewenningsbijdrage en de hogere eisen om daarvoor in aanmerking te komen, waren alle partijen positief over het behaalde onderhandelingsresultaat en heeft HOOD tijdens een Algemene Ledenvergadering op 12 december toch de definitieve versie in december goedgekeurd en vastgesteld. Ook de andere huurdersorganisaties hebben ingestemd met het nieuwe Sociaal Statuut.

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

Na jarenlang overleg tussen Gemeente, Gemeentelijke belastingdienst en corporaties heeft HOOD samen met HBV-Portaal en HZEV overeenstemming bereikt over de te hanteren systematiek voor het bepalen van de Onroerend Zaken Belasting voor de periodes 1995 en 1999.

Aangezien het technisch onmogelijk bleek vast te stellen welke huishoudens in aanmerking zouden komen voor eventuele restitutie, is uiteindelijk door alle partijen gekozen voor het –bij benadering- kwantificeren van het totale huurdersdeel en eigenarendeel. Zowel corporaties als huurdersorganisaties hebben uiteindelijk ingestemd met deze oplossing. Dit compromis is wel bereikt onder de voorwaarde dat het huurdersdeel wordt gebruikt voor het in het leven roepen van een stichting die in het kader van leefbaarheid in de wijken, projecten en initiatieven van huurders kan gaan financieren.

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

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

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

Het afgelopen jaar hebben huurders in Leiden nauwelijks iets kunnen vernemen van het WOZ-fonds. De belangrijkste oorzaak hiervan was dat de Gemeente heel veel tijd nodig had om de circa 1,25 miljoen euro aan het fonds over te maken. De Stichting heeft als gevolg van het uitblijven van het geld geen projecten kunnen honoreren met een subsidie. Ook was zij niet in staat om uitgaven te doen voor het bekendheid geven van de Stichting onder de Leidse huurders, door middel van een informatiebrochure.

Inmiddels heeft de Gemeente Leiden een begin gemaakt met het overmaken van de gelden waar het WOZ-fonds aanspraak op heeft en is het fonds nu druk bezig met het vervaardigen en uitgeven van een informatiebrochure. In die brochure zal aangegeven worden op welke wijze huurders een aanvraag kunnen indienen.

Belangrijk bij het beoordelen van de aanvragen is of de huurders ook zelf de handen uit de mouwen willen steken (zelfwerkzaamheid) en of het idee ook ondersteund wordt door de omwonenden of diegenen waar het voor bedoeld is (draagvlak).

Het fonds kan jaarlijks zo'n 100.000 euro uitkeren als subsidie aan goede ideeën en projecten. Het maximaal uit te keren bedrag voor een project bedraagt 25.000 euro. Er is geen minimum. Afhankelijk van de gevraagde subsidie zal de Stichting wel nadere eisen stellen. Al deze voorwaarden komen in de informatiebrochure te staan.

Het bestuur bestaat uit zeven leden die de uiteindelijke beslissing neemt over het toe te kennen subsidiebedrag. Zes bestuursleden zijn voorgedragen door de drie Leidse huurdersorganisaties en het zevende bestuurslid moet nog worden voorgedragen vanuit de Gemeente. Een raad van toezicht houdt in de gaten of het bestuur handelt overeenkomstig de statuten.

In het afgelopen jaar heeft het HOOD bestuur tijdens de ledenvergaderingen haar leden geïnformeerd over de stand van zaken. Ook heeft zij haar leden in april in de HOOD-nieuwsbrief geïnformeerd hierover.

Op 15 augustus heeft HOOD het WOZ-fonds gemachtigd het gebruikersdeel te innen van HOOD waarover in het akkoord met Gemeente en corporaties afspraken waren gemaakt en deze te beheren conform de statuten van het WOZ-fonds.

#### **2.4.5. Ondersteuning Team Wonen 2006.**

In het afgelopen jaar zijn de adviseurstaken verdeeld over twee medewerkers van Team Wonen van LWO, te weten Henri Zegers en Frans Baks. Daarnaast is voor het handboek de medewerking gevraagd aan Ingrid Houtepen van Team Wonen.

Net als voorgaande jaren is door middel van een jaarcontract 440 uur ingekocht voor advies en ondersteuning. Elke maand vond er tussentijdse urenverantwoording plaats, waardoor het bestuur ieder moment het budget voor de ondersteuning in de gaten kan houden. Voor 2006 is uiteindelijk 440 afgenomen. Eind 2006 heeft verantwoording van werkzaamheden van het Team Wonen plaatsgevonden.