

Inhoud

Blz. 2 Voorwoord

SOCIAAL JAARVERSLAG 2013

Blz. 3 HOOD en haar leden

Blz. 5 HOOD en de bewonerscommissies

Blz. 8 HOOD en Ons Doel

Blz. 10 HOOD en andere instellingen

FINANCIEEL JAARVERSLAG 2013

Blz. 12 Algemeen

Blz. 13 Uitgaven

Blz. 19 Inkomsten

Blz. 21 Verslag kascommissie

Blz 22 Bijlage: Lijst van afkortingen

1. Voorwoord

2. Sociaal Jaarverslag HOOD 2013.

2.1 HOOD en haar leden.

2.1.1. Ledenaantal HOOD.

In 2013 hebben 28 leden zich uitgeschreven en hebben 5 nieuwe leden zich aangemeld. Op 31 december 2013 bedroeg het totaal aantal leden 645. Hieronder zijn ook een enkele voormalige huurders die van Ons Doel hun huis hebben gekocht. Zij staan geregistreerd als donateurs.

2.1.2. Bestuurssamenstelling

Bestuurssamenstelling in 2013:

Arie Korteweg	voorzitter
Bram Kleijwegt	vice-voorzitter
Janny Cambier	secretaris
An de Vetten	penningmeester
Maarten Kersten	bestuurslid
Ton Faas	bestuurslid
Jan Arie Oudshoorn	bestuurslid sinds november

Het algemeen bestuur kwam 8 maal en het dagelijks bestuur 11 maal bij elkaar.

Vertegenwoordiging in diverse overleggroepen:

Federatie Huurdersorganisaties Leiden en Omstreken (FHLO):

Bestuur: Maarten Kersten en Arie Korteweg.

Federatieraad: Jannie Cambier.

Raad van Toezicht Stichting WOZ-fonds:

Bram Kleijwegt.

Redactie HOOD nieuws:

Jannie Cambier, Bram Kleijwegt, Maarten Kersten en Henri Zegers van Team Wonen.

2.1.3. Telefonisch spreekuur 2013.

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

In 2013 zag HOOD in zo'n 10 gevallen aanleiding de klacht in behandeling te nemen. Er waren meerdere klachten over burenoverlast en harde vloerbedekking van bovenburen. Andere klachten betroffen ernstige vochtoverlast in de bergingsruimte en schade aan de woning als gevolg van bouwwerkzaamheden op het belendende perceel. Ook werden er vragen van meer algemene aard gesteld, zoals over huurverhoging of woningtoewijzing.

Wanneer HOOD een klacht oppakt, wordt contact gezocht met Ons Doel en wordt de vinger aan de pols gehouden over de afwikkeling. In een aantal gevallen is tijdens het reguliere overleg met de manager Wonen de voortgang van de afhandeling van klachten aan de orde gesteld. Als een klacht herhaaldelijk en in meerdere complexen terugkomt, dan gaat HOOD na of een algemene oplossing mogelijk is.

2.1.4. Algemene Ledenvergaderingen

Op 21 mei hield HOOD haar voorjaarsvergadering in Buurthuis De Pancrat. Op de agenda stonden onder meer het secretariael en financieel jaarverslag 2012 en een presentatie door Aaf Verkade. De kascommissie, bestaande uit mevrouw J. le Fèbre en de heer E. Blöte, bracht een positief advies uit, waarna de leden de penningmeester en het bestuur décharge verleenden voor het jaar 2012. De presentatie van Aaf Verkade gaf een boeiend beeld van alle activiteiten die zij samen met andere

vrijwilligers ontplooit in het Havenkwartier en dan vooral in en rond het Ons Doel-complex "Nieuw Groenhoven". Bestuurslid Bram Kleijwegt deed verslag van de stand van zaken rondom het Leids Sociaal Statuut.

Op 19 november werd de najaarsvergadering gehouden in Buurtcentrum De Kooi. Het was erg slecht weer, waardoor de opkomst helaas erg laag was. Wel aanwezig waren twee leden van de Raad van Commissarissen, te weten mevrouw A. Verlaan en de heer H. Michels (zie ook § 2.3.6). Op de agenda stonden het Beleidsplan en de Begroting voor 2014. Na de pauze gaf de heer H. Zegers, adviseur van ASW / Team Wonen, een presentatie over het regeringsbeleid en de toekomst van de corporatiesector.

2.1.5. Kadervorming en bijeenkomsten HOOD.

De bestuurs- en aspirantbestuursleden van HOOD namen in 2013 deel aan een 3-tal cursussen van de Nederlandse Woonbond (zie ook de toelichting bij C2 in het financieel jaarverslag) en een lezing van het ASW over de complexgewijze verkoop van sociale huurwoningen.

2.1.6. HOOD Nieuws

Het HOOD Nieuws werd verzorgd door de redactieleden en ASW / Team Wonen. In 2013 verscheen het blad drie maal. Er werd gepubliceerd over o.a. de volgende onderwerpen: het mislukken van de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013, ontmoetingscentrum Su & An, de verhuurdersheffing, veranderingen in het regionale toewijzingssysteem van sociale huurwoningen (woonzicht), het 20-jarig jubileum van het complex Professorenpad, de oprichting van bewonerscommissie Ons Gebouw en het aan- en aftreden van leden van de Raad van Commissarissen.

2.2 HOOD, buurten en bewonerscommissies.

Hieronder treft u de samenstelling van de bewonerscommissies aan. Een aantal commissies heeft een verslag of impressie over 2013 aangeleverd.

2.2.1. Bewonerscommissie Zuid-Oost

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

Van de bewonerscommissie maken deel uit:

- mw. J. le Fèvre (waarnemend voorzitter en penningmeester)
- mw. C. Deutz (lid) (secretaris)
- mw. C. Monfils (lid)
- mw. J. van der Steen (lid)
- mw. G. Montanus (lid)
- dhr. G. Mets (lid)
- mw. J. van der Steen (lid)

Tot ons leedwezen overleed mevrouw Lenie Koolhaas op 11 juli 2013 na een slopende ziekte. Zij woonde als vertegenwoordiger van Radius de vergaderingen van de Bewonerscommissie bij. Haar inbreng en vooral haar hartelijkheid en betrokkenheid waren voor ons van grote waarde. Wij missen haar zeer.

In het afgelopen jaar zijn diverse activiteiten ontplooid.

- Er is 2x een overleg geweest met huurdersorganisatie HOOD.
- Deze zomer heeft een overleg plaatsgevonden bij Ons Doel en vertegenwoordigers van alle Bewonerscommissies. Het doel was om al in een vroeg stadium van bewoners te willen horen over mogelijke problemen om die te kunnen inpassen in de begroting van 2014. Dat wil niet zeggen dat alle wensen gehonoreerd kunnen worden, want er zijn nu eenmaal beperkte financiële mogelijkheden.
- Vorig jaar is naar aanleiding van een wijkschouw, door de heer André van Dijk het advies uitgebracht om veel groene struiken te rooien om een beter doorzicht te krijgen voor bewoners. De afd. Groenvoorziening van de gemeente is daar bezig en de werkzaamheden lopen door tot in 2014. Het betreft het gebied dat omsloten wordt door de Kanaalweg, Lorentzkade, de spoorlijn en de Lammenschansweg.
- Er waren veel klachten van bezoekers, maar ook van bewoners, dat de huisnummers aan het Professorenpad moeilijk te vinden waren. Taxichauffeurs en pakketbezorgers konden vaak het juiste nummer niet vinden. Ons Doel heeft in overleg met het WOZ-fonds gezorgd dat er een paal gezet werd met bewegwijzering.
- Op 29 juni is het 20-jarig bestaan van het complex Professorenpad gevierd. De middag werd druk bezocht en viel goed in de smaak. Het mooie weer speelde ook een rol in het slagen van deze middag.
- Verder is er overleg geweest met Ons Doel over de schoonmaak en over de lift in de woontoren die dringend aan vervanging toe is. Een en ander zal in 2014 worden gerealiseerd.
- Op 18 december was er weer de jaarlijkse kerstbijeenkomst voor de huurders van Ons Doel in zuidoost in 't Trefpunt. Helaas waren er minder bezoekers dan vorig jaar.

2.2.2. Bewonerscommissie Suriname-/Antillenstraat e.o.

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

Van de bewonerscommissie maken deel uit:

- dhr. F. Bakker (voorzitter)
- mw. W. Spies (2^e voorzitter)

2.2.3. Bewonerscommissie De Rodes.

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

Van de bewonerscommissie maken deel uit:

- dhr. A. Dupuis (secretaris)

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

De Rodes is een wijk die zich karakteriseert als een golfbeweging. Door de jaren heen ervaar je dat er beweging zit in de mensen die er wonen. De kinderscharen verplaatsen zich door de wijk en spelen eerst aan het begin dan in het midden en op het laatst aan het einde van de wijk. Ouderen verhuizen en "vers bloed" dient zich aan.

Het wisselen is soms een beetje sterven van een hechte band met je burens of straatgenoten. Maar over het algemeen is het nieuwe verfrissend en levendig en dat houdt de wijk ook sprankelend.

Kinderen spelen in de straat zonder dat er wezenlijk gevaar van het verkeer te duchten is. Maar opletten is altijd wel geboden. De bewonerscommissie signaleert deze beweging en houdt de vinger aan de pols bij eventuele veranderingen die niet in de wijk passen. Overlast is in de loop van de jaren aanzienlijk minder geworden. Een ferme snoei-exercitie door de wijk maakt dat het groen er weer fris en fruitig naar boven komt en de wildgroei is aangepakt. Zo blijft het een wijk waar het goed wonen is.

2.2.4. Bewonerscommissie Nieuw-Groenhoven.

Van de bewonerscommissie maken deel uit:

- dhr. M. Tetteroo (voorzitter)
- dhr. E. Simonse (secretaris)
- dhr. M. Kersten (lid)
- dhr. E. Antonacci (lid)

De bewonerscommissie heeft zich het afgelopen jaar bezig gehouden met de volgende zaken. Wij hebben de gemeente gevraagd een flessenbak in de wijk te plaatsen. De gemeente heeft een deskundig ambtenaar gestuurd. Deze heeft met enkele leden van de commissie e.e.a. in ogenschouw genomen. Het blijkt niet mogelijk te zijn omdat de kraan die de bak moet legen niet kan draaien hier en onvoldoende ruimte heeft. Bovendien is het inwonertal te klein.

In de Wevershof is een zogeheten "social sofa" geplaatst. Deze betonnen sofa zal door de bewoners beplakt worden met mozaïeksteentjes die volgens ingetekend patroon aangebracht worden. Verder zijn wij nog bezig - in samenwerking met Ons Doel - om adresbewijzing in de Wevershof effectiever te maken.

2.2.6. Complex Verdijkstraat.

In de Verdijkstraat beschikt HOOD over één contactpersoon:

- dhr. G. Verhoogt

2.2.7. Bewonerscommissie Van der Lubbehof.

Van de commissie maken deel uit:

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

2.2.8. Bewonerscommissie Roomburg/Liviuslaan

Van de commissie maken deel uit:

- dhr. A. Faas (waarnemend voorzitter)
- mw. S. Onderwater (waarnemend secretaris en huurzaken)
- mw. H. Janssen (evenementen)
- mw. S. Schimmel (evenementen)
- mw. J. Ouwerkerk (Gemiva)

In de loop van het jaar teruggetreden

- dhr. J. Helvestein
- mw. G. Martins

2013 was een roerig jaar voor de bewonerscommissie. De heer Faas legde zijn functie als secretaris neer omdat hij van oordeel was dat er te veel tijd besteed wordt aan onbelangrijke zaken. De functie wordt tijdelijk waargenomen door mevrouw Onderwater.

De heer Helvestein heeft na een voorzitterschap van 4 jaar besloten om zijn functie neer te leggen. Het opzetten van de bewonerscommissie was een uitdaging maar nu was het tijd om het stokje neer te leggen, mede omdat het niet lukte een goed lopende commissie te vormen. Hij voelde zich als voorzitter ingeklemd tussen Ons Doel enerzijds en de bewoners anderzijds. Ons Doel lost de gebreken aan het complex en overlast niet of nauwelijks op en de bewoners hebben er juist belang bij dat dat wel gebeurt. De heer Faas is bereid gevonden de functie van voorzitter tijdelijk waar te nemen. Mevrouw Martins is in de loop van 2013 ook teruggetreden.

De bewonerscommissie heeft in de verslagperiode net als in voorliggende jaren weer veel aandacht besteedt aan het woongenot van de bewoners van het complex. De schoonmaak laat ondanks de vele aandacht die de bewonerscommissie daaraan heeft besteed, nog steeds te wensen over. Ook over het tuinonderhoud bestaat onvrede.

2.2.9. Bewonerscommissie Pioenhof

Van de commissie maken deel uit:

- mw. H. Fossen
- dhr. R. van Hoorn
- mw. A. van Velzen
- mw. M. Dijkzeul
- mw. M. Stiphout
- dhr. A. Aalbers

Afgelopen jaar zijn verbeteringen aan de woningen in de wijk gestaag doorgegaan en zijn nu in de afrondende fase gekomen. Als we van Ons Doel vernemen dat ook de (aller)laatste werkzaamheden zijn uitgevoerd, wordt er aan de bewoners gevraagd een vragenlijst in te vullen met hun bevindingen over de werkzaamheden en de verbeteringen. Aan deze lijst wordt momenteel, in samenspraak met Ons Doel, gewerkt.

Een aantal leden van de bewonerscommissie is actief in het buurt-moestuinproject. Dit project bevindt zich tussen de P. de la Courtstraat en de Pioenstraat en krijgt gestalte op bepaalde achtertuinen. Aanvankelijk was er tegenslag van vervuilde grond waarbij bleek dat de grond niet geschikt is om consumptie-gewassen te verbouwen. Ons Doel heeft ons alle mogelijke medewerking verleend om duidelijk te krijgen hoe het precies gesteld was met de verontreiniging. Nu is er, mede door de fondsen gelden, een mooie 'bakkentuin' gerealiseerd, waarbij de bakken gevuld zijn met verantwoorde biologische grond. Hierin gaan we tuinieren volgens de methode van de 'vierkante-meter-tuin'. Moestuinieren in de stad is 'hot' en we hopen dat er meer mensen uit deze wijk zich aansluiten.

Daarnaast heeft Ons Doel de binnentuin tussen de Leliestraat en de Pioenstraat opnieuw laten aanleggen door een hoveniersbedrijf. De bewoners van de genoemde straten hadden inspraak t.a.v. de inrichtingen van de tuin. De tuin is een mooie aanwinst geworden voor de bewoners.

2.2.10. Bewonerscommissie Ons Gebouw

Van de commissie maken deel uit:

- dhr. B. Pater (voorzitter)
- dhr. J. Huffmeijer (secretaris)
- dhr. E. van Tongeren (penningmeester)
- dhr. J. van der Lelie (lid)
- mw. S. Janssen (lid)
-

2.2.11. Gezamenlijke bijeenkomsten bewonerscommissies en het bestuur van HOOD.

Gezamenlijk eerste halfjaarlijks overleg

Zoals elk jaar, organiseerde HOOD een bijeenkomst waarin de leden van de bewonerscommissies onderwerpen kunnen inbrengen waar bewonerscommissies mee bezig zijn, waar ze tegen aan lopen

en hoe het overleg met Ons Doel verloopt. Doel van dit overleg is om naar elkaar te luisteren en eventueel signalen door te spelen naar Ons Doel. De bijeenkomst vond plaats op 25 juni. De onderwerpen die werden besproken vindt u terug in de verslagen van de betreffende bewonerscommissies.

Tweede halfjaarbijeenkomst

Als blijk van waardering voor de vrijwillige inzet organiseerde HOOD op 29 november een gezamenlijk etentje met de leden van de bewonerscommissies.

2.2.12. Jaarbijeenkomst onderhoudsbegroting bewonerscommissies, HOOD en Ons Doel

Op 9 december vond op het kantoor van Ons Doel het jaarlijks overleg plaats over de onderhoudsbegroting van 2014 voor de verschillende complexen. Ook dit keer ontbrak de gebruikelijke snert niet. Het bestuur van HOOD was daarbij aanwezig.

2.3 HOOD en Ons Doel

2.3.1. Overleg met Ons Doel

Kwartaaloverleg bestuurder

Ieder kwartaal vond er een overleg plaats tussen het bestuur van HOOD en de directeur-bestuurder van Ons Doel, Ben Noorlander. Hij werd daarbij vaak bijgestaan of vertegenwoordigd door leden van zijn staf, met name de manager Vastgoed en Ontwikkeling, Co Vrouwe, en de manager Wonen, Erik Olijerhoek. Aan de hand van managementrapportages van Ons Doel werden het beleid en lokale, regionale en landelijke ontwikkelingen besproken.

Na de zomer vond er een ledenvergadering plaats van Aedes, dat is de landelijke vereniging van woningcorporaties. Tijdens deze vergadering zou worden gestemd over het akkoord dat het bestuur van Aedes had bereikt met de minister van Binnenlandse Zaken over de invoering van de verhuurdersheffing en een aantal andere maatregelen voor de corporatiesector. Een aantal woningcorporaties, waaronder Ons Doel, vonden dat het akkoord moest worden bijgesteld en diende daarvoor een motie in. In samenwerking met Ons Doel heeft HOOD geprobeerd die motie aan te passen, waarbij de inkomensgrens voor de sociale huursector zou worden verhoogd. Dit voorstel heeft het niet gehaald, maar de motie, waarin aandacht kwam voor de betaalbaarheid, werd wel in meerderheid door de woningcorporaties overgenomen.

Voortgangsoverleg met de manager Wonen

Dit overleg vindt in de regel eens in de zes weken plaats met een delegatie van HOOD om de lopende zaken door te nemen. Aan de orde kwamen onder meer de klachtenprocedure van Ons Doel (HOOD heeft een aantal voorstellen gedaan om de procedure te verbeteren), nieuwe vormen van bewonersparticipatie, de legionellabesmetting van het leidingwater in het complex Liviuslaan en de bodemvervuiling van de binnentuinen van de Pioenhof. Voorts werd aandacht besteed aan de afhandeling van een aantal klachten van huurders.

Voorlichting manager Financiën

Op 11 juni 2013 gaf Jan Pot HOOD een toelichting op de jaarcijfers en de meerjarenbegroting. Hij kenschetste de financiële situatie van Ons Doel als solide, maar sprak zijn zorgen uit over de veroudering van het woningbezit en de daar mee samenhangende hoge kosten voor het onderhoud.

2.3.2. Financiering HOOD

In de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat HOOD 0,3 % van de huuropbrengst van Ons Doel krijgt als financiële bijdrage. De ondersteuning van bewonersgroepen bij projecten werd door Ons Doel in 2013 apart gefinancierd.

2.3.3. Strategisch voorraadbeleid

Dit overleg vindt sinds enige jaren plaats, doorgaans met de managers Wonen en Vastgoed en ontwikkeling. In 2013 werd 2 maal apart aandacht aan het onderwerp besteed.

2.3.4. Huurbeleid 2013

Ons Doel had het voornemen om per 1 juli 2013 de inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Zij voelde zich hiertoe genoodzaakt vanwege de grote afdrachten die zij moest betalen, zoals de verhuurdersheffing en de zogeheten saneringsbijdrage ten behoeve van Vestia. HOOD adviseerde positief over het voorgenomen beleid, zij het met tegenzin. Met name het feit dat de belastingdienst inkomensgegevens van de huurders aan Ons Doel zou doorgeven, waarmee de gewraakte "gluurverhoging" zou worden doorgevoerd, was HOOD een doorn in het oog.

Daar stond tegenover dat het huurbeleid ook een aantal positieve maatregelen omvatte. Afhankelijk van het energielabel van de woningen werden de huren afgetopt op 75% of 78% van de maximale huur (ook wel puntenhuur genoemd). Wanneer huren de aftoppingsgrenzen hebben bereikt, wordt zij verhoogd met maximaal 2,5%.

Achteraf werd de soep niet zo heet gegeten als opgediend, want de belastingdienst bleek niet in staat de inkomensgegevens volledig en op een betrouwbare manier te kunnen aanleveren. Ons Doel koos daarom voor een maximale huurverhoging van 4%, met behoud van de aftoppingen, waarvan hierboven sprake was.

2.3.5. Meerjarig huurbeleid

HOOD en Ons Doel hebben in het najaar van 2013 ook een aantal keren overleg gevoerd over het huurbeleid op de langere termijn. Gedurende het overleg bleek er echter te veel onduidelijk om uitspraken te doen voor de jaren na 2014. De minister kondigde namelijk aan dat vanaf 2015 bij huurverhoging de zogeheten “huursombenadering” zou worden toegepast. Hoe het nieuwe beleid zou vorm krijgen bleef onduidelijk.

Het resultaat was dat Ons Doel in 2014 de inkomensafhankelijke huurverhoging opnieuw zou willen doorvoeren, op voorwaarde dat het nu wel zou gaan lukken met de belastingdienst. Met HOOD werden wel een aantal randvoorwaarden aangescherpt. Zo zegde Ons Doel toe coulant om te gaan met huurders waarvan het inkomen plotseling zou terugvallen.

Nieuw in het beleid was de maatregel om een speciale aftoppingsgrens te hanteren voor huurders jonger dan 23 jaar in verband met de mogelijkheid om huurtoeslag te krijgen en het verruimen van de woningtoewijzing aan huishoudens met een inkomen boven de grens van € 34.678.

2.3.6. Verkoop eengezinswoningen

In de loop van 2011 kondigde Ons Doel aan dat er 700 eengezinswoningen zouden worden aangewezen voor verkoop. Er geldt een voorrangregeling voor allereerst de zittende huurders en vervolgens andere huurders van Ons Doel. Met deze maatregel wil Ons Doel de middeninkomens bedienen en inkomsten verwerven voor het uitvoeren van groot onderhoud en renovatie en de bouw van nieuwe woningen. De verwachting was dat er jaarlijks zo'n 20 tot 25 woningen worden verkocht. In 2013 verkocht Ons Doel 23 woningen, waarmee aan de verwachtingen werd voldaan.

2.3.7. Raad van Commissarissen.

HOOD heeft recht van voordracht van twee leden van de Raad van Commissarissen (RvC) van Ons Doel. In 2013 trok mevrouw Eva Maria Klein Schiphorst zich terug. Na een selectieprocedure i.s.m. een medewerkster van het Bureau Diemen en Van Gestel droeg HOOD de heer Herman Michels voor als nieuwe commissaris. De voordracht werd door RvC overgenomen. Naast de heer Michels vervult mevrouw Ankie Verlaan op voordracht van HOOD de functie van commissaris bij Ons Doel.

HOOD heeft jaarlijks een of meerdere informele ontmoetingen met de Raad van Commissarissen en soms alleen met de commissarissen die door HOOD zijn voorgedragen.

HOOD en andere instellingen.

2.4.1. Federatie van Huurdersorganisaties van Leiden en omgeving.

De FHLO is voor de gemeente, het regiobestuur en de corporaties de belangrijkste vertegenwoordiger als het om huurdersbelangen op het niveau van de stad en de regio gaat. Het is een koepelorganisatie die in 2013 bestaat uit drie Leidse huurdersorganisaties, namelijk:

BRES	Huurdersvereniging BRES (SLS Wonen/DUWO)	Leiden, Oegstgeest, Leiderdorp
HBV Leiden	Huurders Belangen Vereniging Leiden (Portaal)	Leiden, Oegstgeest
HOOD	Huurders Organisatie Ons Doel	Leiden

Het bestuur van de FHLO bestond in 2013 uit vier personen, te weten de heer A.L. Korteweg (HOOD), voorzitter, de heer S.J. de Ree (HBV Leiden), secretaris, de heer M. van der Tuin (BRES), penningmeester en de heer M. Kersten (HOOD), algemeen bestuurslid.

Bijeenkomsten Federatieraad

In de regel komt de Federatieraad van de FHLO, bestaande uit twee vertegenwoordigers per aangesloten huurdersorganisatie, twee maal per jaar bijeen om het jaarverslag en het beleidsplan goed te keuren. Voorts wordt verslag gedaan van de verschillende projecten en werkgroepen van de FHLO.

Leids Platform Wonen

De FHLO neemt met een afvaardiging deel aan het Leids Platform Wonen (LPW), waarin ook de wethouder Wonen en de directeurs van de Leidse corporaties zitting hebben. Het Platform fungeert als een adviserend orgaan aan de Leidse gemeenteraad.

Belangrijke onderwerpen die in 2013 aan de orde kwamen waren onder meer: de Nota Wonen, de planning van de Prestatieafspraken, de gevolgen van het regeringsbeleid voor de volkshuisvesting, de pilots sturen op de voorraad (zie hieronder), de WSW-borging van leningen van de woningcorporaties, de gemeentelijke plan- en grondkosten, het landelijke energiebesparings-convenant (Green Deal), ontwikkelingen op het gebied van stadsverwarming in Leiden en toenemende armoede onder huurders in Nederland. Vast onderdeel van de vergaderingen is de stand van zaken van de verschillende renovatie en nieuwbouwprojecten van de corporaties.

Woondebat huurders en corporaties voor het Blok gezet

Op 12 maart 2013 organiseerde de FHLO in samenwerking met de Leidse woningcorporaties een woondebat met bovenstaande titel, waarin de gevolgen van het regeringsbeleid voor het Leidse volkshuisvestingsbeleid werd bediscussieerd.

Regio Holland Rijnland

In 2013 nam de FHLO actief deel aan de stuurgroep voor de totstandkoming van een nieuwe Huisvestingsverordening van de met de regio Rijnland (o.a. Alphen aan de Rijn) uitgebreide regio Holland Rijnland. Samen met haar zusterorganisatie uit de Duin- en Bollenstreek (SRH) verzette de FHLO zich tegen de wijze waarop de voorrang binnen het systeem werd geregeld. Helaas zonder succes. Lichtpuntje was dat de zoektermijn voor stadsvernieuwingsurgente is verlengd van één naar anderhalf jaar.

2.4.2. Sociaal Statuut Leiden.

In het Sociaal Statuut Leiden zijn de rechten opgesomd van huurders die te maken krijgen met sloop, renovatie en ingrijpend onderhoud. Begin 2012 was het overleg gestart tussen de Leidse woningcorporaties en vertegenwoordigers van HOOD, HBV Leiden en Huurdersbelangenvereniging de Eendracht (van De Sleutels). Het overleg verliep moeizaam en pas in november 2013 werd het statuut in het bijzijn van Wethouder Van Woensel getekend door de genoemde huurdersorganisaties en de woningcorporaties Ons Doel, Portaal Leiden, De Sleutels en Ymere.

Het oude statuut liep in februari 2013 af, maar werd verlengd totdat de partijen overeenstemming hadden bereikt

2.4.3. Het WOZ-fonds.

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

De huurdersorganisaties die behoren bij de woningcorporaties De Sleutels, Ons Doel en Portaal Leiden hebben besloten, om deze huurdersdelen van teveel betaalde belasting in een fonds te beheren. Via het fonds komt het geld weer terug bij de huurders in de vorm van activiteiten, voorzieningen of verbeteringen in de eigen woonomgeving. De huurdersorganisaties en de gemeente Leiden dragen de bestuursleden van het fonds voor. Het bestuur beoordeelt de aanvragen op grond van de doelen van het fonds en volgt de omschreven voorwaarden voor toekenning van subsidie.

Bijdragen uit het WOZ-fonds zijn bedoeld als extra, naast de uitgaven voor leefbaarheid die corporaties wettelijk zijn verplicht om te doen. De veranderingen in budgetten bij corporaties en bij gemeente zijn voor het WOZ-fonds geen aanleiding om de werkwijze te wijzigen voor de beoordeling van de aanvragen en voor de toekenning van subsidies.

In 2013 heeft het WOZ-fonds 56 aanvragen ontvangen voor subsidie van buurtprojecten en -activiteiten (2012: 67). Totaal is aan 51 (54) aanvragers het gezamenlijke bedrag van € 152.590 (2012: € 142.485) toegekend.

Op www.wozfonds.nl kunt u vanaf mei het jaarverslag 2013 van het WOZ-fonds zien, en u vindt er de overige informatie over het fonds. Ook vindt u er de lijst met de diverse gesteunde aanvragen: de grotere en kleinere bedragen voor de gewenste extra's in de buurt.

Het WOZ-fonds heeft sinds medio 2007 in 6½ jaar ca. € 762.650 toegekend aan 228 aanvragen. Het jaarlijks steeds verder groeiende overzicht van de gehonoreerde aanvragen is een soort catalogus: het geeft een beeld van de inzet voor de leefomgeving gesteund door het WOZ-fonds.

Inmiddels is het WOZ-fonds bekend bij huurders en bij diverse stedelijke organisaties. In het jaarverslag van het WOZ-fonds staan overzichten waaruit blijkt uit welke hoek de aanvragen komen: wie de aanvragers zijn en waar het geld aan is besteed. Het WOZ-fonds neemt deel aan overleg met enkele andere fondsen in Leiden, om initiatieven te bespreken en om af te stemmen over plaatselijke vragen.

2.4.4. Ondersteuning ASW / Team Wonen 2013

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

Advisering en ondersteuning vindt plaats op basis van een samenwerkingsovereenkomst, waarin de taken en werkzaamheden van de adviseur zijn vastgelegd en een urenraming wordt overeengekomen. Elke maand vindt er tussentijdse urenverantwoording plaats, waardoor HOOD ieder moment het budget voor de ondersteuning in de gaten kan houden. Eind 2013 vindt verantwoording van werkzaamheden van het Team Wonen plaats en worden afspraken gemaakt voor invulling van de ondersteuning in 2014.

Namens ASW / Team Wonen heeft Jan Jacobs in 2013 bewonerscommissie Ploenhof ondersteund met de afronding van de grootschalige ingreep aldaar. Na zijn pensionering werd hij opgevolgd door Bert Meintser.

3. Financieel jaarverslag.

3.1 Algemeen.

De werkelijke uitgaven en inkomsten over 2013 worden vergeleken met de begrote bedragen van 2013 en de werkelijke uitgaven en inkomsten van 2012.

De uitgaven:

De jaaruitgaven bestaan uit vijf kostenposten, te weten:

A. Huisvestingskosten:

Hierin zijn de uitgaven opgenomen die betrekking hebben op het huren enzovoorts van het pand aan de Milanenhorst 20.

B. Algemene kosten:

Over het algemeen gaat het hier om kosten die jaarlijks op de begroting terugkeren.

C. Bestuurs- en "Personeelskosten":

Hierin zijn kosten opgenomen die door het bestuur en de externe ondersteuning gemaakt zijn in het afgelopen jaar.

D. Verenigingskosten:

Hier gaat het om kosten die voor het functioneren van de vereniging gemaakt moesten worden, eenmalige maar ook jaarlijks terugkerende kosten.

E. Bewonerscommissies:

Hier gaat het om de verstrekte subsidies en andere gemaakte kosten t. b. v. de commissies.

De inkomsten:

De jaarinkomsten zijn onderverdeeld in drie posten, te weten:

I. Contributie van de leden:

Inkomsten uit lidmaatschapsgelden van de leden van HOOD.

II. Bijdrage van de corporatie:

Opgebouwd uit de vaste bijdrage.

III Rente en overige inkomsten.

Geen nadere toelichting.

3.2 Uitgaven Huurdersorganisatie Ons Doel 2013.

3.2.1. Huisvestingskosten:

Code	Omschrijving	Uitgaven 2013	Begroting 2013	Uitgaven 2012
A1	Huur pand	€ 3.630, 64	€ 3.627, =	€ 3.543, 96
A2	Energie - servicekosten e.d.	€ 436, 62	€ 720, =	€ 438, 70
A3	Inrichtingskosten	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
A4	Meubilair	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
A5	Apparatuur en gereedschap	€ 0, =	€ 700, =	€ 0, =
A6	Schoonmaakkosten	€ 406, =	€ 250, =	€ 168, 00
A7	Overige huisvestingskosten	€ 103, 43	€ 0, =	€ 0, =
Totaal	Huisvestingskosten	€ 4.576, 69	€ 5.297, =	€ 4.150, 66

Toelichting:

A1. Huur en servicekosten pand:

De maandelijkse huur bedroeg t/m augustus 2013 € 299,75 Met ingang van 1 september 2013 is de huur verhoogd naar € 308,16.

A2. Energie en servicekosten enz. :

Vanaf 1 november 2002 betaalde HOOD 50,00 per maand voor energiekosten etc. Er is over 2013 een voorschot van €600,- voor energiekosten betaald en in 2013 een bedrag van € 107,40 terugontvangen voor het verbruik en €55,98 i.v.m. nieuwe prijsafspraken met NUON over de stadsverwarming. Dit ging over de jaren 2010 en 2011. Door bij afwezigheid alle radiatoren op een lagere stand of uit te zetten is het verbruik minder geworden.

A3. Inrichtingskosten:

Hiervoor zijn geen kosten gemaakt.

A4. Meubilair:

In 2013 zijn hiervoor geen uitgaven gedaan.

A5. Apparatuur en gereedschap:

Er zijn geen kosten gemaakt.

A6. Schoonmaakkosten:

Aan het schoonmaken van het pand zijn natuurlijk kosten verbonden die regelmatig terugkeren.

A7. Overige huisvestingskosten:

In 2013 is het toilet aangepast.

3.2.2. Algemene kosten:

Code	Omschrijving	Uitgaven 2013	Begroting 2013	Uitgaven 2012
B1	Verzekeringen	€ 121,73	€ 115, =	€ 110, 36
B2	Huisstijl HOOD	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
B3	Drukwerk	€ 1.984,94	€ 2000, =	€ 579, 76
B4	Kantoorbenodigdheden	€ 954,33	€ 890, =	€ 474, 55
B5	Abonnementen etc.	€ 545,58	€ 600, =	€ 552, 51
B6	Sponsoring/donaties	€ 0, =	€ 0, =	€ 50, =
Totaal	Algemene kosten	€ 3.606, 58	€ 3.605, =	€ 1.767, 18

Toelichting:

B1. Verzekeringen:

Het betreft hier een inboedelverzekering.

B2. Huisstijl HOOD:

In 2013 zijn er geen kosten gemaakt.

B3. Drukwerk:

Er is nieuw briefpapier en Hoodnieuws papier aangeschaft en ook het drukken van het jaarverslag 2012 is in deze post opgenomen.

B4. Kantoorbenodigdheden:

Dat zijn kosten zoals cartridges, printpapier, kopieerkosten, antivirus programma en dergelijke.

B5. Abonnementen etc.:

Het betreft hier het inschrijfgeld van de Kamer van Koophandel, het abonnement van de postbus en het antwoordnummer en het blad Woonbondig van de Woonbond, daarnaast bankkosten en bijdrage bankpas.

B6. Sponsoring/donaties :

Dit betreft een sponsorrit van Erik Olijerhoek in 2012. Hij fietste voor een drinkwaterproject in Kameroen.

3.2.3. Bestuurs- & adviseurskosten:

Code	Omschrijving	Uitgaven 2013	Begroting 2013	Uitgaven 2012
C1	Personele ondersteuning	€ 24.065, 00	€ 23.320, =	€ 18.800, 25
C2	Kadervorming bestuursleden	€ 2.215, 50	€ 1.000, =	€ 1.170, 60
C3	Vergader- & bestuurskosten	€ 7.286, 99	€ 9.500, =	€ 7.449, 39
C4	Ondersteuning oprichting BC's	€ 0, =	€ 500, =	€ 0, =
C5	Basiscontributie FHLO Uitbreiding contributie	€ 5.204, 00	€ 5.235, =	€ 1.620, = € 3.391, =
C6	Symposium en jubileumkosten	€ 0, =	€ 2.000, =	€ 0, =
C7	Kosten werving RVC leden	€ 7.122, 97	€ 0, =	€ 0, =
C8	Onvoorziene uitgaven	€ 0, =	€ 250, =	€ 0, =
C9	Subsidie/kosten bewonerscommissies	€ 3.031, 49	€ 3.500, =	€ 3.112, 09
Totaal	Bestuur& adviseurskosten	€ 48.349, 52	€ 45.305, =	€ 35.543, 33

Toelichting:

C1. Personele ondersteuning:

Per 1 januari 2013 hebben HOOD en Team Wonen een contract ondertekend waarin door HOOD 220 uur werd afgenomen voor ondersteuning door een adviseur. Betaling geschiedt op voorschot. Aan het eind van het jaar wordt een urenstaat opgemaakt en alleen de werkelijk gemaakte uren worden in rekening gebracht. Gebleken is dat de werkelijke kosten hoger uitvielen dan aanvankelijk begroot.

C2. Kadervorming bestuursleden:

Onderstaande cursussen werden gevolgd bij de Woonbond in Utrecht:
Jan Arie Oudshoorn, in januari en Arie Korteweg, Jannie Cambier, Bram Kleijwegt, en Maarten Kersten in februari de cursus "Wonen 4.0 en kabinetsplannen".
Bram Kleijwegt en Jan Arie Oudshoorn in mei de cursus "besturen huurdersorganisaties".
In november Jannie Cambier en Maarten Kersten de lezing van ASW :
"Complexgewijze verkoop huizen"
Maarten Kersten en Arie Korteweg in december de cursus "betrekken achterban".

C3. Vergader- & overige kosten bestuur:

De door het bestuur werkelijk gemaakte kosten zijn volledig vergoed. Uiteraard betreft het hier kosten die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit de functie als bestuurslid, zoals telefoonkosten, reiskostenvergoeding, porti e.d. Ook hiervoor geldt dat dergelijke uitgaven verantwoord moeten kunnen worden. Ook voor het jaar 2013 is de onkostenregeling voor het bestuur *niet* aangepast met indexatie.

C4. Ondersteuning bij oprichting bewonerscommissies:

In 2013 zijn hiervoor geen uitgaven gedaan.

C5. Contributie FHLO:

In 2012 werd overeengekomen de contributie te verdelen in een basisdeel en een extra deel, dat mede afhankelijk was van het aantal verhuureenheden (woningen) van de verhuurder. In 2013 zijn deze delen samengenomen.

C 6. Symposium- en jubileumkosten:

In 2013 zijn hier nog geen kosten voor gemaakt.

C7. Kosten voor werving leden van de RVC.

In 2012 zijn door Ons Doel advertentie kosten gemaakt en hebben wij in 2013 hiervan de helft betaald.

In 2013 is er ook weer een nieuw RVC lid benoemd, waarvan Hood de helft van de totale kosten voor haar rekening heeft genomen.

C8. Onvoorziene uitgaven:

In 2013 zijn geen kosten gemaakt.

C9. Subsidie/kosten bewonerscommissies

De bijdragen worden gegeven op basis van de begrotingen die bewonerscommissies bij HOOD indienen voor hun organisatie en activiteiten. De vergoeding geldt standaard per woning in de betreffende wijk waar de commissie actief is. Voor speciale activiteiten kan extra geld worden aangevraagd.

In 2013 is de rekening van BC de Rodes opgeheven in verband met bankkosten en het saldo tijdelijk op de rekening van HOOD gestort. In 2014 zal dit bedrag worden opgenomen (zie ook 3.3.3. post IV b).

Specificatie subsidie bewonerscommissies:

Code	Omschrijving	Uitgaven 2013	Uitgaven 2012	Uitgaven 2011
C9.1	Nieuw Groenhoven	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
C9.2	v.d. Lubbehof	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
C9.3	Zuid-Oost	€ 525,55	€ 583,24	€ 581,89
C9.4	De Rodes	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
C9.5	Suriname- en Antillenstraat e.o.	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
C9.6	Zuidhoven	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
C9.7	Liviuslaan	€ 200, =	€ 200, =	€ 150,00
C9.8	Pioenhof e.o.	€ 0, =	€ 200, =	€ 0, =
C9.9	Het Gebouw	€ 134, =	€ 0, =	€ 0, =
C9.10	Kosten tbv bewonerscommissies	€ 2.171,94	€ 2.128,85	€ 1.770,97
C9.11	Scholing bewonerscommissies	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
Totaal	Uitgaven Bewonerscsies.	€ 3.031,49	€ 3.112,09	€ 2.502,86

Toelichting:

C9.1. Nieuw Groenhoven:

Dit jaar is er geen aanvraag voor subsidie gedaan.

C9.2. v.d. Lubbehof:

Deze commissie heeft geen aanvraag voor subsidie ingediend.

C9.3. Zuid- Oost:

Deze zeer actieve commissie heeft naar aanleiding van de ingediende begroting dit bedrag aan subsidie ontvangen.

C9.4. t/m C9.6

Deze commissies hebben geen aanvraag voor subsidie ingediend

C9.7. Ook deze commissie Liviuslaan is zeer actief en heeft de aangevraagde subsidie ontvangen.

C9.8. De bewonerscommissie Ploenhof e.o. is mede opgericht i.v.m. de herstructureringsplannen voor de wijk en heeft voor 2013 geen subsidie aangevraagd.

C9.9. Kosten t.b.v. Bewonerscommissies:

Hierin zijn de kosten opgenomen van een gezamenlijk etentje met alle commissieleden en eventuele partners.

C9.10. Scholing bewonerscommissies:

Hiervoor zijn in 2013 geen kosten gemaakt.

3.2.4. Verenigingskosten:

Code	Omschrijving	Uitgaven 2014	Begroting 2013	Uitgaven 2012
D1	Telefoonkosten	€ 329, 31	€ 500, =	€ 497, 46
D2	Porti & verzendkosten	€ 84, =	€ 200, =	€ 77, 93
D3	Internet & e-mailkosten Ontwikk,- onderhoud website	€ 632, 97	€ 450, =	€ 362, 96
D4	Publiciteitsacties/ledenwerving	€ 26, 83	€ 2.000, =	€ 0, =
D5	Mailing huurders & leden	€ 1.823, 21	€ 2.500, =	€ 822, 33
D6	Vergaderkosten (ALV)	€ 1.174, 92	€ 1.000, =	€ 1.375, 03
Totaal	Verenigingskosten	€ 4.071, 24	€ 6.700, =	€ 3.135, 71

Toelichting:

D1. Abonnement- en gesprekskosten telefoon en ISDN-aansluiting:

Het betreft hier werkelijk gemaakte kosten.

In 2013 is de ISDN-aansluiting verwijderd en is een zakelijk pakket genomen in combinatie met internet dat in totaal voordeliger is.

D2. Porti- en verzendkosten:

Het betreft hier kosten die voornamelijk gemaakt worden voor het verspreiden van mailing en jaarverslag - beleidsplan en brieven m.u.v. het verspreiden van HOOD nieuwsbrieven (zie D5).

D3. Internet en e-mailkosten en onderhoud internetsite:

HOOD betaalt voor haar domeinnaam jaarlijks abonnementskosten en ook voor de ADSL-aansluiting bij de provider. Voor het onderhouden van de ontwikkelde internetpagina van HOOD, worden kosten gemaakt, adviezen inwinnen bij derden, het aanmaken van nieuwe internetpagina's en dergelijke. Om ook een goede Wifi-verbinding inde vergaderkamer te krijgen is een home plug aangeschaft van € 95,59.

D4. Publiciteitsacties:

Eind 2013 is er een ledenwerfactie gehouden in de nieuwbouw van Zuidhoven en Het Gebouw.

Er zijn 100 wervingsfolders rondgebracht en er hebben zich 5 nieuwe leden aangemeld.

D5. Mailing huurders en leden:

Het betreft o.a. kosten die gemaakt zijn voor het verzorgen en verspreiden van HOOD-nieuwsbrieven. Voor de verspreiding van de mailing worden vrijwilligers ingezet. Zij krijgen daarvoor een vergoeding van €0,25 per adres. Doordat er in 2013 slechts 3 x een Hoodnieuws is uitgebracht zijn de kosten lager. De planning is dat dit ook de komende tijd zo zal zijn.

D6. Vergaderkosten:

Het betreft hier kosten voor de uitnodigingen, zaalhuur e.d. voor het houden van Algemene Ledenvergaderingen.

3.3 Inkomsten Huurdersorganisatie Ons Doel 2013

3.3.1. Contributie inkomsten :

Code	Omschrijving	Inkomsten 2013	Begroting 2013	Inkomsten 2012
I L	Contributie 2013	€ 4.641, 74	€ 4.150, =	€ 4.836, 97
	Contributie 2014	€ 21, 60	€ 0, =	€ 0, =
Totaal	Contributie inkomsten	€ 4.663, 34	€ 4.150, =	€ 4.836, 97

Toelichting:

I k. Contributie 2013:

Per 31 december 2013 was het aantal leden 645 incl. donateurs, dit zijn voormalige huurders die enkele jaren geleden hun woning van Ons Doel hebben gekocht. De contributie wordt sinds 1 januari 2003 door Ons Doel geïnd gelijktijdig met de huurbetaling.

3.3.2. Bijdrage corporatie :

Code	Omschrijving	Inkomsten 2013	Begroting 2013	Inkomsten 2012
II a	Bijdrage Ons Doel	€ 40.332, =	€ 39.500, =	€ 40.044, 42
Totaal	Bijdrage corporatie	€ 40.332, =	€ 39.500, =	€ 40.044, 42

Toelichting:

II a.Vaste bijdrage Ons Doel:

Deze inkomsten zijn gebaseerd op de samenwerkingsovereenkomst en is inclusief de bijdrage voor de Bewonerscommissies.

3.3.3 Rente en overige inkomsten:

Code	Omschrijving	Inkomsten 2013	Begroting 2013	Inkomsten 2012
IV a	Rente inkomsten	€ 1.514, 33	€ 900, =	€ 1.280, 96
IV b	Saldo BC de Rodes	€ 576, 43		
IV c	Overheveling reserve	€ 13.517, 93	€ 18.297, =	€ 0, =
Totaal	Rente en overige	€ 15.608, 69	€ 19.197, =	€ 1.280, 96

3.4 Totaal overzicht inkomsten en uitgaven HOOD 2013.

Code	Omschrijving	Uitgaven 2013	Code	Omschrijving	Inkomsten 2013
A	Huisvestingskosten	€ 4.576, 69	I	contributie leden	€ 4.663, 34
B	Algemene kosten	€ 3.606, 58	II	bijdrage corporatie	€ 40.332, =
C	Bestuurs-adv.kosten	€ 48.349, 52	III	rente & overige	€ 15.608, 69
D	Verenigingskosten	€ 4.071, 24			
	Totale uitgaven	€ 60.604, 03		Totale inkomsten	€ 60.604, 03

3.5 Verslag kascommissie invoegen

Bijlage: Lijst van afkortingen

BRES	Huurdersvereniging BRES
FHLO	Federatie van Huurdersorganisaties van Leiden en Omstreken
HBE	Huurders Belangenvereniging De Eendracht
HBV	Leiden Huurders Belangen Vereniging Leiden
HOOD	Huurders Organisatie Ons Doel
LPW	Leids Platform Wonen
SRH	Stichting Regionaal Huurdersoverleg
VWHR	Vereniging van Woningcorporaties Holland Rijnland
WOZ	wet Waardering Onroerende Zaken