

**VERSLAG ALGEMENE LEDENVERGADERING HOOD
MAANDAG 13 APRIL 2015
VREDESKERK
VAN VOLLENHOVENKADE 21**

Aanwezig bestuur:

Dhr. A. Korteweg (voorzitter), Dhr. A. Kleijwegt (vice-voorzitter), mw. J. Cambier (secretaris), dhr. M. Kersten (algemeen bestuurslid), dhr. A. Faas (algemeen bestuurslid), dhr. J.A. Oudshoorn (algemeen bestuurslid) en mw. W. Spies (aspirant-bestuurslid).

Afwezig bestuur: Mw. A. de Vetten, penningmeester.

Aanwezig Team Wonen (ASW) : Dhr. H. Zegers.

Aanwezig Ons Doel: Mw. K. Rosielle, interim directeur-bestuurder, Dhr. J. Pot, Dhr. E. Olijerhoek en mw. I. Verhart.

Aanwezig Raad van Commissarissen Ons Doel: Dhr. H. Michels en mw. A. Verlaan.

Aanwezige leden: veertien.

Afwezige leden mk.: één.

1. Opening/mededelingen

Dhr. Arie Korteweg (voorzitter) opent de vergadering om 19.45 uur en heet de aanwezigen welkom en in het bijzonder mw. K. Rosielle, directeur-bestuurder en van de Raad van Commissarissen dhr. H. Michels en mw. A. Verlaan.

Beste leden HOOD:

Je kunt rustig zeggen dat er voor de huurdersorganisatie HOOD in 2014 weer heel wat te beleven was. De oorzaak lag meestal in de veranderingen die de regering doorvoert in de “huurwereld” en de “zorgwereld”. Die houden in dat er veel van huurders wordt geleverd, zowel financieel als qua verantwoordelijkheid.

Het HOOD-bestuur houdt op allerlei manieren voeling met de achterban. Over financiële problemen wordt dan begrijpelijkerwijs niet vaak verteld, maar die zijn er zeker. Het aantal klachten over de onderhoudsstaat van de complexen, over burenc conflicten en over de leefbaarheid leek dit jaar niet anders dan in andere jaren.

De regering verwacht meer meedenken en meer meedoen van de burgers. Om het “meedenken” te stimuleren is het HOOD-bestuur bezig via andere wegen dan gebruikelijk contact te leggen met de achterban. De bewonerscommissies spelen daarin een rol, maar de meeste commissies leven helaas een niet al te florissant bestaan. Daarom heeft het HOOD-bestuur nu het initiatief genomen voor een algemeen ledenpanel, waarvoor zich op dit moment al 11 leden hebben aangemeld.

Bij “meedoen” kunnen vooral enkele gemeenschapsruimtes, die door de bewoners zelf worden beheerd, worden genoemd. Verder zou kunnen worden gedacht aan het overnemen van taken van de corporatie, bijvoorbeeld het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten. We hebben echter de indruk dat daarover de verwachtingen niet hoog kunnen zijn.

Ons Doel meende de jaarlijkse huurverhogingen op de wettelijke maxima te moeten houden, en inkomensafhankelijk te doen zijn. Mede op aandringen van HOOD werden daarbij wel enkele grenzen in acht genomen.

Het HOOD-bestuur nam met enige verrassing kennis van de bestuurswisseling bij Ons Doel. Dat er gebreken waren in de slagvaardigheid en effectiviteit konden wij uit eigen ervaring wel beamen. HOOD wordt intussen betrokken bij en geeft advies over de koerswijzigingen van de corporatie.

Op stedelijk niveau hebben de huurdersorganisaties duidelijke wensen op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen en ten aanzien van huisvesting van ouderen en energiebesparing. HOOD en de andere huurdersorganisaties praten mee bij de besprekingen over de prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties. Het lukte in de voorbereidingsfase slechts gedeeltelijk, om onze wensen een plaats te geven in de prestatieafspraken. Het is te hopen dat de gemeenteraad onze wensen, die in de besprekingen nog niet werden

gehonoreerd, vooral inzake de betaalbaarheid van de woningen en het eventueel instellen van een woonlastenfonds, alsnog in de prestatieafspraken zal laten opnemen.

2. Vaststelling agenda

De vergadering gaat akkoord met de volgorde van de agenda.

3. Inkomende en uitgaande post

Ingekomen post: Afmelding door dhr. A. Dupuis.

Uitgaande post: Vergaderstukken.

4. Mededelingen

Arie meldt het volgende.

Er zijn geen stukken voor de ALV opgevraagd. Het is niet de intentie van deze avond om individuele onderwerpen aan de orde te stellen. Heeft iemand een vraag, dan kan dit na de vergadering.

Op 7 april jl. heeft het dagelijks bestuur een gesprek gehad met een kandidaat ter vervanging van de penningmeester mw. An de Vetten. De kandidaat heeft één week bedenktijd in acht genomen. Een exacte datum voor het aftreden van An, is nog niet bekend. Wel heeft ze haar wens uitgesproken om in besloten kring afscheid te nemen van HOOD.

De voorbereiding voor het 20 jarig bestaan van HOOD op 14 juni, is in volle gang!

Medio mei wordt het HOOD-nieuws nr.1, 2015 verspreid. Het voorstel is om in de komende maanden de bewonerscommissies individueel te gaan bezoeken. Arie zal met een roulerend bestuurder een afspraak maken. Mw. Joke le Fébre heeft haar werkzaamheden na 20 jaar voor de bewonerscommissie Zuid-Oost en voorheen bestuurder van HOOD, per 1 april jl. beëindigd. Op gepaste wijze zal HOOD afscheid van Joke nemen.

Via onze web-site www.hood-leiden.nl kunt u alle relevantie informatie terug vinden.

5. Verslag Algemene Ledenvergadering 25 november 2014

Blad voor blad wordt het verslag doorgelopen en er zijn geen op- of aanmerkingen.

Het verslag wordt onder dankzegging goedgekeurd.

6. Goedkeuring inhoudelijk deel van het jaarverslag 2014

Henri Zegers geeft een toelichting op het inhoudelijk gedeelte van het verslag en meldt dat HOOD ook dit jaar naar prioriteiten heeft gekeken. De conclusie was uiteindelijk dat er een aantal zaken naar tevredenheid zijn bereikt en een aantal niet. Het inhoudelijk deel van het verslag wordt door de leden goedgekeurd.

7. Goedkeuring financieel deel van het jaarverslag 2014

In verband met afwezigheid van mw. de Vetten, wordt het financieel deel van het verslag behandeld door Henri Zegers. Vanuit de zaal zijn er geen vragen of opmerkingen. Het financieel deel van het verslag wordt door de leden goedgekeurd.

8. Verslag kascommissie

Hierbij verklaart de kascommissie dat zij de stukken behorende bij de jaarrekening 2014 van Huurdersorganisatie Ons Doel, in alle vrijheid heeft kunnen inzien en controleren. Zij geeft het bestuur in de persoon van de penningmeester décharge over het afgelopen verenigingsjaar. Zij complimenteert de penningmeester voor het beheer van de gelden van de vereniging. Getekend voor akkoord door de heer A. Dupuis en dhr. G. van der Meulen.

Voor de heer van der Meulen was dit voor de laatste maal en dhr. Dupuis zal in 2016 nogmaals controleren. Het opnieuw instellen van de kascommissie komt op de agenda voor de volgende ALV op dinsdag 24 november a.s.

9. Benoeming nieuwe kandidaat bestuurder mw. W.A. Spies-Keijzer

In de toelichting is al een korte motivatie beschreven. HOOD is verheugd om mw. Spies na goedkeuring door de Algemene Ledenvergadering, op te nemen in het bestuur.

Met algemene stemmen wordt mw. Spies door de ALV benoemd.

PAUZE

10. Plan van aanpak: Toelichting door mw. Karin Rosielle, interim directeur-bestuurder van Ons Doel

Huurbeleid 2015: Toelichting door dhr. Erik Olijkerhoek, manager Wonen van Ons Doel

Via sheets wordt het plan van aanpak door Karin Rosielle aan de leden gepresenteerd. Het huurbeleid 2015 wordt door Erik Olijkerhoek besproken.

Plan van Aanpak

Na het vertrek van Ben Noorlander eind 2014, had de Raad van Commissarissen Karin al interim directeur-bestuurder aangetrokken met de opdracht te beoordelen of het ondernemingsplan nog voldeed aan de gewijzigde omstandigheden in de corporatiesector en de financiële positie waarin Ons Doel was komen te verkeren. Het onderzoek heeft in de eerste maanden van 2015 geleid tot een plan van aanpak voor een koerswijziging van het beleid en de interne organisatie van Ons Doel. De conclusie van de interim-bestuurder zijn nogal fors te noemen. Zo vindt zij dat de voormalige directeur-bestuurder te weinig richting en sturing aan de organisatie gaf, dat het managementteam niet goed samenwerkte, dat er te weinig kennis aanwezig is over de nieuwe ontwikkelingen in de sector, dat Ons Doel te duur is en dat de klanttevredenheid achterblijft. Het voert hier te ver om alle aangekondigde maatregelen uiteen te zetten.

De belangrijkste punten: De missie moet worden verhelderd. Ons Doel moet weer een gewone woningcorporatie worden met aandacht voor de laagstbetaalden. Op kleine schaal zullen projecten voor kwetsbare groepen worden ontwikkeld. De werkorganisatie moet goedkopere worden en hiervoor moet onderzocht worden of er met andere corporaties kan worden samengewerkt of misschien gefuseerd. Ons Doel wil minder eengezinswoningen verkopen en van klantvriendelijk veranderen in klantgericht. Het management moet worden verkleind en daarnaast zal het aantal arbeidsplaatsen in de nabije toekomst vermoedelijk afnemen. Richting huurders is het belangrijkste voornemen om na 2015 de betaalbaarheid centraal te stellen. Hiervoor moeten de onderhoudsplannen worden aangepast. Afhankelijk van de doelgroep zal het onderhoud van complexen van verschillend niveau zijn en dat heeft dan ook gevolgen voor de huurhoogte. Het huurbeleid zal voor de jaren na 2015 inflatievolgend worden. HOOD heeft adviesrecht over het plan van aanpak. Ten tijde van de algemene ledenvergadering had het bestuur nog geen definitief standpunt ingenomen.

Huurbeleid 2015

In schril contrast met het aangekondigde huurbeleid uit het plan van aanpak, is de komende huurverhoging helemaal niet inflatievolgend. HOOD en Ons Doel hebben hier in de afgelopen periode overleg gevoerd en zijn er niet uitgekomen. Ons Doel besloot dit jaar bijna alle gematigde bepalingen uit het oude beleid te verlaten. De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt maximaal doorgevoerd. Dat wil zeggen dat huurders, afhankelijk van zijn- of haar inkomen, een verhoging krijgen van 2,5%, 3% of 5%. De zogeheten streefhuur grenzen die Ons Doel voorheen hanteerde, worden voor zittende huurders afgeschaft. Voor huishoudens met een bruto inkomen boven €43.786 (inkomenspeil 2013) kan de huur ook tot boven de liberalisatiegrens van €710,68 stijgen. Voor huishoudens met een zeer laag inkomen komt Ons Doel met maatregelen om de schade enigszins te beperken.

Na de presentatie gaf bestuurslid Bram Kleijwegt een toelichting op het advies dat HOOD over het huurbeleid heeft afgegeven. HOOD is zeer ontevreden over dit beleid. Toen duidelijk werd dat Ons Doel dit jaar het volle pond aan huurverhoging zou gaan incasseren, heeft HOOD meerdere malen om uitleg gevraagd waarvoor al dat geld nodig was. Die uitleg is naar de mening van HOOD niet of nauwelijks gekomen. Dat was de reden om voor een huurverhoging van 1% te pleiten voor alle woningen. Ons Doel heeft dit voorstel afgewezen. Wel tevreden is HOOD over het feit dat huurders van garages en parkeerplaatsen dit jaar wel slechts 1% huurverhoging krijgen (de inflatie).

Reacties

De presentaties van Karin Rosielle en Erik Olijerhoek leidden tot weinig vragen vanuit de zaal. Wel waren er opmerkingen over een onduidelijke brief van de belastingdienst, waarin stond dat er inkomensgegevens aan Ons Doel zijn verstrekt. Ook waren er aanmerkingen over het onderhoudsbeleid van Ons Doel, maar die hielden geen direct verband met de presentaties. Een dankwoord door Arie Korteweg aan de sprekers die met hun presentaties wel meer duidelijkheid hadden verschaft.

11. Wat verder ter tafel komt

Mw. Mieke Wetering vraagt wanneer bij huurverhoging de huurgrens is bereikt, huurverhoging plaatsvindt? Dit is voorlopig niet het geval omdat de huurgrens voor drie jaar wordt bevroren. De klacht van dhr. Rijsbergen over de watermeter, wordt doorgegeven aan Ons Doel (**actie**). Mw. Corrie Deutz merkt op dat er de laatste tijd in seniorencomplexen nogal eens brand uitbreekt. Haar

vraag is of wij samen met de bewonerscommissie en HOOD dit kunnen inbrengen bij Ons Doel **(actie)**.

Bram Kleijwegt vraagt de leden of ze er bezwaar tegen hebben om de goedgekeurde notulen in verband met namen in de tekst, te plaatsen op de web-site. Twee van de veertien leden zijn tegen. Bij nadere informatie blijkt, wanneer er één tegen is, het uitgesloten is de notulen te plaatsen.

12. Rondvraag

Er wordt geen gebruik meer gemaakt van de rondvraag.

13. Sluiting

De voorzitter Arie Korteweg sluit de vergadering om 21.45 uur en bedankt een ieder voor zijn/haar positieve inbreng. Men kan nog gebruik maken van een hapje en een drankje.

Voorzitter
Dhr. Arie Korteweg

Secretaris
Mw. Jannie Cambier

GENOMEN BESLUIT BEHORENDE BIJ HET VERSLAG VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING D.D. 13 APRIL 2015

6. Goedkeuring Sociaal verslag 2014

Het sociaal verslag 2014 wordt door de leden goedgekeurd.

7. Goedkeuring Financieel verslag 2014

Het financieel verslag 2014 wordt door de leden goedgekeurd.

