



Huurdersorganisatie
Ons Doel

Jaarverslag 2017



Milanenhorst 20
Postbus 3297
2301 DG Leiden

Inhoud

Blz. 3 Voorwoord

SECRETARIEEL JAARVERSLAG 2017

Blz. 4 HOOD en haar leden

Blz. 7 HOOD, buurten bewonerscommissies

Blz. 9 HOOD en Ons Doel

Blz. 10 HOOD en andere instellingen

FINANCIEEL JAARVERSLAG 2017

Blz. 12 Algemeen

Blz. 13 Uitgaven

Blz. 19 Inkomsten

Blz. 20 Totaal overzicht inkomsten en uitgaven

Blz. 21 Bijlage: Verslag kascommissie

Blz. 22 Bijlage: Lijst van afkortingen

*Op de voorpagina:
Leden van HOOD in de slag met een visie op de bouwopgaaf in Leiden (foto Henri Zegers)*

1. Voorwoord

In de samenwerkingsovereenkomst HOOD-Ons Doel staat voorop dat de participatie van huurders moet worden bevorderd. Dit door huurders primair te betrekken bij onderwerpen die hen interesseren en waarin ze soms ook deskundig zijn. Dit kwam eerst nog niet erg van de grond, totdat bleek dat door Ons Doel georganiseerde themabijeenkomsten wel veel deelnemers trokken. De viering van 100 jaar Ons Doel in 2018 zal zo worden vormgegeven dat ook daarmee de betrokkenheid van huurders wordt bevorderd. Het HOOD-bestuur hoopt vurig dat dit ook kan leiden tot opvullen van vacatures in het bestuur en in de bewonerscommissies. Ten gevolge van het aftreden van verschillende bestuursleden zal het HOOD-bestuur anders in 2019 in ernstige moeilijkheden komen!

De veranderingen bij Ons Doel die in de voorafgaande jaren werden doorgevoerd zijn in 2017 geconsolideerd. Als huurdersorganisatie kregen we dus minder vragen om onze mening. Maar er blijven zaken die de aandacht opeisen. In een ledenvergadering van HOOD werd bijvoorbeeld aandacht gevraagd voor de leefbaarheidsproblemen en de burenoverlast, vaak door verwarde personen. Dit leidde tot een indringend en vruchtbaar gesprek van het HOOD-bestuur met het management van Ons Doel.

In de geest van de samenwerkingsovereenkomst kwam er in coproductie een interessant experiment tot stand. Corporaties willen wel wat aan betaalbaarheid doen, maar beschikken niet over inkomensgegevens van de huurders. In de gezamenlijke projectgroep is bedacht dat duur scheefwonen is te vinden bij mensen die alleen in een groot en dus duur huis wonen. Zij zullen worden gevraagd of zij kunnen aantonen dat hun inkomen laag is (in aanmerking komen voor huurtoeslag) en zo ja, of ze belangstelling hebben voor een goedkopere woning.

De komende jaren zal duurzaamheid grote ingrepen nodig maken. Initiatieven van de gemeente in 2017 op dit vlak hebben nog weinig effect gesorteerd. Maar door de landelijke ontwikkelingen, met name de routekaarten CO2-reductie, komt de transformatie als thema snel dichterbij.

Uitgesproken tijdens de ledenvergadering van 26 april 2018

A.L. Korteweg,
Voorzitter

2. Secretarieel Jaarverslag HOOD 2017

2.1 HOOD en haar leden.

2.1.1. Ledenaantal HOOD.

Op 31 december 2017 bedroeg het totaal aantal leden 595. Daarnaast heeft HOOD 3 donateurs. Dat is één oud-huurder die van Ons Doel het huis heeft gekocht en twee bestuurders die geen huis van Ons Doel huren.

2.1.2. Bestuurssamenstelling

Bestuurssamenstelling in 2017:

Arie Korteweg	voorzitter
Bram Kleijwegt	vicevoorzitter
Jannie Cambier	secretaris
Maarten Kersten	bestuurslid
Ton Faas	bestuurslid
Jan Arie Oudshoorn	bestuurslid
Wil Spies	bestuurslid

Het algemeen bestuur kwam 10 maal en het dagelijks bestuur 12 maal bij elkaar.

Vertegenwoordiging in diverse overleggroepen:

Raad van Toezicht Stichting WOZ-fonds:

Jan Arie Oudshoorn.

Redactie HOOD nieuws:

Jannie Cambier, Bram Kleijwegt, Maarten Kersten.

2.1.3. Telefonisch spreekuur 2017

Huurders kunnen hun klachten telefonisch of schriftelijk bij HOOD melden. Voorwaarde is wel dat eerst zelf 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. Wanneer HOOD een klacht oppakt, wordt contact gezocht met Ons Doel en wordt de vinger aan de pols gehouden over de afwikkeling. Dat kan gebeuren tijdens het reguliere overleg met de manager Wonen, of per mail, over de voortgang van de afhandeling van klachten. Als een klacht herhaaldelijk en in meerdere complexen terugkomt, dan gaat HOOD na of een algemene oplossing mogelijk is.

Bij een aantal klachten speelt de terugkerende vraag: Voor welke dingen is Ons Doel wel/niet verantwoordelijk en onderhoudsplichtig. Oftewel: Wie is er eigenaar van het probleem?

Voorbeeld: Tuin en groenonderhoud.

Rond de zomer en herfst werden opnieuw problemen gesignaleerd over het bijhouden van openbaar groen. Er zijn weer klachten over klimoppen die voor het raam en over het balkon groeien, bomen die schade aanrichten of tegen de gevel tikken, onderhoud van tuinen. Vergelijkbare klachten over onderhoud aan brandpoort, binnenplaats en regenafvoer.

Opvallend detail: Er werd een wespennest gerapporteerd. Wie ruimt dat op?

Ook juridische vragen kwamen weer binnen bij HOOD.

Voorbeeld 1: Waterschade door een lekkend dak, of slecht sluitende deur.

Bij dit soort vochtschade, zoals beschimmelde vloerbedekking, verwees Ons Doel standaard naar de inboedelverzekering van de huurder. Dit is naar mening van HOOD niet altijd terecht gebeurd en heeft dat ook kenbaar gemaakt bij Ons Doel. Gesprekken over hoe hiermee in de toekomst wordt omgegaan lopen nog.

Voorbeeld 2: Vergoeding bij uitval verwarming:

In een complex viel door lekkages de collectieve verwarming uit. Onduidelijk was hoeveel vergoeding Ons Doel bereid was hier voor te geven. Door bemiddeling van een adviseur is overeenstemming bereikt tussen de bewonerscommissie en Ons Doel.

Opvallend detail: Er kwam een vraag binnen over de voortgang van de rechtszaak die de Woonbond had aangespannen over de rechtsgeldigheid van de "gluurverhoging." (Begin 2018 is de Woonbond helaas door de rechter niet ontvankelijk verklaard.)

In de gevallen van vochtoverlast kwamen ook kritische vragen van bewoners over de staat van onderhoud van de woningen en of een probleem grootschalig kan worden aangepakt, in plaats van per woning.

Helaas komen ook regelmatig klachten binnen van burenoverlast, onder meer door verwarde personen. Hier kan Ons Doel niet altijd wat mee en soms zijn instanties als GGD, de wijkagent of Rivierduinen hier ook mee bezig. En uiteraard kan ook HOOD niet veel meer doen dan dit doorgeven aan Ons Doel. Tevens speelt privacy-wetgeving een rol als Ons Doel hierover zou willen terugkoppelen.

En er zijn enkele losse klachten binnengekomen over het niet opruimen van rommel op straat of meeuwen die gevoerd worden door burenen.

Tot slot: Het gebeurt regelmatig dat klagers het verschil niet weten tussen HOOD en het kantoor van Ons Doel. Zij bellen dan ons antwoordapparaat in de veronderstelling dat zij Ons Doel bellen, (bijvoorbeeld om een afspraak te verzetten) en zijn dan boos als ze niet diezelfde dag antwoord van ons krijgen. Of hebben geen idee of ze wel of geen lid zijn van HOOD.

2.1.4. Algemene Ledenvergaderingen

Op 1 mei organiseerde HOOD een bijzondere ledenvergadering in Kerkelijk Centrum De Regenboog in de Merenwijk. De vergadering was bijzonder, omdat hij aan het eind van de middag werd geopend. Na het officiële deel, waarin de jaarstukken werden goedgekeurd, werd een warme maaltijd geserveerd. Vervolgens presenteerde gastspreker Jan Rous het thema "bijzondere burenen". De aanwezigen werden over een aantal tafels verdeeld, waarin zij in gemoedelijke sfeer bespraken hoe zij met de toewijzing van woningen aan kwetsbare groepen (vluchtelingen, gehandicapten, ex-daklozen, ...) omgaan. Jan Rous vatte de uitkomsten van de gesprekken samen in een rapport en deed een aantal aanbevelingen aan HOOD en Ons Doel. Zie verder paragraaf 2.3.1 over het overleg met Ons Doel. Met 17 leden was er een aardige opkomst. Namens de Raad van Commissarissen was de heer Clemens van Soest aanwezig.

Op 28 september organiseerde HOOD een tweede ledenvergadering in Buurtcentrum de Kooi. Wegens de positieve reactie op de eerste vergadering, opnieuw vanaf 17.00 uur en een maaltijd. Voor de pauze werden het beleidsplan en de begroting voor 2018 behandeld en na de pauze gaven gemeentelijk wijkregisseur Marjolein Pijnacker en een paar collega's een presentatie over de subsidieregeling Wijkinitiatieven. Aan de hand van gerealiseerde voorbeelden riep zij de aanwezigen op om ook met initiatieven te komen. De opkomst was 17 leden. 7 bestuurders en namens de Raad van Commissarissen was de heer Herman Michels aanwezig. Deze keer was ook Christoffel Klap, directeur van Ons Doel, van de partij.

2.1.51 Kadervorming en bijeenkomsten HOOD

De bestuursleden van HOOD namen in 2017 deel aan een aantal cursussen en inhoudelijke bijeenkomsten, waaronder een Participatielab van Atrivé in Utrecht, een bijeenkomst van Huurders Holland Rijnland in Oegstgeest over huurbeleid en doorstroming, een Leids Woondebat over doelgroepen met een bijzondere woonvraag, een actie-bijeenkomst stookseizoen" (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) en een Energiecafé van de Nederlandse Woonbond in Utrecht over routekaart duurzaamheid.

2.1.6. HOOD Nieuws

Als uitvloeisel van de nieuwe samenwerkingsovereenkomst met Ons Doel werd de berichtgeving van HOOD in 2017 op een nadere leest geschoeid. HOOD en Ons Doel brengen vanaf nu samen een nieuwsmagazine uit. De formule voor het magazine werd onder leiding van Eric Went van Went Werkt Journalistiek in een werkgroep van bestuursleden van HOOD en medewerkers van Ons Doel uitgewerkt. Uitgangspunt van de formule is dat HOOD en Ons Doel vanuit hun eigen identiteit

artikelen schrijven, op elkaars berichten reageren en op de middenpagina de confrontatie aangaan. Het magazine heeft als motto "voor elkaar, met elkaar" en verscheen in 2017 twee maal.

2.1.7. Resultaat prioriteiten uit het beleidsplan 2017

HOOD had voor 2017 de volgende prioriteiten gesteld:

- Onderzoek naar betaalbaarheid in het dure huursegment in samenhang met huurtoeslag;
- Huurbeleid en woningtoewijzing;
- Jaarlijkse huurverhoging;
- Strategisch voorraadbeleid en complexbeheerplannen: monitoren en adviseren over de uitvoering van het voorraadbeleid;
- Onderhoudsstrategie;
- Opstellen warmtevisie: monitoren van en adviseren over de uitvoering van energetische maatregelen in de woningvoorraad;
- Prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties: monitoren van te behalen doelstellingen;
- Nieuwe participatievormen en zelfbeheer;
- Communicatiebeleid en klanttevredenheid;
- Nieuw klachtenreglement;
- Leefbaarheidsbeleid Ons Doel;
- Overlastbehandeling: monitoren en adviseren van het uitvoeren van procedures en protocollen;

HOOD en Ons Doel hebben in 2017 een aanvang gemaakt met nieuwe vormen van participatie. Er is een gezamenlijke projectgroep Dure Scheefheid in het leven geroepen. Er heeft intensief overleg plaatsgevonden over de huurvoorwaarden en er is een nieuw klachtenreglement opgesteld. Over het leefbaarheidsbeleid zijn aanbevelingen gedaan vanuit de ledenvergadering van HOOD. Er is een aanvang gemaakt met nieuwe complexbeheerplannen van Ons Doel, waarbij HOOD werd betrokken. Met het opstellen van een nieuwe warmtevisie en een nieuw duurzaamheidsbeleid is ultimo 2017 een aanvang gemaakt onder de naam "Routekaart Duurzaamheid". Daarover kan in 2018 meer informatie worden verstrekt.

2.2 HOOD, buurten en bewonerscommissies.

Hieronder treft u de samenstelling van de bewonerscommissies aan. Een aantal commissies heeft een verslag of impressie over 2017 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. van der Steen (lid)
- dhr. G. Mets (lid)
- mw. J. Luyendijk (aspirantlid)

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:

- mw. A. de Vetten (penningmeester)
- mw. P. Verkuylen (lid)
- mw. Y. van Rheenen (lid)
- dhr. R. Leerdam (lid)

2.2.4. Bewonerscommissie Nieuw-Groenhoven.

Van de bewonerscommissie maken deel uit:

- mevr. M. Steiner (voorzitter)
- dhr. E. Simonse (lid)
- dhr. M. Kersten (lid)
- mevr. N. van Varick (lid)

Ook in 2017 was de bewonerscommissie weer druk bezig met de vele projecten die Ons Doel voor de wijk in petto heeft. Er is overleg gepleegd over o.a. het achterstallig schilderwerk, de schoonmaak van de portieken en galerijen, de leefbaarheid van de buurt, nieuwe mogelijkheden voor de warmtevoorziening, isolatie van de daken, aanbreng zonnepanelen, betere bewegwijzering en de boilers. Behalve op de eerste twee punten is er nog niet veel vooruitgang geboekt.

Wel werd overeenstemming bereikt met Ons Doel over de storingsvergoeding, nadat de collectief gestookte verwarming door ernstige lekkage langdurig uitviel (zie ook paragraaf 2.3.6).

Een ander hoogtepunt was de overeenstemming met projectontwikkelaar Van der Wiel over de werkzaamheden aan en rondom de Meelfabriek. De bouwwerkzaamheden zullen nauwgezet worden gemonitord, waardoor overlast wordt beperkt. Rondom de nieuwbouw zullen leilindes worden geplaatst om het geheel een groener aanzicht te geven.

Op 7 november is een druk bezochte bewonersavond gehouden in de Meelbox. Rob Overmeer heeft daar zijn plannen onthuld om de 'onvindbare woningen' in onze wijk weer vindbaar te maken. Het is nu aan Ons Doel om een beslissing te nemen over financiën en planning. We wachten af.

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. 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. I.N. Bennenk (secretaris)
- mw. S. Onderwater (huurzaken)
- dhr. N. v.d. Wetering (penningmeester)
- mw. H. Janssen (evenementen)

2.2.9. Bewonerscommissie Pioenhof

Van de commissie maken deel uit:

- mw. H. Fossen (lid)
- dhr. R. van Hoorn (lid)
- mw. A. van Velzen (lid)
- dhr. A. Aalbers (lid)

2.2.10. Bewonerscommissie Ons Gebouw

Van de commissie maken deel uit:

- dhr. S. Doderer (voorzitter)
- dhr. R. Du Puy (secretaris)
- dhr. J. Hufmeijer (lid)
- dhr. T. van der Starre (lid)

2.2.11. Bewonerscommissie BHK (Boshuizerkade/nieuwbouw)

Van de commissie maken deel uit:

- mw. R. van der Kraan (lid)
- Mw. M. Glerum (lid)
- dhr. R. Bezouwen (lid)
- dhr. J. Homborg (lid)

2.2.12 Bezoeken aan Bewonerscommissies

In 2017 vond het laatste gesprek plaats in een ronde van twee HOOD-bestuursleden langs de bewonerscommissies, namelijk bij de bewonerscommissie "Ons Gebouw". Deze ronde is goed bevallen. De bedoeling is daarom dat jaarlijks zo'n bezoek aan elke bewonerscommissie zal plaats vinden. De jaarlijkse vergadering met de commissies is dan waarschijnlijk overbodig. Intussen bleek dat verschillende bewonerscommissies geheel of vrijwel slapend zijn. Het HOOD-bestuur heeft daarom besloten om in overleg met hen te concluderen dat er geen eigen activiteiten van deze commissies meer moeten worden verwacht. De leden van die commissies zullen dan worden beschouwd als contactpersonen die door Ons Doel of door het HOOD-bestuur kunnen worden bevroegd over de situatie in hun complex, bijvoorbeeld op het terrein van de leefbaarheid. Dergelijke informatie blijft van waarde.

2.2.11 Gezamenlijke bijeenkomsten bewonerscommissies en het bestuur van HOOD.

HOOD heeft er voor gekozen om de jaarlijkse bijeenkomsten van de gezamenlijk bewonerscommissies te schrappen. Dit is vervangen door de regelmatige bezoeken (zie vorige paragraaf)

Wel vond op als blijk van waardering voor de vrijwillige inzet een gezamenlijk etentje met de leden van de bewonerscommissies plaats

2.3 HOOD en Ons Doel

2.3.1. Overleg met Ons Doel

Periodiek overleg bestuurder

HOOD overlegt zes keer per jaar met de directeur en de manager Wonen van Ons Doel. In 2017 werden onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- de voortgang van verschillende projectgroepen
- de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen HOOD en Ons Doel.
- de kwartaalrapportages van Ons Doel
- het jaarverslag en de jaarbegroting van Ons Doel

Vorbereiding 100-jarig bestaan Ons Doel

In 2018 bestaat Ons Doel 100 jaar. Dat moet gevierd worden. HOOD is betrokken bij de voorbereiding van de festiviteiten. Doel van het feest is onder de huurders zoveel mogelijk vrijwilligers te bereiken en te werven.

2.3.2. Financiering HOOD

In de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken welke bijdrage HOOD van Ons Doel ontvangt (zie financieel jaarverslag).

2.3.4. Adviezen en zienswijzen

Commentaar prestatieafspraken: HOOD heeft via Ons Doel commentaar geleverd op de prestatieafspraken voor het jaar 2018. Er was veel onduidelijkheid over het aantal sociale huurwoningen dat zal worden toegevoegd. De gemeente en de corporaties hebben toegezegd dat daar in toekomstige afspraken duidelijker doelen moeten worden geformuleerd.

Klachtenreglement: Op verzoek van HOOD heeft Ons Doel meer lijn gebracht in het klachtenbeleid. Het nieuwe reglement is te vinden op de website van Ons Doel.

Algemene huurvoorwaarden en woonovereenkomst: Ons Doel heeft in 2017 in overleg met HOOD de algemene huurvoorwaarden en de zogeheten woonovereenkomst onder de loep genomen en aangepast aan nieuwe wet- en regelgeving. De wijzigingen zijn van toepassing voor nieuwe verhuringen. Voor zittende huurders blijven de bestaande voorwaarden van kracht. In de woonovereenkomst spreken Ons Doel en een nieuwe huurders een set van gedrags- en leefregels af.

2.3.5. Themabijeenkomsten en themalunches

Ons Doel nodigt vertegenwoordigers van HOOD uit bij themabijeenkomsten en themalunches. Soms worden daarbij ook bewonerscommissies uitgenodigd. Tijdens de lunches is meestal het voltallige personeel van Ons Doel aanwezig.

Op 13 september presenteerde het bedrijf Linthorst Techniek de duurzame energieopwekking voor de woningen aan de Aaltje Noorderwierlaan. Ons Doel verhuurt een aantal woningen aan de Aaltje Noorderwierlaan. Zij delen hun collectieve verwarmingsinstallatie met het verzorgingshuis Rijn en Vliet van Libertas Leiden en een gemengd complex van koopappartementen en appartementen verhuurd door De Sleutels. De installatie moet vervangen worden en Ons Doel heeft het voortouw genomen voor een innovatieve duurzame oplossing met warmtepompen op de daken en warmteopslag onder de grond. Voor de huurders en andere gebruikers is deze oplossing kostenneutraal (dus geen huurverhoging). Het is een eerste aanzet voor het aardgasvrij maken van sociale huurwoningen in Leiden.

2.3.6. Geschil uitval centraal gestookte warmte-installatie Nieuw Groenhoven

In januari 2017 viel op een vrijdag in twee woonblokken van Nieuw Groenhoven de collectief gestookte verwarmingsinstallatie uit. Monteurs van Feenstra probeerden die dag reparaties uit te voeren, maar bleken niet over de benodigde onderdelen te beschikken, waarna zij onverrichterzake vertrokken. Zij kwamen de maandag terug, waarbij zij de storing tijdelijk wisten te verhelpen. Door een wijziging in de wet Is Ons Doel in collectief gestookte complexen, naast verhuurder, ook warmteleverancier. Dat brengt met zich mee dat zij aan bepalingen uit de Warmtewet dient te voldoen. In dit geval was de verplichte storingsvergoeding in het geding.

Ons Doel meende aan de wet te voldoen, maar de bewonerscommissie was het daar niet mee eens. Er ging veel fout in de onderlinge communicatie tussen leden van de BC en medewerkers van Ons Doel. Voor HOOD was dit aanleiding om voor de BC te bemiddelen. Het geschil werd voorgelegd aan een onafhankelijke derde en die concludeerde dat Ons Doel de regels van de Warmtewet niet ten

volle volgde, maar ook dat dit mede het gevolg was van foute registratie door Feenstra. Het geschil werd bijgelegd en de betreffende bewoners ontvingen een ruimere vergoeding. De installatie is die winter overigens nog vaker uitgevallen. Gebleken is dat het ondergrondse leidingwerk van de installatie grotendeels vergaan is, waardoor zich telkens ernstige lekkages voordoen. In de zomer van 2017 zijn daarom grote delen van het leidingwerk vervangen. Het betreft een tijdelijke oplossing. Op termijn zal de gehele warmtevoorziening van Nieuw Groenhoven moeten worden aangepast.

2.3.7. Projectgroep Dure Scheefheid

In het biedingsvoorstel voor de prestatie-afspraken voor 2017 aan de Gemeente Leiden kondigde Ons Doel aan samen met HOOD een onderzoek in te stellen naar de aard en de omvang van het probleem van dure scheefheid te onderzoeken en daar zo nodig passende maatregelen voor te ontwikkelen. Dure scheefheid wil zeggen dat mensen met een laag inkomen in een woning met een hoge huur wonen. In mei 2017 is een projectgroep gestart met Arie Korteweg (HOOD), Bram Kleijwegt (HOOD), Frans Bakker (Bewonerscommissie Suriname- Antillenstraat), Anne van Velzen (bewonerscommissie), Henri Zegers (!WOON), Suzanne Bouwman (Ons Doel) en Marjo Keisers (Ons Doel).

De projectgroep komt enkele malen bijeen en formuleert eind 2017 een voorstel om een aantal eenpersoonshuishoudens met een woning met meer dan drie kamers aan te schrijven, met het aanbod naar een kleinere en goedkopere woning te kunnen verhuizen. Het betreft veelal oudere bewoners. Het experiment heeft een dubbele doelstelling, namelijk betaalbaarheid voor de eenpersoonshuishoudens en doorstroming voor gezinnen naar een grotere woning. Het voorstel wordt met goedkeuring van HOOD dor Ons Doel overgenomen en zal begin 2018 worden uitgerold.

2.3.8. Raad van Commissarissen.

Begin 2017 maakte het bestuur kennis met de heer Jan Kets, het nieuwe lid van de RVC. Aan het eind van het jaar met de kandidaatsvoorzitter van de raad. Mevrouw Anneke Knol zal in het voorjaar van 2018 Joost Spithoven opvolgen als voorzitter.

2.4 HOOD en andere instellingen.

2.4.1. Leids Platform Wonen

Het beleid in Leiden op het gebied van de sociale woningbouw wordt 10 maal per jaar besproken in het Leids Platform Wonen, 5 maal op ambtelijk niveau en telkens enkele weken later op bestuurlijk niveau. De huurdersorganisaties nemen aan die besprekingen deel. Naast HOOD zijn dat HBE van de huurders van De Sleutels en HBV van de huurders van Portaal.

De rode draad van dit overleg zijn de prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningcorporaties. Die betreffen: omvang van de sociale voorraad en betaalbaarheid, studentenhuisvesting, wonen en zorg, bijzondere aandachtsgroepen en duurzaamheid. De lopende prestatieafspraken worden voortdurend gemonitord en de regering heeft bepaald dat ze jaarlijks worden herzien. Er wordt naar gestreefd dat de huurdersorganisaties de afspraken mee ondertekenen, maar dat is in Leiden tot dusver nog niet gebeurd, omdat zij zich onvoldoende in de afspraken herkenden. Dat betrof vooral de afspraken over de hoeveelheden sociale woningen (omvang voorraad) en de betaalbaarheid.

HOOD, HBE en HBV trekken hierin zo veel mogelijk één lijn. Daarom is er telkens vooroverleg. In de zomer 2017 hebben de huurdersorganisaties hun deelname aan het LPW opgeschort. Zij waren geschokt na het besluit van de gemeente om de wettelijke rechten van de bewoners van de sociale woningen aan de Doelensteeg (van de Sleutels) opzij te zetten en dit wettelijke huurrecht te vervangen door "eigen regie". De huurdersorganisatie hadden daarom geen vertrouwen meer in toekomstige afspraken in het LPW. Aan het eind van het jaar is een compromis uitgewerkt: uitstel van het beoogde onteigenings- en sloopbesluit. Daarop is besloten dat de huurdersorganisaties weer gaan deelnemen aan het LPW, echter met de nodige reserve en op voorwaarde dat de gemeente niet gaat onderhandelen met individuele huurders voordat zij eigenaar van de woningen is geworden.

2.4.2. Regio Holland Rijnland

HOOD heeft namens de Leidse huurdersorganisaties een zetel in de Beleidscommissie Wonen van de regio. Besproken werd op 22 november 2017 de Regionale Woonagenda 2017. Die gaat er van uit dat de corporaties in de regio tot 2030 in totaal 30.000 extra woningen moeten bijbouwen in de regio. Dit om de autonome groei op te vangen. De Leidse huurders zijn vooral bezorgd over de leefbaarheid.

Versterking moet worden gezocht in flankerend beleid rond de wijkteams. Die moeten de regie nemen t.o.v. GGZ instellingen, politie, huisartsen, GGZ crisishulp en ook corporaties.

2.4.3. Het WOZ-fonds.

Veel Leidse huurders betaalden teveel onroerende-zaakbelasting bij inwerkingtreding van de wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Via Stichting WOZ fonds komt het geld weer terug bij de huurders in de vorm van activiteiten, voorzieningen of verbeteringen in de eigen woonomgeving. Drie huurdersorganisaties (HOOD, HBV Leiden en HBE) hebben alle een zetel in de Raad van Toezicht van het WOZ fonds.

Het WOZ Fonds bezat aan het einde van 2017 nog € 461.918 In 2017 heeft het bestuur 53 aanvragen voor steun aan diverse activiteiten ontvangen, hiervan zijn 16 aanvragen afgewezen, omdat ze niet voldeden aan de voorwaarden voor subsidie. Er is aan 37 aanvragen geheel of gedeeltelijk subsidie toegekend, samen voor het bedrag van € 95.496.

Naast de Raad van Toezicht bestaat geen verder toezicht. Er is sprake van een toenemende behoefte aan maatschappelijk toezicht. In 2011 tekenden de Samenwerkende Brancheorganisaties Filantropie (SBF) en de rijksoverheid het convenant 'Ruimte voor geven'. Hierin werd tot vorming van een validatiestelsel voor filantropische instellingen overeengekomen. In de SBF zijn vertegenwoordigd de Goede Doelen Nederland & Instituut Fondsenwerving (fondsenwervende organisaties), de FIN (fondsengevende organisaties, waaronder het WOZ Fonds) en de CIO (de kerken). Er is nog geen formeel toezicht geformuleerd. Naar verwachting is het WOZ fonds afgelopen voordat dit stelsel van start gaat.

2.4.4. Ondersteuning Stichting !WOON

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 Stichting !WOON, voorheen Team Wonen Leiden. Vaste adviseur van HOOD is Henri Zegers. Advisering en ondersteuning vinden plaats op basis van een samenwerkingsovereenkomst, waarin de taken en werkzaamheden van de adviseur zijn vastgelegd en een urenraming wordt overeengekomen. Regelmatig vindt er tussentijdse urenverantwoording plaats, waardoor het bestuur van HOOD het budget voor de ondersteuning in de gaten kan houden.

Eind 2017 vond een gesprek plaats tussen de directie van !WOON en een vertegenwoordiging van het bestuur van HOOD. Overeengekomen werd dat de samenwerking eens per twee jaar zal worden geëvalueerd, op basis waarvan HOOD zal bepalen of het opdrachtgeverschap zal worden voortgezet.

3. Financieel jaarverslag.

3.1 Algemeen.

De werkelijke uitgaven en inkomsten over 2017 worden vergeleken met de begrote bedragen van 2017 en de werkelijke uitgaven en inkomsten van 2016.

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. Bewonerscommissies:

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

E. Verenigingskosten:

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

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 en een incidentele.

III Rente en overige inkomsten.

Geen nadere toelichting.

3.2 Uitgaven Huurdersorganisatie Ons Doel 2017.

3.2.1. Huisvestingskosten:

Code	Omschrijving	Uitgaven 2017	Begroting 2017	Uitgaven 2016
A1	Huur pand	€ 2.413,22	€ 3.774, =	€ 3.764,60
A2	Energie - servicekosten e.d.	€ 217,72	€ 600, =	€ 426,44
A3	Inrichtingskosten	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
A4	Kleine inventaris	€ 10,68	€ 0, =	€ 18,74
A5	Apparatuur en gereedschap	€ 0, =	€ 200, =	€ 88,93
A6	Schoonmaakkosten	€ 135, =	€ 360, =	€ 246,34
A7	Overige huisvestingskosten	€ 0, =	€ 200, =	€ 320,25
Totaal	Huisvestingskosten	€ 2.776,62	€ 5.134, =	€ 4.865,30

Toelichting:

A1. Huur en servicekosten pand:

HOOD heeft er in 2017 voor gekozen de huur voor een deel van het kantoor in de Milanenhorst op te zeggen, hetgeen tot een forse verlaging van de huurprijs heeft geleid

A2. Energie en servicekosten enz.:

Het afstoten van de kantoorruimte heeft ook tot een verlaging van de energiekosten geleid.

A3. Inrichtingskosten:

Hiervoor zijn geen kosten gemaakt.

A4. Kleine inventaris:

Er zijn geen noemenswaardige kosten gemaakt.

A5. Apparatuur en gereedschap:

Hiervoor zijn geen kosten gemaakt.

A6. Schoonmaakkosten:

Aan het schoonmaken van het pand zijn natuurlijk kosten verbonden die regelmatig terugkeren. Ook hier speelt het geringere oppervlak van de resterende kantoorruimte een rol.

A7. Overige huisvestingskosten:

Hiervoor zijn geen kosten gemaakt.

3.2.2. Algemene kosten:

Code	Omschrijving	Uitgaven 2017	Begroting 2017	Uitgaven 2016
B1	Huisstijl HOOD	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
B2	Drukwerk	€ 0, =	€ 200, =	€ 0, =
B3	Kantoorbenodigdheden	€ 654,44	€ 800, =	€ 509,40
B4	Abonnementen etc.	€ 677,39	€ 700, =	€ 289,47
B5	Sponsoring-donaties	€ 0, =	€ 0, =	€ 20, =
B6	Verzekeringen	€ 121,73	€ 125, =	€ 121,73
Totaal	Algemene kosten	€ 1.453,56	€ 1.825, =	€ 940,60

Toelichting:

B1. Huisstijl HOOD:

In 2017 zijn er geen kosten gemaakt.

B2. Drukwerk:

In 2017 zijn er geen kosten gemaakt.

B3. Kantoorbenodigdheden:

Dit betreft kosten voor de aanschaf van cartridges, printpapier, kopieerkosten, antivirus programma en dergelijke.

B4. Abonnementen etc.:

Het betreft hier het abonnement van de postbus en het antwoordnummer en het blad Woonbondig van de Woonbond. Daar naast bankkosten en bijdrage bankpas.

B5. Sponsoring-donaties:

In 2017 zijn er geen kosten gemaakt.

B6. Verzekeringen:

Het betreft hier een inboedelverzekering.

3.2.3. Bestuurs- & adviseurskosten:

Code	Omschrijving	Uitgaven 2017	Begroting 2017	Uitgaven 2016
C1	Personele ondersteuning	€ 14.952, =	€ 22.400, =	€ 26.264, =
C2	Administratieve ondersteuning	€ 1.320, =	€ 1.320, =	€ 1.605, =
C3	Kadervorming bestuursleden	€ 320,71	€ 1.500, =	€ 755, =
C4	Vergader- & bestuurskosten	€ 9.477,93	€ 9.500, =	€ 9.046,08
C5	Samenwerking Leidse huurdersorganisaties	€ 353,93	€ 1.000, =	€ 0, =
C6	Jubileum / bijzondere activiteiten	€ 166,99	€ 0, =	€ 1.587,37
C7	Onvoorziene uitgaven	€ 0, =	€ 750, =	€ 5.052, =
Totaal	Bestuur& adviseurskosten	€ 26.591,56	€ 36.470, =	€ 44.309,45

Toelichting:

C1. Personele ondersteuning:

In 2017 kwamen HOOD en !WOON een overeen dat 200 uur voor ondersteuning zou worden afgenomen. Door het HOODnieuws onder te brengen in het gezamenlijk magazine met Ons Doel namen de redactiewerkzaamheden van de adviseur af, waardoor er minder ondersteuning werd afgenomen.

C2. Administratieve ondersteuning:

Het was al in 2016 bekend dat penningmeester An de Vetten haar bestuurstaken zou gaan neerleggen. Toen de werving voor een nieuwe penningmeester geen kandidaten opleverde besloot HOOD het Administratiekantoor ADMICU in de arm te nemen voor het bijhouden van de boekhouding en het aanleveren van de financiële jaarstukken.

C3. Kadervorming bestuursleden:

Bestuurders van HOOD hebben in 2017 meerdere cursussen gevolgd.

C4. 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. Voor het jaar 2017 is de onkostenregeling voor het bestuur niet aangepast met indexatie.

C5. Samenwerking Leidse huurdersorganisaties:

Het betreft hier een gezamenlijke opdracht van HBV Leiden en HOOD ten behoeve van het overleg met Holland Rijnland

C6. Jubileum / bijzondere activiteiten:

Betreft diverse cadeaus en geschenken ten behoeve van jubilarissen.

C7. Onvoorziene uitgaven:

In 2017 zijn er geen kosten gemaakt.

3.2.4. 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.

Code	Omschrijving	Uitgaven 2017	Uitgaven 2016	Uitgaven 2015
D1	Nieuw Groenhoven	€ 364,25	-/-€ 375,85	€ 747, =
D2	v.d. Lubbehof	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
D3	Zuid-Oost	€ 0, =	€ 0, =	-/-€ 623,03
D4	De Rodes	€ 0,=	€ 0,=	€ 0,=
D5	Suriname- en Antillenstraat e.o.	€ 354,85	€ 473, =	€ 337,50
D6	Liviuslaan	€ 94,87	€ 101,99	€ 150, =
D7	Pioenhof e.o.	€ 161,83	€ 407,21	€ 0, =
D8	Het Gebouw	-/-€ 25,00	€ 111,56	€ 150, =
D9	Kosten tbv bewonerscommissies	€ 2.285,50	€ 1.676,25	€ 1.688,00
D10	Scholing bewonerscommissies	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
Totaal	Uitgaven Bewonerscies.	€ 3.236,30	€ 2.394,16	€ 2.449,47

Toelichting:

D1. Nieuw Groenhoven:

De commissie heeft in 2017 aanvragen gedaan ten behoeve van gerechtelijke procedures omtrent de nieuwbouw op het terrein van de Meelfabriek.

D2. v.d. Lubbehof:

De commissie heeft geen aanvraag voor subsidie ingediend.

D3. Zuid-Oost:

De commissie heeft geen aanvraag voor subsidie ingediend.

D4. De Rodes:

De commissie heeft geen aanvraag voor subsidie ingediend.

D5. Suriname-Antillenstraat.

De commissie heeft aanvragen gedaan ten behoeve van de organisatie van de burendag.

D6. Liviuslaan

De bewonerscommissie heeft subsidie aangevraagd en eind 2017 het positief saldo teruggestort op de rekening van HOOD.

D7. Pioenhof e.o.

De bewonerscommissie heeft dit bedrag als subsidie aangevraagd en ontvangen

D8. Het Gebouw

De bewonerscommissie heeft dit bedrag in 2017 teruggestort op de rekening van HOOD.

D9. Kosten t.b.v. Bewonerscommissies:

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

D10. Scholing bewonerscommissies:

Hiervoor zijn in 2017 geen kosten gemaakt.

3.2.4. Verenigingskosten:

Code	Omschrijving	Uitgaven 2017	Begroting 2017	Uitgaven 2016
E1	Telefoon- en internetkosten	€ 634,79	€ 500, =	€ 440,90
E2	Porti & verzendkosten	€ 85,80	€ 250, =	€ 13,90
E3	HOOD nieuws Huurdersmagazine	€ 5.543,63	€ 3.000, =	€ 2.860,63
E4	Internet / email	€ 0, =	€ 600, =	€ 49,84
E5	Website	€ 375, =	€ 600, =	€ 0, =
E6	Ledenwerving	€ 0, =	€ 2.000, =	€ 0, =
E7	Vergaderkosten ALV	€ 2.911,01	€ 1.000, =	€ 1.978,09
E8	Overige verenigingskosten	€ 0, =	0, =	€ 5,43
Totaal	Verenigingskosten	€ 9.550,23	€ 7.950, =	€ 5.348,79

Toelichting:

- E1. Abonnement- en gesprekskosten aansluiting telefoon en internet:**
Het betreft hier werkelijk gemaakte kosten.
- E2. 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 E5). In 2017 werd meer gebruik gemaakt van mail en van het posten van documenten op de website.
- E3. Kosten HOOD Nieuws en Huurdersmagazine:**
Het betreft de kosten die gemoeid zijn met het vervaardigen en drukken van verschillende brochures en van het Huurdersmagazine. Voor 2017 was dit het HOOD Nieuws.
- E4. Internet en e-mailkosten**
Door de verandering van het abonnement met de KPN, vallen deze kosten vanaf 2017 onder post E1.
- E5. Website**
Het betreft hier de vergoeding van de vrijwilliger die de website bijhoudt.
- E6. Ledenwerving:**
Hiervoor zijn in 2017 geen kosten gemaakt.
- E7. Vergaderkosten ALV:**
Het betreft hier kosten voor de uitnodigingen, zaalhuur e.d. voor het houden van Algemene Ledenvergaderingen.
- E7. Overige verenigingskosten:**
Hiervoor werden geen noemenswaardige kosten gemaakt.

3.3 Inkomsten Huurdersorganisatie Ons Doel 2017

3.3.1. Contributie inkomsten:

Code	Omschrijving	Inkomsten 2017	Begroting 2017	Inkomsten 2016
I	Contributie en donaties 2017	€ 4.247,20	€ 4.550, =	€ 4.555, =
Totaal	Contributie inkomsten	€ 4.247,20	€ 4.550, =	€ 4.555, =

Toelichting:

I. Contributie 2017:

De contributie wordt sinds 1 januari 2003 door Ons Doel geïnd, gelijktijdig met de huurbetaling.

3.3.2. Bijdrage corporatie:

Code	Omschrijving	Inkomsten 2017	Begroting 2017	Inkomsten 2016
IIa	Reguliere bijdrage Ons Doel	€ 47.800, =	€ 45.349, =	€ 46.000, =
IIb	Bijdrage Samenwerkingsovereenkomst	€ 0, =	€ 0, =	€ 3.360, =
Totaal	Bijdrage corporatie	€ 47.800, =	€ 45.349, =	€ 49.360, =

Toelichting:

II. Vaste bijdrage Ons Doel

Deze inkomsten zijn gebaseerd op de samenwerkingsovereenkomst en is inclusief de bijdrage ten behoeve van de Bewonerscommissies.

3.3.3 Rente en overige inkomsten / tekorten:

Code	Omschrijving	Inkomsten 2017	Begroting 2017	Inkomsten 2016
IIIa	Rente inkomsten	€ 117,57	€ 400, =	€ 237,35
IIIb	Overheveling reserve / tekort	-/-€ 8.556,50	€ 4.330, =	€ 3.250,95
Totaal	Rente en overige	-/-€ 8.438,93	€ 4.730, =	€ 3.488,30

Toelichting:

IIIb Overheveling reserve/tekort

HOOD had voor 2017 gerekend met het intèren op de reserve met een bedrag van € 4.330. Door diverse oorzaken werd er minder uitgegeven, waardoor de reserve juist groeide met € 8.556,50.

3.4 Totaal overzicht inkomsten en uitgaven HOOD 2017.

Code	Omschrijving	Uitgaven 2017	Code	Omschrijving	Inkomsten 2017
A	Huisvestingskosten	€ 2.776,62	I	Contributie leden	€ 4.247,20
B	Algemene kosten	€ 1.453,56	II	Bijdrage corporatie	€ 47.800, =
C	Bestuurs-adv. kosten	€ 26.591,56	III	Rente	€ 117,57
D	Bewonerscomm.	€ 3.236,30			
E	Verenigingskosten	€ 9.550,23		Overheveling reserves	-/-€ 8.556,50
	Totale uitgaven	€ 43.608,27		Totale inkomsten	€ 43.608,27

Verslag kascommissie

Leiden, 21 april 2018

Hierbij verklaart de kascommissie dat zij de stukken behorende bij de jaarrekening 2017 van Huurdersorganisatie Ons Doel, in alle vrijheid heeft kunnen inzien en controleren.

Zij geeft het bestuur in de persoon van de administrateur decharge over het afgelopen verenigingsjaar.

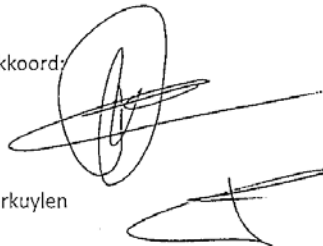
Voor akkoord:

Mw van Varick



Voor akkoord:

Mw Verkuylen



Lijst van afkortingen

BRES	Huurdersvereniging BRES
HBE	Huurders Belangenvereniging De Eendracht
HBV	Huurders Belangen Vereniging Leiden
HOOD	Huurders Organisatie Ons Doel
KWH	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector
LPW	Leids Platform Wonen
SRH	Stichting Regionaal Huurdersoverleg
SVB	Strategisch Voorraadbeleid
WOZ	Waardering Onroerende Zaken