

Algemene ledenvergadering (ALV)

HOOD

19 september 2024



Aanwezig; 18 leden van HOOD

Ons Doel; Christoffel Klap (directeur-bestuurder van Ons Doel) Suzanne Bouwman (manager wonen van Ons Doel) Lutine Vermeij (huurderscommissaris in de RvC van Ons Doel)

Bestuur HOOD; Michel Ebbens (voorzitter HOOD), Lisa Scampuddu (penningmeester), Josefine Schouten (secretaris), Marika De Mits (adviseur en ondersteuner HOOD), Frans Baks (adviseur en ondersteuner van HOOD)

1. Mededelingen vooraf

Voorzitter Michel Ebbens opent de vergadering. Hij introduceert de andere bestuursleden en de adviseurs. Alle stukken voor de ALV waren vooraf op de website beschikbaar. De begroting voor 2024 stond hier niet bij. Deze is bij binnenkomst aan de leden uitgedeeld.

2. Vaststellen van het verslag van de ALV van 23 november 2023

Het verslag wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

3. Terugblik op 2023 Hoogtepunten

In 2023 heeft HOOD twee zaken kunnen afronden waar zij erg trots op zijn.

Een daarvan is het vaststellen van afspraken met Ons Doel over wat huurders kunnen en mogen verwachten tijdens renovaties en sloop- nieuwbouw trajecten. Een huurder kan precies zien welke afspraken er zijn over, bijvoorbeeld de vergoeding voor de overlast die dergelijke projecten met zich meebrengen. Een tweede document beschrijft stap voor stap het gehele sloop- of renovatieproces. Er zijn ijkpunten opgenomen, waardoor het goed zichtbaar is in welke fase een project zich bevindt en hoe men daar is gekomen. Het bijzondere aan deze documenten is dat deze afspraken verder gaan dan wat de wetgeving en het sociaal statuut voorschrijven.

Het tweede proces is de hernieuwde samenwerkingsovereenkomst met Ons Doel.

Verder zijn Corrie en Josefine zijn erg actief bezig geweest om de communicatie naar de huurders door middel van nieuwsbrieven en het gezamenlijk magazine met Ons Doel te verbeteren.

Een van de aanwezigen geeft aan dat hij erg blij was met het artikel over de levensduur van een gas slang. Hij heeft zijn slang vervangen, deze bleek van 2004 te zijn en dus een stuk ouder dan de voorgeschreven 5 jaar. Corrie heeft zich ingezet om dit artikel te publiceren en waardeert het dat het ook goed wordt gelezen en het advies erin wordt opgevolgd.

4. Goedkeuring nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen HOOD en Ons Doel + ondertekenen

In 2023 heeft HOOD samen met Ons Doel hard gewerkt aan een nieuwe samenwerkingsovereenkomst die beter aansluit bij hoe de samenwerking nu is en er in de toekomst uit zal zien.

Vanuit de zaal komt de vraag hoe deze verschilt van de voorgaande bijeenkomst. Michel licht toe dat er voornamelijk tekstuele verschillen zijn. De tekst is minder wollig en makkelijker leesbaar gemaakt. Daarnaast waren er in de kruisjeslijst zaken opgenomen waar HOOD een te grote verantwoordelijkheid toebedeeld kreeg rond onderwerpen als het financieel beleid, planvorming voor groot onderhoud. HOOD vond het niet wenselijk om die verantwoordelijkheid te dragen, omdat zij niet de kennis van zaken hebben om hierover beslissingen te maken.

Er stond op de agenda om de hernieuwde samenwerkingsovereenkomst vandaag te tekenen, maar hij moet nog door het managementteam van Ons Doel worden vastgesteld. Dit zal dus, met goedkeuring van de leden, op een later tijdstip gebeuren. De nieuwe samenwerkingsovereenkomst wordt door de leden van HOOD per acclamatie vastgesteld.

6. Financiële verantwoording

Lisa was dit jaar verantwoordelijk voor de financiën en heeft het financieel jaarverslag op de website geplaatst. Vanuit de zaal zijn hier geen vragen over. Het financieel jaarverslag wordt per acclamatie vastgesteld.

Lisa nodigt de leden uit om, als er later nog vragen zouden zijn over de begroting, deze ook op een later tijdstip te stellen.

Daarnaast doet Lisa een oproep voor de kascommissie. De kascommissie bestaat uit twee personen die het financieel jaarverslag en de begroting van tevoren controleren en op de algemene ledenvergadering aan de leden vertellen of deze in orde zijn. Hiervoor zijn twee mensen nodig. Je kunt twee jaar in de kascommissie zitten. Het heeft de voorkeur dat er steeds iemand inzit die het al een jaar heeft gedaan en iemand nieuw, die de volgende weer kan inwerken. Kandidaten kunnen zich opgeven via penningmeester@hood-leiden.nl.

7. Vooruitblik 2024

In 2024 worden er nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Dit zijn afspraken over het woonbeleid die 1 keer per 4 jaar worden gemaakt met de andere huurdersorganisaties, de 3 corporaties in Leiden en de gemeente.

Ook wordt het Leids Sociaal Statuut, waarin afspraken staan tussen de woningcorporaties en de huurdersorganisaties, vernieuwd. Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat er in het sociaal statuut bedragen staan die al 5 jaar oud zijn. Deze bedragen zouden moeten worden geïndexeerd. Volgens Frans staat er enkel de verhuiskostenvergoeding in het sociaal statuut, en deze wordt sowieso geïndexeerd. HOOD neemt het mee als aandachtspunt.

Intern wil HOOD wat verder professionaliseren door naast een financieel verslag ook een jaarverslag te maken. Ook wordt het archief onder de loep genomen. HOOD blijft inzetten op een goede communicatie naar leden en andere huurders via nieuwsbrieven en het magazine.

8. Bestuursaangelegenheden

a. Afscheid van Corrie Deutz als vertrekkend bestuurslid

Corrie neemt deze avond afscheid van het bestuur van HOOD. HOOD bedankt haar voor de inzet voor het magazine, haar bijdrage aan de bestuursvergaderingen en de periodieke overleggen en haar inzet op veiligheid. Onder applaus treedt Corrie af.

b. Voordracht Josefine Schouten als secretaris.

Michel blijft aan als voorzitter, en Lisa is sinds de vorige algemene ledenvergadering penningmeester. Josefine wordt vandaag onder applaus van de leden verwelkomd als secretaris van HOOD, waarmee alle bestuursfuncties binnen HOOD weer vervuld zijn.

9. Rondvraag

De eerste vraag van de rondvraag is of HOOD veel vragen krijgt van bewoners over problemen, of dat het rustig is in de wijken. Michel geeft aan dat het aantal meldingen van bewoners in zijn periode bij HOOD op twee handen te tellen is. De signalen die HOOD oppikt worden 1 keer per 6 weken besproken in het periodiek overleg met Ons Doel.

Iemand anders vraagt of een mogelijkheid bestaat voor Ons Doel om buiten bij mensen thuis een hok voor een scootmobiel te plaatsen. Voor sommige bewoners is verhuizen het enige alternatief, als zij hun scootmobiel niet in de buurt kwijt kunnen. Krijgt Ons Doel meerdere vragen van mensen die deze wens hebben? Suzanne is op dit moment bezig met het scootmobielbeleid. Op sommige plekken is er al een ruimte om scootmobielen te parkeren, op andere plekken wordt er naar mogelijkheden gezocht om o.a. met een meter het eigen verbruik te bepalen. Wanneer er op gemeentegrond iets moet worden geplaatst moet Ons Doel ook de gemeente meekrijgen. Het is afhankelijk van huis tot huis wat de mogelijkheden zijn, zeker met het nieuwe beleid dat een scootmobiel eigenlijk niet op een galerij mag staan.

Iemand anders merkt op dat de WMO soms zonder overleg met overige bewoners van het gebouw een scootmobielpunt in de gemeenschappelijke ruimte plaatst. In het betreffende gebouw staat een scootmobiel boven op de watermeter, wat niet reglementair lijkt. Suzanne geeft aan dat Ons Doel in contact staat met de WMO, maar ook soms zelf verrast worden door de WMO. Ons Doel zoekt altijd voor meerdere mogelijkheden, niet voor een 'wie het eerst komt wie het eerst maalt' oplossing.

Iemand stelt voor dat de huurders van Ons Doel wel willen meedenken over oplossingen. Zelf ziet hij een oplossing in vrijkomende garageboxen. Als Ons Doel deze niet opnieuw verhuurd, maar ombouwt tot scootmobielparkeerplaats is er voor een heel gebouw een oplossing. Suzanne ziet dit wel als mogelijkheid en houdt contact met degene die dit probleem heeft aangekaart.

In de Fruitbuurt heerst er wat onrust. De grote flats eromheen voelen bedreigend en de drie rijen met huizen hebben geen enkele gezamenlijke voorziening. Op een sociale tafel gaf een wijkagent aan dat het wijkje wellicht ook op de nominatie staat om gesloopt te worden om aan de verdichtingsopgave te voldoen, waar de bewoners erg van schrokken. Christoffel geeft aan dat het niet op de planning staat om dit buurtje aan te pakken.

Het is in de basis een leuk buurtje. Een bewoner is bezig geweest om buurtgenoten samen te brengen. Hij wil eigenlijk een bewonerscommissie over de drie straten heen, met huurders van de verschillende corporaties samen. Hij wil graag samenwerken om de sociale cohesie te verbeteren en een ontmoetingsplek te realiseren. Christoffel stelt voor dat hij de andere corporaties contacteert en namens de huurders vraagt om een bijeenkomst te organiseren voor iedereen uit de Fruitbuurt.

Bij de renovaties in de Fruitbuurt is er glas geplaatst zonder geluidswerend component. De corporatie vond dit op dat moment niet nodig. Er is echter veel lawaai door werken in de omgeving, waardoor dit wel wenselijk was geweest. De bewoner vraagt zich af waarom er niet de keuze is gemaakt om te differentiëren, en of bewoners bij toekomstige projecten hier meer inspraak in kunnen krijgen. Suzanne geeft aan dat dit een goede reden is om een bewonerscommissie op te richten, om hierover in gesprek te gaan.

Een buurvrouw kreeg een aanslag van de teruglevering van de zonnepanelen. Zij vraagt zich af of zij er nu op vooruit gaat of niet met zonnepanelen, zeker wanneer ze ook de servicekosten meerekent. Ze vraagt of Ons Doel hierin duidelijkheid kan verschaffen. Christoffel zegt dat mensen met zonnepanelen er netto op zijn vooruit gegaan. Hoeveel precies, die vraag moet worden neergelegd bij de energiemaatschappij.

Ook een ander heeft een vraag over de zonnepanelen. Zonnebuur zou panelen komen leggen als ze 70% toestemming zouden krijgen. Dit zou bewoners minimaal 30 euro per jaar opleveren. Hier is na de peiling er nooit meer iets van gehoord. Michel heeft dit op het periodiek overleg ook al aangekaart. Christoffel geeft aan dat dit slecht is uitgevoerd, de organisator heeft beterschap beloofd en communicatie komt eraan.

Ook over de zonnepanelen van Ons Doel die Lens heeft gelegd is meer communicatie gewenst. Ons Doel gaat hierover een informatieavond organiseren, zodat niet iedereen met individuele vragen hoeft te bellen. Er komt ook positieve noot van de leden over de zonnepanelen; een complex had veel overlast van meeuwen, maar sinds de zonnepanelen is dit aardig verminderd.

Een van de bewoners vraagt zich af wat Prinsjesdag en de stijgende huurtoeslag precies betekenen voor bewoners en biedt aan om hier een stukje over te schrijven voor een nieuwsbrief van HOOD. Michel noteert haar gegevens.

Een van de bewoners ervaart steeds problemen met de liftschacht en afbladderende kalk. Dit zou onder groot onderhoud moeten vallen, maar de bewoner ontvangt geen communicatie hierover. Suzanne komt hierop terug.

Christoffel geeft aan dat hij het stokje overdraagt naar Carolien Schippers. HOOD is betrokken geweest bij het selectieproces en de kennismaking was erg positief voor Christoffel. Hij heeft er vertrouwen in dat hij op deze manier Ons Doel in goede handen achterlaat.

Een bewoner van een woongroep vraagt of er iets kan worden gedaan aan de hitte in hun gebouw. De galerijen zijn omgeven door plexiglas en in de zomer wordt het erg heet. De bewoner heeft een temperatuur van 47 graden gemeten. De etages eronder is het minder warm omdat de galerij van de bovenste verdieping licht en warmte blokkeert. Er is aan Ons Doel gevraagd om aan de buitenkant een scherm te plaatsen, maar dit ging niet door omdat er niet geboord mag worden. De bewoner vraagt of het een optie is om de buitenkant wit te verven.

Koffiepauze

Thema-avond 'Hittestress'

Adviseur Frans Baks geeft een presentatie over hittestress. Wat doet hittestress in bestaande woningen? En wat kan een corporatie er bij renovaties aan doen om te voorkomen dat er hittestress ontstaat? Deze presentatie is in bijlage te vinden.

Naar aanleiding van de presentatie worden enkele vragen gesteld. Mag er bijvoorbeeld zonwerende folie worden geplaatst op de ramen van Ons Doel? Dit mag niet, omdat dit de kans op glasbreuk vergroot.

Werkt een warmtepomp ook de andere kant op? Een warmtepomp kan vaak ook een huis koelen. De warmte wordt dan wel afgegeven aan de omgeving.

Een bewoner vraagt of hun driedubbel glas ook zonwerend is. Dit is in principe niet het geval, maar mogelijk ook wel. Ons Doel kan dit nakijken als de bewoner dit wil.

Een donker zonnescerm houdt meer zonlicht en warmte tegen dan een wit scherm, omdat deze uitzet bij hitte en dus kleinere gaatjes maakt. Wit reflecteert, wordt dus niet warm en zet niet uit.

Een corporatie kan zonneschermen in de servicekosten opnemen, wat een manier kan zijn om een renovatie betaalbaar te houden.

Als er in een buurt wordt gerenoveerd, maar men denkt dat het hittestress gaat opleveren kan men via een bewonerscommissie betrokken zijn bij hoe de woningen gerenoveerd worden en hoe hittestress kan worden tegengegaan.

Christoffel geeft na de presentatie aan dat Ons Doel op dit moment geen hittestress beleid heeft. Hij ziet de presentatie als een aanleiding om hier wel verder over na te denken en dit samen met HOOD te ontwikkelen. Hij vreest dat bepaalde keuzes die in het verleden zijn gemaakt met de kennis van nu wellicht anders zouden worden ingestoken. Wegens de complexiteit, het financiële plaatje en het lange processen is het op sommige plekken wellicht niet wenselijk om deze keuzes nu terug te draaien.

Bij een bewoner zorgt de vloerverwarming die constant aanstaat ook voor hitteproblemen. Dit kan niet worden uitgezet. Het probleem is bij Ons Doel bekend, zij zijn aan het zoeken naar oplossingen. De bewoner geeft aan dat zij hier niets over horen. Suzanne pakt dit verder op.

Afsluiting

Michel dankt de aanwezigen hartelijk voor hun komst en hun vertrouwen in HOOD. De aanwezigen genieten nog na met een borrelhapje en een drankje.