

VERSLAG ALGEMENE LEDENVERGADERING HOOD dd. 23-11-2023 van 19.30u-21.30u

De vergadering wordt gehouden in het Restaurant van de Parelvisser.

Aanwezig;

- 13 leden van HOOD
- Christoffel Klap (directeur-bestuurder van Ons Doel)
- Suzanne Bouwman (manager wonen van Ons Doel)
- Lutine Vermeij (huurderscommissaris in de RvC van Ons Doel)
- Michel Ebbens (voorzitter HOOD), Lisa Scampuddu, Josephine Schouten, Maaïke Hendriksen (bestuursleden HOOD)
- Marika De Mits (adviseur en ondersteuner HOOD)

Afwezig: Corrie Deutz (bestuurslid HOOD)

1. Opening en mededelingen

De voorzitter van HOOD opent de vergadering. Na de coronaperiode is het fijn dat de vergadering weer fysiek kan plaatsvinden. Er zijn geen mededelingen vooraf.

2. Financiële stukken (jaarstukken 2022 en begroting 2024)

De financiële stukken stonden vooraf ter inzage op de website. Michel Ebbens licht deze toe. De kosten in 2022 zijn vergelijkbaar met voorgaande jaren. Er wordt gewerkt aan een nieuwe website wat extra kosten met zich meebrengt in 2024. Leden uit de zaal hebben de financiële stukken ook bekeken en hier zijn verder geen vragen over. De jaarrekening van 2022 wordt door de aanwezige leden goed bevonden.

3. Ontwikkelingen bij HOOD

In 2022 heeft HOOD zich actief ingezet voor de uitbreiding van het bestuur, met succes. Vandaag worden Lisa Scampuddu en Josephine Schouten voorgesteld als nieuwe bestuursleden aan de leden van HOOD. Zij zullen Corrie Deutz en Michel Ebbens versterken binnen het bestuur van HOOD.

Lisa Scampuddu wil graag wat betekenen voor alle huurders van Ons Doel. Zij was al actief in een bewonerscommissie en is zo in aanraking gekomen met het bestuur van HOOD, waar zij zich graag verder voor inzet. Josephine Schouten is via Lisa bij HOOD belandt. Ook zij kwam van een lokaal vraagstuk bij HOOD terecht en is binnen HOOD nabezig met de invulling van het magazine.

De aanstelling van Lisa Scampuddu en Joselfien Schouten als nieuwe bestuursleden wordt per acclamatie goedgekeurd door de leden van HOOD.

4. Eerste rondvraag naar aanleiding van de ALV

Vanuit een huurder komt de vraag of HOOD kan ondersteunen bij vertraagde werken bij onderhoud aan de woning. Michel maakt namens HOOD een afspraak met de betreffende huurder en ook Ons Doel heeft het signaal opgepikt.

5. Thema-avond huuraanpassing

Huurbeleid en huuraanpassing 2024

Aansluitend neemt Cristoffel Klap het woord om een toelichting te geven over het huurbeleid van Ons Doel en de huuraanpassing in 2024. De huuraanpassing is niet langer gekoppeld aan inflatiecijfers, maar aan de CAO-inflatie, zoals afgesproken door de woonsector, regering en Woonbond.

De verwachte huurverhoging voor dit jaar zal waarschijnlijk hoger zijn dan voorgaande jaren, meer dan 5%, vanwege de hoge CAO-inflatie. Ons Doel heeft deze verhoging nodig om woningonderhoud, nieuwbouw en renovatie te bekostigen.

Ons Doel erkent dat deze aanzienlijke huurverhoging zorgen kan opleveren voor de betaalbaarheid, vooral voor huurders met midden- en hogere inkomens. Voor mensen met lagere inkomens zal het aandeel van hun inkomen dat aan huur wordt besteed naar verwachting dalen door de sterke stijging van het wettelijk minimumloon. Verder wordt verwacht dat de huurtoeslag zal toenemen.

Uit de zaal komt de opmerking dat het erg fijn is dat er energiefixers over de vloer zijn geweest die placemats met tips hebben uitgedeeld. Sinds het uitvoeren van die tips is het verbruik van het huishouden van meneer 20% gedaald en is meneer zelf intussen ook energiefixer.

Ons Doel heeft veel inspanningen verricht om energiebesparende maatregelen te implementeren, maar erkent dat mensen soms terughoudend zijn om te stoken uit angst voor andere problemen zoals vocht, tocht en schimmel. Ze wijzen op programma's vanuit de gemeente en rijksoverheid om bij te dragen aan de oplossing van deze problemen.

Vanuit de zaal komt een vraag over lekkages bij een raam en schimmel in het huis. Ze geven aan dat wanneer zij de roosters openzetten het ontzettend koud wordt, waardoor ze dit niet snel doen. Maar daardoor wordt de schimmel ook steeds heftiger. Door SKK wordt gezegd dat ze zich niet moeten aanstellen. Ons Doel geeft aan dat het niet de bedoeling is, en dat SKK daar in hun naam is en vraagt de bewoner om contact op te nemen met Ons Doel.

Verder wordt toegevoegd vanuit de zaal dat de verlaging van de zorgtoeslag ook bijdraagt aan de moeilijkheid om de huur te betalen.

Grote projecten Ons Doel

Op de website van Ons Doel staat veel informatie over toekomstige projecten. Dit is bijvoorbeeld het renovatieproject van Nieuw Groenhoven dat volgend jaar begint. Bij de Willem Zwijgerlaan een project op de planning dat enkele jaren zal duren. Hier wordt een deel gesloopt en deel gerenoveerd.

Nieuwbouw duurt gemiddeld 7 jaar om te realiseren, dus dit gaat vaak niet snel. Daarnaast zijn er nog tal van externe factoren die de bouw kunnen vertragen. In het Sumatrahof was de bouw van een groot project gestart, maar dit moest worden stilgelegd omdat Vattenfall andere plannen had voor de warmtevoorziening van die buurt.

Proces huuraanpassing

Suzanne Bouwman geeft toelichting over hoe de praktische uitvoering van de huuraanpassing plaatsvindt bij Ons Doel in Leiden. De corporatie ontvangt vanuit de overheid een vastgesteld percentage dat de maximale huurverhoging mag zijn. Deze gegevens worden in december verstrekt en zullen naar verwachting meer dan 5% bedragen. Dit is aanzienlijk hoger dan voorgaande jaren.

Als je terug gaat rekenen moet er vóór 1 mei een brief in de bus van de huurders zitten met wat hun huurverhoging per 1 juli zal zijn. Voor 1 maart moet dit in het systeem van Ons Doel zijn verwerkt. Dat wil zeggen dat Ons Doel van december tot 1 maart de tijd heeft om een verdeling te maken op welke huizen welke huurverhoging komt, waarbij niet noodzakelijk overal de maximale huurverhoging zal worden toegepast.

Er wordt vanuit de zaal gevraagd of de corporatie niet veel inkomsten heeft gehad met het opheffen van de verhuurdersheffing en of dit niet voor een minder hoge huurverhoging kan zorgen. Suzanne Bouwman licht dat dit destijds inderdaad heeft geschied, maar dat er wel nog onroerendgoedbelasting wordt betaald. Suzanne Bouwman licht verder toe dat de alle huren van mensen die tot 120% van het minimumloon verdienen dit jaar zijn verlaagd tot 570 euro, wat de corporatie dan weer veel geld heeft gekost.

Nieuwe huurderscommissaris

Lutine Vermeij stelt zich voor. Zij is de nieuwe huurderscommissaris in de Raad van Commissarissen van Ons Doel. Zij is voorgedragen door de HOOD. Ze is bestuurder bij een zorgorganisatie en zet zich de komende tijd in voor de huurders in de Raad van Commissarissen. Zij neemt het stokje over van dhr. Clemens.

Interactief deel in groepen

Marika De Mits, ondersteuner en adviseur van HOOD, licht toe dat HOOD op verschillende onderwerpen inspraak- en adviesrecht heeft bij Ons Doel. Ook bij de gesprekken over de huuraanpassing krijgt HOOD een plekje aan tafel. Voor de werkgroep huuraanpassing worden ook nog andere huurders gezocht om input te leveren. De leden van HOOD worden uitgenodigd om zich bij een van de bestuursleden van HOOD op te geven om deel te nemen aan deze gesprekken. Dit zullen 2 à 3 gesprekken zijn.

Daarnaast wil HOOD graag weten wat er leeft onder bewoners betreffende deze onderwerpen. Aan de hand van 4 vragen wordt de zaal in groepen verdeeld, en na een korte pauze gaan deze groepen met elkaar in gesprek over de onderwerpen, waarna er plenair wordt teruggekeken naar de gesprekken.

1) Welke huren kunnen het meest verhoogd worden?

De groep die over deze stelling in overleg ging komt er op uit dat dit een complex gegeven is. Je zou kunnen zeggen; de breedste schouders dragen de zwaarste lasten, dus mensen die meer verdienen kunnen een hogere huurverhoging dragen. Maar zij worden dan weer niet ondersteund door bijvoorbeeld een huurtoeslag en andere toeslagen. Dus dan wordt het voor hen ook alweer lastig.

2) *Wat moet HOOD meenemen naar Ons Doel Wanneer we rond de tafel zitten over huuraanpassingen?*

Deze groep heeft over verschillende onderwerpen gesproken, en vind vooral dat het energielabel en de mate van onderhoud van belang moeten zijn. Het energielabel omdat mensen met een lager energielabel meer geld kwijt zijn aan energie en als zij dus een lagere huursverhoging krijgen mogelijk nog steeds meer geld kwijt zijn. Ze maken zich zorgen om mensen met betaalproblemen en vragen zich af hoe Ons Doel hierin kan ondersteunen. Ook op welke manier Ons Doel over de huurverhoging communiceert is aan bod geweest. Suzanne Bouwman licht toe dat er op de voorgaande communicatie zelden commentaar was.

3) *De staat van het gebouw zou ook invloed moeten hebben op hoeveel huurverhoging men krijgt.*

Deze groep is akkoord met de stelling. Bij een slechte staat van het gebouw zouden zij graag minder huurverhoging zien, maar zij willen dit nog verder uitbreiden; ook de mogelijkheid tot parkeren en de staat van de parkeergarages moet worden meegenomen in de huuraanpassing.

4) *Wat voor huurverhoging is eerlijk wanneer mijn woning binnenkort gesloopt of gerenoveerd gaat worden?*

De groep komt tot de conclusie dat er eigenlijk een huurverlaging zou moeten komen of men zelfs geen huur meer zou moeten betalen. Dit omdat deze huurders eigenlijk ervoor zorgden dat er geen krakers in het pand komen doordat zij blijven wonen.

Christoffel Klab wil nog benadrukken dat, of huren nu veel of niet veel worden verhoogd, Ons Doel altijd de plicht heeft om goed onderhoud te plegen en mensen altijd het recht hebben om in een fijne woning te wonen. Hij roept op om, als er iets niet klopt in de woning, contact te leggen met Ons Doel, en wanneer hier geen actie uit volgt om Suzanne Bouwman rechtstreeks te contacteren.

6. Sluiting algemene ledenvergadering en thema-bijeenkomst

Michel Ebbens doet een laatste rondvraag. Er komen verschillende vragen uit de zaal naar met betrekking tot parkeren, zonnepanelen, groen van de gemeente/Ons Doel, communicatie van Ons Doel. Deze worden opgepakt door Ons Doel en teruggekoppeld aan de betreffende bewoners. Brandpoorten worden met wijkbeheer opgepakt.

Ook wordt de vraag gesteld hoe de corporatie verwacht dat er doorstroming zal zijn naar nieuwe gebouwen wanneer de gemeente Leiden geen parkeervergunning meer af als je in nieuwbouw gaat wonen. Ons Doel geeft aan dat zij hier op dit moment niks aan doen, behalve goed communiceren naar nieuwe bewoners van de nieuwbouw dat dit speelt. Daarnaast zijn zij in gesprek met de gemeente.

Michel Ebbens dankt iedereen voor de aanwezigheid en input, nodigt iedereen nog eens uit om deel te nemen aan de werkgroep huuraanpassing en sluit de vergadering