

Jaarverslag 2024



Inhoudsopgave

Inleiding

1. HOOD en haar leden

1.1 Bestuur en ALV

1.2 Buurten en Bewonerscommissies

2. De activiteiten

2.1 Communicatie

a. Website

b. Nieuwsbrief

c. E-mailbestand en ledenbestand

2.2 Bijeenkomsten

2.3 Klachtenafhandeling

3. De overleggen

3.1 Ons Doel

3.2 Leids Platform Wonen

3.3 Holland Rijnland

3.4 Collega huurdersorganisaties

4. Financieel jaarverslag 2024

Slotwoord

In 2024 heeft het bestuur van HOOD zich weer ten volle ingezet voor de huurders van Ons Doel. We hebben vol ingezet op meer communicatie naar de huurder met nieuwsbrieven, een nieuwe website en in ons gezamenlijk magazine met Ons Doel. Ook heeft HOOD twee bewonerscommissies ondersteunt in hun opstart en is de communicatie naar bewonerscommissies weer aangescherpt.

HOOD heeft ook weer een professionaliseringsslag gemaakt; we hebben in 2024 hard gewerkt aan ons vrijwilligersbeleid, een bewonerscommissiereglement én een hernieuwde samenwerkingsovereenkomst met Ons Doel.

Bij Ons Doel waren er enkele grote veranderingen. Dhr. Christoffel Klap nam afscheid als directeur-bestuurder bij Ons Doel. Wij danken dhr. Klap hem voor de prettige samenwerking en wensen hem veel plezier en succes met zijn toekomstige projecten. HOOD is betrokken geweest bij de wervingsprocedure van de nieuwe directeur-bestuurder en mocht aansluiten bij de gesprekken met de laatste twee kandidaten. Wij zijn erg blij met de aanstelling van mw. Carolien Schippers en zien de samenwerking vol energie tegemoet.

Namens het bestuur van HOOD,

Michel Ebbens (voorzitter)

April 2025

1. HOOD en haar leden

1.1 Bestuur en ALV

In 2024 bestond het bestuur uit de volgende leden;

Voorzitter	Michel Ebbens
Secretaris	Josefine Schouten
Penningmeester	Lisa Scampuddu
Lid	Corrie Deutz
Vrijwilligers	Maaïke Hendriksen
	Emily Wetselaar

Op de Algemene Ledenvergadering (ALV) van 19 september 2024 is Corrie Deutz afgetreden als bestuurslid. Op dezelfde ALV is Josefine Schouten vanuit haar functie als algemeen bestuurslid aangetreden als secretaris.

Maaïke Hendriksen heeft het eerste deel van 2024 meegedraaid met het bestuur en heeft zich ingezet op communicatie, planning van het bestuur en het opzetten van een archiveringssysteem. Emily Wetselaar heeft zich in de tweede helft van 2024 ingezet om het archiveringssysteem verder uit te werken.

In 2024 vonden iedere twee weken een bestuursvergadering plaats. In totaal kwam het bestuur 16 keer samen. Tijdens de overleggen bereid HOOD de overleggen Ons Doel voor, stelden we ons vrijwilligersbeleid en een bewonerscommissiereglement op en bespreken we signalen die we vanuit huurders, Ons Doel, bewonerscommissies en uit het nieuws krijgen.

Algemene Leden Vergadering (ALV)

De ALV vond dit jaar plaats op 19 september 2024. Deze stond in het teken van de evaluatie van 2023, een vooruitblik op 2024, het goedkeuren van de hernieuwde samenwerkingsovereenkomst met Ons Doel, en een presentatie over hittestress. HOOD had ook Ons Doel uitgenodigd, waardoor Ons Doel direct kon inspelen op zaken waar bewoners tegenaan liepen.

1.2 Buurten en Bewonerscommissies

HOOD heeft in 2024 twee nieuwe bewonerscommissies ondersteund in de oprichting. De bewonerscommissie Aaltje Noordewierlaan is ontstaan uit een bestaande bewonersgroep en actieve nieuwe bewoners. De bewonerscommissie in de Fonteinbuurt is opgericht nadat Ons Doel kenbaar had gemaakt dat zij de mogelijkheden voor sloop-nieuwbouw in de buurt onderzoeken. Leden uit de bestaande woongroep sluiten hier ook bij aan.

Zij sluiten zich aan bij de andere bewonerscommissies die HOOD telt, namelijk de bewonerscommissie Rodes, Bewonerscommissie Suriname-/Antillenstraat e.o., bewonerscommissie

Ons Gebouw, bewonerscommissie Nieuw Groenhoven, en bewonerscommissie Boshuizerkade Nieuwbouw.

HOOD telt aan eind 2024 dus 7 bewonerscommissies.

In 2024 heeft HOOD een goedbezochte bewonerscommissie-avond georganiseerd om de contacten tussen bewonerscommissies onderling en met HOOD te stimuleren. De vraag 'waar loop je als bewonerscommissie tegenaan?' stond centraal. HOOD had ook Ons Doel uitgenodigd, waardoor sommige klachten direct konden worden opgepakt.

2. De activiteiten

2.1 Communicatie

a. Website

In 2024 heeft de website van HOOD frisse make-over gekregen. Het heeft even geduurd, maar HOOD is tevreden met het resultaat. Op de website kunnen leden relevante downloads vinden en worden recente nieuwsberichten geplaatst. Ook kunnen op de website de contactgegevens van het HOOD bestuur gevonden worden.

b. Magazine

Het HOOD bestuur heeft in 2024 samen met Ons Doel twee huurdersmagazines uitgebracht. Een zomer en een wintereditie. Dit magazine wordt nu al een aantal jaar onder leiding van Eric Went van Went Werkt Journalistiek in een werkgroep met bestuursleden van HOOD, en medewerkers van Ons Doel uitgewerkt. Uitgangspunt is dat HOOD en Ons Doel vanuit hun eigen identiteit artikelen schrijven, op elkaars berichten reageren en de middenpagina samen creëren aan de hand van een onderwerp wat beide organisaties raakt.

De bijdragen van HOOD waren dit jaar gericht op onder andere:

- Het voorstellen van nieuwe bestuursleden
- Het in de kijker zetten van ontmoetingsplaatsen in Leiden
- Bewonerscommissies in de kijker
- Het vertrek van Christoffel en een interview met een van onze huurderscommissarissen
- Het oprichten van een bewonerspanel samen met Ons Doel

c. E-mailbestand en ledenbestand

Op 31-12-2024 had HOOD 551 leden. Het beheer van de gegevens van deze leden lag in 2024 nog bij Ons Doel. In 2024 zijn er afspraken met Ons Doel gemaakt over het verwerken van de gegevens van de leden van HOOD en in 2025 zal HOOD de gegevens van haar eigen leden in beheer nemen.

2.2. Klachtenafhandeling

Als een huurder een melding of klacht heeft, dan dient dit eerst bij de woningcorporatie gemeld te worden. Ons Doel zal deze beoordelen. Dit kan betekenen dat er een oplossing geboden wordt, maar Ons Doel kan ook van mening zijn dat de melding of klacht niet door haar opgelost hoeft te worden en dat de huurder zelf verantwoordelijk is voor een oplossing. Mocht een huurder het niet eens zijn met het oordeel van Ons Doel, kunnen zij een beroep doen op HOOD.

HOOD luistert naar de klacht en gaat bij Ons Doel na óf de klacht bekend is en welke actie Ons Doel heeft genomen. Als Ons Doel van mening is dat een melding of klacht onterecht is, dan informeren wij naar de reden en motivatie van de afwijzing.

HOOD zal proberen om toch tot een bevredigende oplossing voor de huurder te komen. Mocht het niet lukken om dit in samenspraak met Ons Doel te doen, dan kan HOOD de huurder adviseren om vervolgstappen te nemen bij bijvoorbeeld de Geschillencommissie Leidse Woningcorporaties waarbij Ons Doel, Portaal en de Sleutels zijn aangesloten. Dit komt gelukkig zelden voor en is in 2024 niet gebeurd. Alhoewel Ons Doel niet verplicht is om de uitspraak van deze commissie over te nemen, zal ze dit meestal wel doen. Uiteraard zijn er ook nog andere mogelijkheden om te laten beoordelen of Ons Doel rechtmatig handelt bij het afwijzen van een melding of klacht.

In 2024 zijn er minder dan 8 klachten binnengekomen, welke goed zijn opgepakt.

3. De overleggen

3.1 Ons Doel

HOOD heeft 6 keer per jaar een periodiek overleg met Ons Doel. Tijdens die overleggen zitten we samen met de directeur-bestuurder en Suzanne Bouwman, de manager wonen. Aan het begin van ieder periodiek overleg wordt er gevraagd of er onderwerpen zijn en deze worden dan besproken. Aan het einde is er een WVTTK, dan wel rondvraag. Onderwerpen die dit jaar aan bod kwamen waren de jaarlijkse huurverhoging, hoe Ons Doel omgaat met overlastklachten, ideeën voor en communicatie met de aannemer, de berichten die in Leiden over schimmelproblematiek zijn verschenen, de hoge kosten van de blokverwarming, de TTB, het verhogen van servicekosten, het verkoopbeleid van Ons Doel, en de nieuwe riool- en waterstofheffing.

Ook het contact met de huurderscommissarissen en de rest van de RvC is goed bevallen dit jaar. HOOD kan bij hen terecht als zij ergens niet zouden uitkomen met Ons Doel. In 2024 liep de termijn van één van de leden van de RvC af. Omdat er twee geschikte kandidaten naar voren kwamen heeft Ons Doel gevraagd of HOOD het zag zitten om een tweede huurderscommissaris te benoemen. HOOD heeft hier volmondig 'ja' op gezegd, wat ertoe heeft geleid dat 2 van de 4 RvC leden een huurderscommissaris zijn.

Visitatie

HOOD is in februari 2024 geraadpleegd door de visitatiecommissie. Bij een visitatie worden de maatschappelijke prestaties van een woningbouwcorporatie beoordeeld. Het rapport over 2020-2023 geeft duidelijk weer dat Ons Doel het goed doet en dat het een lerende organisatie is die verbeterpunten serieus oppakt. HOOD kan zich hier goed in vinden.

Samenwerkingsovereenkomst

Een hoogtepunt van 2024 was het vaststellen van de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen Ons Doel en HOOD. In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst is de tekst minder wollig gemaakt en zijn verantwoordelijkheden duidelijker gescheiden. De ALV van HOOD heeft ook goedkeuring gegeven op de nieuwe overeenkomst. Deze is te vinden op de website van HOOD.

3.2 Leids Platform Wonen

HOOD is deelnemer aan het Leids Platform Wonen en zit zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau met de Leidse corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente aan tafel.

3.3 Holland Rijnland

HOOD sluit sporadisch aan bij overleggen van Holland Rijnland. HOOD stemt over de inhoud af met de collega- huurdersorganisaties in Leiden.

3.4 Collega huurdersorganisaties

Op stedelijk niveau (o.a. in het Leids Platform Wonen) kan samenwerking met de collega-huurdersorganisaties van de andere corporaties erg belangrijk zijn. Er is goed contact met de HBV Leiden (Portaal) en HBE (De Sleutels), De Huurderij (Rijnhart Wonen, actief in Voorschoten, Zoeterwoude en Leiderdorp) en er is regelmatig overleg in het werkveld en via whatsapp dan wel e-mail.

3.5 Ondersteuning HOOD bestuur

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben op grond van de Overlegwet recht op deskundige ondersteuning. De subsidiëring van de woningcorporaties is daar mede op afgestemd. Advisering en ondersteuning vinden plaats op basis van een offerte, 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. Het HOOD bestuur kreeg in 2024 ondersteuning van Marika De Mits van adviesbureau Stade en Frans Baks van adviesbureau Technoplan.

4. Financieel jaarverslag 2024 en toelichting

Op dit moment wordt de laatste hand aan het financiële jaarverslag gelegd. Deze zal tijdens de ALV in de tweede helft van 2025 worden gepresenteerd en toegelicht.

Slotwoord

Zoals uit dit jaarverslag blijkt, is er in 2024 veel gebeurd bij HOOD. Er worden telkens weer stappen gezet naar een verbeterde samenwerking met Ons Doel en transparante communicatie naar de huurders. Het bestuur heeft nieuwe stappen gezet en probeert de huurders van Ons Doel zoveel mogelijk te betrekken. In 2025 wil HOOD met Ons Doel de schouders zetten onder het huurderspanel en is HOOD op zoek naar extra vrijwilligers. Hierover leest u te zijner tijd meer over op de website.