



Jaarverslag 2025 HOOD (Huurdersorganisatie Ons Doel)

Inleiding

In 2025 heeft het bestuur van Huurdersorganisatie Ons Doel (HOOD) zich wederom met volle overtuiging ingezet voor de belangen van alle huurders van woningcorporatie Ons Doel. Het jaar werd gekenmerkt door belangrijke bestuurlijke ontwikkelingen, de huurbevriezing die zou worden doorgevoerd maar uiteindelijk niet doorging, intensieve advisering en het consequent opkomen voor de betaalbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid in onze buurten.

Een van de belangrijkste zaken waar het bestuur zich in 2025 voor heeft ingezet, was het waarborgen van de huurdersbelangen in de Leidse Meerjarige Prestatieafspraken (MPA). Samen met de Leidse corporaties, de gemeente en collega-huurdersorganisaties is onderhandeld over cruciale thema's zoals betaalbaarheid bij de warmtetransitie, het parkeerbeleid en de leefbaarheid in de wijken. Hoewel het proces eigenlijk in november afgerond zou zijn, lopen de gesprekken ook in 2026 nog door.

Op inhoudelijk vlak heeft HOOD positie ingenomen bij de advisering over de jaarlijkse huurverhoging, het herziene verkoopbeleid en het nieuwe Ondernemingsplan van Ons Doel.

Namens het bestuur van HOOD,
Michel Ebbens (voorzitter) & Josefine Schouten (secretaris)

HOOD en haar leden

Bestuur en ALV

In 2025 bestond het bestuur van HOOD uit:

- **Voorzitter:** Michel Ebbens
- **Secretaris:** Josefine Schouten
- **Penningmeester:** Lisa Scampuddu
- **Bestuurslid / Aanspreekpunt BC's:** Reina Slingerland (vanaf najaar)

Zij lieten zich inhoudelijk en praktisch ondersteunen door twee adviseurs, Marika De Mits (Stade Advies) en Frans Baks (Technoplan).

Bestuurlijke ontwikkelingen

Vanwege persoonlijke omstandigheden legde voorzitter Michel Ebbens van juli tot november 2025 zijn bestuurlijke werkzaamheden gedeeltelijk neer. Secretaris Josefine Schouten nam in deze periode, waar nodig, de voorzittersrol waar. In het najaar trad Reina Slingerland toe als bestuurslid met als specifieke taak het versterken van het contact met en de ondersteuning van de bewonerscommissies en tijdens de ALV in oktober ook als dusdanig benoemd.

Het bestuur kwam tot en met juni tweewekelijks samen om lopende dossiers, adviezen en signalen van huurders voor te bereiden en te bespreken. Vanaf september kwam het bestuur eens in de 4 weken samen.

Algemene Ledenvergadering (ALV)

In 2025 heeft HOOD twee Algemene Ledenvergaderingen georganiseerd. Deze keus werd bewust gemaakt om de leden intensiever te informeren en te betrekken bij de vernieuwing van de Meerjarige Prestatieafspraken (MPA).

Eerste ALV (8 mei 2025):

De voorjaarssessie stond in het teken van het ophalen van input voor de nieuwe prestatieafspraken, de huurverhoging en de landelijke discussie rondom huurbevriezing. Tijdens deze vergadering lichtte het bestuur de werkzaamheden die in 2024 waren uitgevoerd toe, en keurden de leden het jaarverslag van 2024 en verslag van de ALV 2024 goed.

Tijdens de ALV ging het bestuur in overleg met de leden over de huurbevriezing (die uiteindelijk geen doorgang heeft gevonden) en de gevolgen daarvan voor de verduurzaming en nieuwbouw. Via interactieve stellingen over beschikbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid heeft HOOD samen met de leden positie bepaald voor het adviseren over toekomstige huurverhogingen.

Tweede ALV (23 oktober 2025):

Tijdens de najaarsvergadering presenteerde HOOD de actuele stand van zaken van de onderhandelingen over de Meerjarige Prestatieafspraken en werd input en mandaat aan de leden gevraagd om namens hen voort te gaan met de gesprekken. Daarnaast werden de financiële verantwoording over 2024 en de begroting voor 2025 formeel goedgekeurd door de vergadering. Manager Wonen Suzanne Bouwman van Ons Doel sloot aan tijdens de pauze en het vragenuur om direct in te gaan op vragen van bewoners.

Ledenbestand en Bewonerscommissies

Ledenbestand

HOOD heeft in 2025 het ledenbestand bijgewerkt. Veel contactinformatie was niet langer up to date, en enkele leden stonden nog ingeschreven zonder huurder meer te zijn bij Ons Doel. Aan het eind van het verslagjaar telde HOOD 402 leden. In 2025 zijn concrete afspraken met Ons Doel gemaakt om het beheer van de ledengegevens volledig in eigen beheer te nemen, met inachtneming van alle privacy-eisen.

Buurten en Bewonerscommissies

HOOD telt in totaal 8 actieve bewonerscommissies:

1. Bewonerscommissie Aaltje Noordewierlaan
2. Bewonerscommissie Fonteinbuurt
3. Bewonerscommissie Rodes
4. Bewonerscommissie Suriname-/Antillenstraat e.o.
5. Bewonerscommissie Ons Gebouw
6. Bewonerscommissie Nieuw Groenhoven
7. Bewonerscommissie Boshuizerkade Nieuwbouw
8. Bewonersgroep de Parelvisser
9. Bewonerscommissie Schachtenhof

In het najaar is Reina Slingerland aangesteld als vast aanspreekpunt vanuit het bestuur voor al deze commissies. Normaliter organiseert HOOD ook een avond voor bewonerscommissies. In 2025 is, vanwege beperkte bestuurlijke capaciteit, beslist om deze niet door te laten gaan. De bewonerscommissies zijn wel nadrukkelijk uitgenodigd voor de ALV's. Hier is veel gehoor aan gegeven.

Belangrijke buurt- en commissie-ontwikkelingen in 2025:

- **Fonteinbuurt:** Rondom de plannen voor herontwikkeling (renovatie, sloop of nieuwbouw) ondersteunde HOOD de bewonerscommissie en de woongroep intensief in hun communicatie richting Ons Doel.
- **Financiële regeling BC's:** HOOD stelde duidelijke financiële kaders vast. Bewonerscommissies ontvangen een budget van € 3,50 per woning. Daarnaast is een duidelijke scheiding aangebracht tussen operationele kosten (via HOOD) en leefbaarheidsbudgetten (via Ons Doel). De regeling zal in 2026 worden voorgelegd aan de ALV.

De activiteiten

Communicatie

- **Website:** In 2025 zijn stappen genomen om de website van HOOD verder te vernieuwen. In 2026 worden hier verdere stappen in gezet.
- **Huurdersmagazine:** HOOD bracht in samenwerking met Ons Doel tweemaal het gezamenlijke huurdersmagazine uit. Vaste rubrieken waren de buurthuizen (BOP's), de column 'Lieve Lies', buurtverhalen en de introductie van nieuwe bestuursleden. Op de gezamenlijke middenpagina's met Ons Doel stonden het huurderspanel en de prestatieafspraken centraal.
- **Archivering (Lasso):** Om de continuïteit en de veiligheid van documenten te waarborgen, is het digitale archiveringssysteem Lasso verder ingericht.

De overleggen

3.1 Ons Doel

HOOD voerde in 2025 vijf keer een periodiek overleg met de directie en het management van Ons Doel. Tussendoor was er telefonisch en ander overleg. De samenwerking met woningcorporatie Ons Doel kenmerkte zich ook in 2025 door een open, constructieve en betrokken dialoog. Hoewel we vanuit onze verschillende rollen niet altijd overal hetzelfde over dachten konden we via korte lijnen en wederzijds respect ook dit jaar samen concrete stappen zetten.

De belangrijkste advies- en overlegonderwerpen waren:

- **Huurverhoging 2025:** In het advies aan Ons Doel pleitte HOOD voor een matiging ter bescherming van de portemonnee van huurders, met name huurders in een woning met een slecht energielabel. Ons Doel heeft de huurverhoging wel gedifferentieerd, maar niet verlaagd. Er zijn heldere afspraken gemaakt om in de toekomst nog voor de officiële adviesaanvraag samen om de tafel te zitten om dit onderwerp te bespreken.
- **Verkoopbeleid:** Ons Doel heeft haar verkoopbeleid aangepast. HOOD heeft geadviseerd om terughoudend te zijn bij de verkoop, hierin weloverwogen besluiten te maken en bepleit dat er maximale verkoopaantallen in plaats van gemiddelden over meerdere jaren.
- **Ondernemingsplan Ons Doel:** HOOD heeft, met enkele kanttekeningen, positief geadviseerd op het concept-ondernemingsplan van Ons Doel.

Signalen van Huurders

Huurders die er met Ons Doel niet uitkwamen, konden rekenen op de ondersteuning van HOOD. In 2025 zijn concrete knelpunten doorgestuurd en besproken met de corporatie:

- **Transparantie in communicatie:** HOOD sprak Ons Doel aan op het belang van tijdige communicatie richting huurders, bijvoorbeeld bij zaken omtrent huurprijsveranderingen, verandering in huurtoeslag, bij nieuwe projecten.
- **Onderhoud en wachttijden bij aannemers:** HOOD heeft de lange wachttijden en het niet-nakomen van afspraken bij onderhoudspartijen (zoals Feenstra en Van der Helm) aangekaart.
- **Schimmelproblematiek:** De aanpak en meldingen rondom hardnekkige schimmel in woningen bleven onder continue aandacht van het bestuur.
- **Blok- en stadsverwarming:** Vanwege hoge kosten en onduidelijkheden voor bewoners heeft HOOD aangedrongen op transparantie in de prijsopbouw van collectieve verwarming en duidelijke, begrijpelijke B1-afrekeningen.
- **Aanpak overlast:** HOOD bepleitte een doeltreffend overlastprotocol en betere opvolging van meldingen.

3.2. Raad van Commissarissen (RvC):

HOOD onderhield contact met de RvC en was direct betrokken bij de selectie van een nieuwe huurderscommissaris.

Binnen de RvC van Ons Doel worden twee van de vier zetels bezet door huurders-commissarissen. Toen huurderscommissaris Willem Debets werd benoemd tot RvC-voorzitter, kwam er een plek vrij. Na twee gespreksrondes met een kandidatenselectie heeft HOOD de nieuwe huurderscommissaris Frederik Kunst officieel voorgedragen voor benoeming. Deze benoeming vond in 2026 plaats.

3.3 Leids Platform Wonen (LPW) & Prestatieafspraken

HOOD nam actief deel aan het ambtelijk en bestuurlijk overleg van het Leids Platform Wonen (LPW), samen met de Leidse corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente.

Met diezelfde partijen liepen in 2025 de gesprekken over de Meerjarig Prestatieafspraken. Het onderhandelingsproces over de MPA was intensief en vergde veel afstemming tussen corporaties, gemeente en huurdersorganisaties. HOOD heeft de opbrengst uit de ledenvergaderingen van 2025 meegenomen in de laatste onderhandelingsronde.

HOOD maakte zich hierbij sterk voor:

- Eerlijke compensatie en betaalbaarheid voor huurders bij de warmtetransitie.
- Het parkeerbeleid
- Een officiële geschillenregeling bij interpretatieverschillen over de uitvoering van de prestatieafspraken.
- Ruimte om de inkomensafhankelijke huur binnen of buiten de huursom jaarlijks met de corporatie te bespreken.

Het streven was om eind november de prestatieafspraken te ondertekenen. Helaas waren de partijen het aan het eind van het jaar nog niet eens over de teksten, en werden de onderhandelingen in 2026 verdergezet.

Financieel jaarverslag 2025

De financiële verantwoording over het boekjaar 2024 en de begroting voor 2025 zijn tijdens de Algemene Ledenvergadering van 23 oktober 2025 goedgekeurd door de leden. De boekhouding van HOOD is gecontroleerd en goedgekeurd door een onafhankelijke boekhouder.

Het definitieve financiële jaarverslag over 2025 wordt opgesteld en zal tijdens de Algemene Ledenvergadering in het najaar van 2026 formeel ter vaststelling worden voorgelegd.

Slotwoord

Het jaar 2025 was voor HOOD een intensief en betekenisvol jaar. Het bestuur heeft op grote dossiers, zoals de Prestatieafspraken, de huurverhoging en het verkoopbeleid, een stevig en herkenbaar geluid laten horen. Tegelijkertijd is de band met de achterban verder versterkt.

Dankzij de inzet van alle vrijwilligers, bestuursleden, adviseurs en de betrokkenheid van onze leden blijft HOOD een krachtige stem voor betaalbaar, veilig en prettig wonen bij Ons Doel. Ook in 2026 blijven wij ons hier vol energie voor inzetten!

- *Het bestuur van HOOD*