

VERSLAG ALGEMENE LEDEN VERGADERING VAN HOOD dd. 24-11-2021 van 19 – 21 uur

De vergadering wordt vanwege coronamaatregelen online gehouden.

Deelnemers:

- dhr. Bram Kleijwegt, dhr. André Kleijn, mw. Renate Schouten, mw. Maïke Hendriksen, mw. Jeanny, dhr. Essie, dhr. Frans Bakker, dhr. B. Tegelaar, allen huurder van Ons Doel
- dhr. Clemens van Soest (huurderscommissaris in de RvC van Ons Doel)
- dhr. Christoffel Klap (directeur-bestuurder van Ons Doel),
- Lucia Thielman, Patty Verkuijlen en Michel Ebbens (bestuursleden HOOD),
- Marlies Bodewus (adviseur en ondersteuner HOOD)

1. Opening en mededelingen

De voorzitter van HOOD, Michel Ebbens, opent de vergadering. Er zijn geen mededelingen.

Verslag van de Algemene Leden Vergadering 2020: de tekst van het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

Naar aanleiding van:

blz. 1 Bram Kleijwegt geeft aan dat de wens van HOOD was dat iedere huurder van Ons Doel automatisch lid van HOOD te maken. Hij vraagt zich af wat de stand van zaken daarin is. Michel Ebbens geeft aan dat het wettelijk niet is toegestaan om mensen automatisch lid te maken. Huurders kunnen alleen lid worden als ze dat zelf aangeven. Als iemand lid is van HOOD dan wordt de contributie voor HOOD door Ons Doel via de servicekosten geëind. Ons Doel draagt deze dan af aan HOOD.

blz. 1 Zonnepanelen: Bram Kleijwegt heeft vandaag de handtekening gezet over de zonnepanelen in de flat. Hij vraagt zich af hoe het zit met de aansprakelijkheid? Stel dat het dak gaat lekken? Dhr. Klap, legt uit dat de zonnepanelen van Ons Doel zijn en Ons Doel opdraait voor eventuele schade. Uiteraard is de aannemer ook aansprakelijk. Dhr. Klap bedankt dhr. Kleijwegt voor deelname aan het project en geeft aan dat er goede belangstelling is om deel te nemen aan de projecten met de zonnepanelen. De deelname van de bewoners van de eengezinswoningen is iets hoger dan van de bewoners van appartementen, maar Ons Doel doet het over het algemeen goed. Van de leverancier heeft dhr. Klap vernomen dat de deelname bij Ons Doel hoger is dan in andere plaatsen waar de leverancier werkt.

2. Financiële stukken (Jaarstukken 2020 en begroting 2022)

De financiële stukken staan op de website van HOOD en zijn daar voor iedereen in te zien. Patty Verkuijlen (penningmeester) geeft een toelichting op de financiële stukken.

Jaarstukken 2020

De kascommissie heeft de winst en verliesrekening gecontroleerd en akkoord bevonden. HOOD heeft in 2020 geld overgehouden. Dat komt omdat er als gevolg van corona weinig activiteiten konden plaatsvinden. Niet voorzien in de begroting 2020 waren de kosten die de verhuizing naar het nieuw pand met zich meebrachten. Ook uit de balans blijkt dat HOOD er financieel goed voor staat.

Dhr. Kleijwegt vraagt hoe het zit met de financiële reserves die HOOD destijds op een Turkse bank had staan. Patty Verkuijlen geeft aan dat de rekening bij de Turkse bank is opgeheven. De keuze om het geld destijds daar te stallen was destijds gemaakt i.v.m. de hogere rente. Nu de rente overal laag is, is het geld teruggehaald naar de ING-bank en is de Turkse rekening is opgeheven.

Begroting 2022

De penningmeester geeft een toelichting op de begroting 2022:

De huisvestingskosten in het nieuwe pand aan de Valeriusstraat zijn iets hoger dan het oude pand (aan de Milanenhorst). HOOD gaat vanaf 1 februari 2022 het pand aan de Valeriusstraat delen met de huurdersorganisatie van Portaal (de HBV Leiden) en dan worden dus ook huur en energie gedeeld.

Omdat het HOOD bestuur uit weinig mensen bestaat, is veel gebruik gemaakt van de inzet van de ondersteuner (ruim 200 uur per jaar). Daardoor zijn deze kosten relatief hoog. Het HOOD bestuur in blij met deze ondersteuning, maar hoopt dat er in de toekomst meer bestuursleden bij komen waardoor minder ondersteuningsuren nodig zijn.

De inkomsten van HOOD bestaan uit de contributiebijdragen van de leden en de jaarlijkse bijdrage van Ons Doel.

Verder lijkt de begroting veel op de begroting van 2021, waarbij HOOD in 2022 kritisch naar haar uitgaven zal kijken.

Dhr. Kleijwegt vraagt zich af of in deze begroting ook de verhuizing is meegenomen? Patty Verkuijlen legt uit dat de verhuizing eind 2020, begin 2021 heeft plaatsgevonden en daarom niet in deze begroting voor 2022 is opgenomen.

Dhr. Essie en mw. Jeanny vragen zich af of het huren van een zaal in een buurthuis niet veel goedkoper is dan een eigen kantoor. Michel Ebbens geeft aan dat voor het gebruik van een zaal in een buurthuis ook huur betaald moet worden en bovendien moeten die altijd van tevoren worden gereserveerd. HOOD heeft een kantoor nodig waar zij alle dossiers, mappen, computers en printers bij de hand heeft. Het kantoor is de vaste uitvalsbasis waar HOOD ook mensen kan ontvangen als dat nodig is.

Michel licht toe dat het idee was dat ook Bewonerscommissies gebruik zouden kunnen maken van het pand. Tot nog toe is daar nog weinig van gekomen. Maar per 1-2-2022 trekt de HBV Leiden (de huurdersorganisatie van de huurders van Portaal) in bij het pand van HOOD en ook het WOZ-fonds verhuist daarbij mee naar de Valeriusstraat.

HOOD zat op de Milanenhorst in een pand van De Sleutels. Dat pand wordt nu een woning. Het huidige pand van HOOD is een bedrijfspand. Ook de HBV Leiden maakt door de verhuizing naar de Valeriusstraat een woning vrij (van Ons Doel) en dat is in deze tijd van krapte op de woningmarkt ook belangrijk.

3. Werkplan 2021 en 2022

Werkplan 2021: wat is er gerealiseerd? Waar zet HOOD zich voor in?

Betaalbaarheid: in 2021 was er geen huurverhoging, maar HOOD wil proberen om bij toekomstige huurverhogingen de minst draagkrachtige huurders zoveel mogelijk te ontzien.

Beschikbaarheid: HOOD vindt het belangrijk dat er veel woningen worden toegevoegd zodat de tekorten op de woningmarkt snel kunnen verminderen

Kwaliteit en Verduurzaming van de woningvoorraad:

HOOD wil samen met Ons Doel blijven werken aan verduurzaming van woningen. Hiervoor wordt een gezamenlijke werkgroep opgericht.

HOOD is in 2021 samen met Ons Doel gestart met het opstellen van een Algemeen Sociaal Plan dat voor alle huurders van Ons Doel van toepassing is.

Leefbaarheid en wonen en zorg

HOOD vindt het belangrijk dat zoveel mogelijk woningen levensloopbestendig worden gemaakt, zodat deze woningen ook geschikt zijn voor ouderen en/of mensen met een beperking of mensen die anderzijds behoefte hebben aan aanpassingen en/of ondersteuning.

HOOD vindt het belangrijk dat huurders van Ons Doel in grote woningen met voorrang kunnen doorstromen naar een beter passende woning.

Prestatieafspraken en Stadspact

Eind 2020 zijn de onderhandelingen over de Prestatieafspraken 2020- 2025 afgerond en nu wordt gewerkt aan een nieuwe Jaarschijf 2022. De gemeente wil ook graag een Stadspact waarin afspraken over de woningbouw worden gemaakt. HOOD is ook betrokken bij de opzet van dit stuk. In het kader van inclusieve wijken is het vereveningsfonds een onderwerp waar HOOD zich hard voor wil maken.

Contact met de achterban

HOOD had zich voor 2021 voorgenomen meer contacten met huurders te gaan onderhouden. Vanwege corona is dit niet gelukt. Ook had HOOD alle bewonerscommissie willen opzoeken, maar ook dit is niet gelukt. Wat wel gelukt is, is het uitbrengen van een aantal digitale Nieuwsbrieven. Begin 2021 heeft HOOD een nieuw administratiesysteem in gebruik genomen (Lasso). Dat systeem bestaat uit verschillende onderdelen die stuk voor stuk in gebruik worden genomen. Zo hebben de leden van de werkgroep Algemeen Sociaal Plan kort geleden in het systeem toegang gekregen tot alle documenten van dat project. Het plan is dat alle leden van HOOD in de toekomst in de 'Mijn HOOD omgeving' alle relevante stukken kunnen zien.

Werkplan 2022

Michel Ebbens geeft een toelichting op het werkplan voor HOOD in 2022:

Voor de huuraanpassing in 2022 wil HOOD graag een werkgroep instellen. Michel roept de aanwezigen op om zich aan te melden voor deze werkgroep. Michel vraagt de andere geïnteresseerden om zich via een mail aan info@hood-leiden.nl aan te melden voor de werkgroep.

Algemeen Sociaal Plan

HOOD werkt in 2022 verder aan het Algemene Sociaal Plan bij renovatie/ sloop en verduurzaming. Dit Algemeen Sociaal Plan geldt voor alle huurders van Ons Doel. Er is daarnaast een stedelijk sociaal statuut dat geldt voor alle huurders in Leiden, ongeacht van wie zij huren.

Dhr. Kleijwegt geeft aan dat er ruimte moet zijn voor afspraken op de projecten. Er waren steeds veel vragen vanuit alle projecten, daarom zijn verschillende bewonerscommissies met Ons Doel in gesprek gegaan.

Michel Ebbens legt uit dat de regelgeving bij renovatie en verduurzaming als een soort 'laagjes' taart is opgebouwd, waarbij iedere laag een 'extra' is. De onderste laag bestaat uit de algemene wet- en regelgeving, daarbovenop komen de afspraken uit het Leids sociaal statuut. Daarbovenop komt weer het Algemeen Sociaal Plan dat HOOD nu samen met Ons Doel aan het opstellen is en dan helemaal boven op de taart komen de afspraken op projectniveau.

Alle lagen worden bovenop elkaar gestapeld, waarbij op iedere laag aanvullende afspraken gemaakt kunnen worden. De lagen van de taart hebben verband met elkaar, maar ze staan elkaar niet in de weg.

Dhr. Kleijwegt vraagt zich af of dit Algemeen Sociaal Plan voor Ons Doel nog echt nodig is, is dit geen dubbel werk? Michel Ebbens antwoordt dat het inderdaad tijd kost, maar door de enorme hoeveelheid vragen die uit de verschillende renovatieprojecten naar voren kwamen, is dit echt noodzakelijk. Het is goed als alle huurders weten welke afspraken er voor hen gelden. Voor Ons Doel is het een wettelijke plicht om een Algemeen Sociaal Statuut te hebben.

Mw. Hendriksen is huurder van een woning aan de Resedastraat waar ook een renovatieproject was. Zij geeft aan dat het goed is dat er een algemeen sociaal statuut zou zijn, maar ook zij hebben heel veel tijd moeten investeren in het maken van afspraken met Ons Doel.

Zij vraagt zich af hoe HOOD en Ons Doel ervoor gaan zorgen dat de bewoners die dat aangaat geïnformeerd worden over de spelregels? Zij is niet tevreden over de communicatie. Ze heeft een bewonersmap en veel informatie op papier ontvangen en vindt dat Ons Doel zich ervan moet vergewissen dat mensen het begrepen hebben. De bewonerscommissie in haar complex kent ze niet.

Michel Ebbens geeft aan dat het voor de huurders niet altijd duidelijk is wat zij van de bewonerscommissie kunnen verwachten. Met dit Algemeen Sociaal Plan zijn ook de Bewonerscommissies geholpen. Mw. Hendriksen zou graag bij het opstellen van het Algemeen Sociaal Plan betrokken willen worden. Michel Ebbens geeft aan dat bewoners uit Resedastraat, Nieuw Groenhoven en de Rodes meedoen in de werkgroep en daar hun ervaringen inbrengen, maar wel met de uitdrukkelijke opdracht om vooruit te kijken. Op dit moment is Ons Doel alle inbreng van de huurders aan het verwerken.

Mw. Hendriksen geeft aan dat de vertegenwoordiger van de Resedastraat bij haar niet bekend is. Patty Verkuijlen geeft aan dat HOOD dit als tip meeneemt.

Mw. Hendriksen merkt ook nog op dat zij het vervelend vindt dat in de online bijeenkomst de mailadressen voor iedereen zichtbaar zijn. Michel Ebbens geeft aan dat door HOOD van tevoren goed is nagedacht over de manier waarop de uitnodiging voor de online bijeenkomst is verstuurd. Het vervelende van Teams is dat HOOD geen functie heeft gevonden om de mailadressen verborgen te houden. Het alternatief was om één link te sturen die aan iedereen wordt doorgestuurd, maar ook dan zijn als iedereen is ingelogd de mailadressen zichtbaar.

Communicatie met de achterban

HOOD wil in 2022 graag koffiegesprekken gaan voeren met huurders. Het doel daarvan is om meer op te halen wat er bij huurders speelt. Daarnaast wil HOOD in 2022 vaker vanuit haar nieuwe systeem enquêtes gaan uitzetten en themabijeenkomsten gaan organiseren. Tot slot blijft HOOD dringend zoeken naar mensen voor ondersteuning van het bestuur en om deel te nemen aan werkgroepen enz. In 2022 wil HOOD ook -thema gericht en in overleg met bewonerscommissies- een aantal cursussen of workshops aanbieden.

Daarmee is het werkplan 2022 toegelicht. Zijn er nog vragen?

Mw. Hendriksen heeft een vraag over de woningen voor kwetsbare doelgroepen en/of ouderen die vermeld staan onder het kopje leefbaarheid wonen en zorg. Zij is ervan op de hoogte dat Ons Doel nauw samenwerkt met partijen als de Haardstee/Cardea enz. Tegelijkertijd ziet zij dat er binnen de reguliere huurders van Ons Doel ook mensen zijn die overeenkomen met bewoners van deze organisaties. Zij vraagt zich af of Ons Doel ook voor deze bewoners iets zou kunnen betekenen?

Michel Ebbens wijst op het feit dat bij verhuur en zorg via organisaties vaak andersoortige huurcontracten worden gebruikt, waarbij ook de begeleiding wordt geregeld. Deze woningen worden via een ander traject toegewezen. Christoffel Klap legt uit dat de corporaties ieder jaar een aantal woningen beschikbaar stellen voor mensen van instellingen als bijvoorbeeld de Haardstee. Daarbij worden vaak driehoeks-contracten gesloten tussen de corporatie, de zorginstelling en de huurder, zodat de zorg verplicht is.

Ons Doel ziet ook dat de huurders die via het normale woningtoewijzingssysteem ook steeds vaker een 'rugzakje' hebben. Ons Doel let daar bij de toewijzing goed op. Dhr. Kleijwegt wijst erop dat ook zittende huurders een zorgvraag kunnen krijgen. Mw. Hendriksen vraagt meer aandacht voor mensen met een rugzakje die ook zorg nodig hebben. Michel Ebbens geeft aan dat hij merkt dat er bij Ons Doel heel veel aandacht is voor de groepen die net iets meer steun nodig hebben dan de gemiddelde huurder.

Christoffel Klap nodigt mw. Hendriksen uit om hierover in gesprek te gaan. Dan kan ook de renovatie Resedastraat worden besproken. Vanuit HOOD sluit Michel Ebbens graag daarbij aan.

De voorzitter sluit het eerste deel van de vergadering en er volgt een korte pauze.

Na de pauze komt de voorzitter nog even terug op de financiële stukken die voor de pauze zijn besproken. Deze zijn nl. nog niet vastgesteld en hij vraagt of er nog opmerkingen zijn. Die zijn er niet. Dan wordt geconcludeerd dat het jaarverslag 2020 en de begroting 2022 zijn vastgesteld **(BESLUIT)**.

4. Toelichting vanuit Ons Doel

Aansluitend neemt Christoffel Klap het woord en geeft eerst een terugblik over de ontwikkelingen bij Ons Doel in 2021. Dit was ook voor Ons Doel een bijzonder jaar. Op de eerste plaats was er de huurbevriezing die vanuit Den Haag werd opgelegd. Dat betekende minder inkomsten, maar dat is voor een deel ook alweer door het kabinet gecompenseerd. Wel ziet Ons Doel de laatste twee maanden steeds meer energiearmoede als gevolg van de stijgende energiekosten en Ons Doel maakt zich dan ook zorgen over een aantal huurders. Daarom wordt overleg gevoerd met de gemeente over duurzaam wonen en de inzet van energie coaches.

In 2021 werd de verhuurderheffing verlaagd met 500 miljoen. Dat geeft Ons Doel wel meer financiële ruimte, maar deze zal de komende tijd vooral nodig zijn voor betaalbaarheid, beschikbaarheid enz. En dan was er natuurlijk ook in 2021 de corona. Dhr. Klap geeft aan dat -mocht er weer een lockdown komen- Ons Doel heel snel kan omschakelen naar 'anders werken'.

De coronaperikelen maakten de uitvoering van de renovatieprojecten niet eenvoudiger. Er zijn nu 3 projecten: Resedastraat, Nieuw- Groenhoven en de Rodes. Alle renovatieprojecten hebben een moeizame start gehad. Daarom heeft Ons Doel voor de projecten meer mensen aangetrokken en die leveren ook meer ervaring. Ons Doel hoopt dat de projecten in de toekomst m.b.v. het Algemeen Sociaal Plan sneller en beter verlopen.

Nieuwbouw

Bij de Sumatrahof (85 won) is de aanbesteding jammer genoeg mislukt. Voor het project Brahmslaan is er mogelijk op 8 dec een feestelijk moment. Mogelijk is er in december of januari ook de eerste steen van een nieuwbouwproject van 4 woningen. Dit is een initiatief voor kinderen met een spierziekte die dicht bij een plek gaan wonen waar zorg geboden kan worden.

Dan is ook nog een project van 100 woningen aan het Bizetpad in voorbereiding.

Tot slot is Ons Doel -samen met Rijnhart Wonen en Portaal- bezig met de voorbereiding van overname van 1200 sociale huurwoningen van Woonzorg in Voorschoten. Ons Doel neemt daarvan 200 eengezinswoningen in Voorschoten over, Portaal 70 woningen in Leiden en de rest van de woningen wordt door Rijnhart Wonen (corporatie in Leiderdorp) overgenomen.

HOOD heeft daarover advies uitgebracht. Daarbij heeft HOOD aan Ons Doel gevraagd of zij de verplichtingen in Leiden nog kan waarmaken, als deze woningen worden overgenomen. Ons Doel heeft HOOD geantwoord dat dit geen probleem is.

Dhr. Kleijwegt ziet nieuwe ontwikkelingen. Ons Doel is altijd actief geweest in Leiden. Hij vraagt zich af of Ons Doel nu ook bij het voormalige vliegveld gaat ontwikkelen? Dhr. Klap antwoordt dat Voorschoten bij de Leidse regio hoort. Een van de voordelen voor Ons Doel om te investeren in Voorschoten is dat Voorschoten ook mogelijkheden voor projectontwikkeling biedt.

Mw. Jeanny vraagt zich af wanneer de andere helft van de renovatiewoningen in de Rodes aan de beurt komt? Dhr. Klap geeft aan dat dit nog niet is ingepland.

Mw. Jeanny meldt schimmelproblemen. Er zijn roosters in haar woning gemaakt, die staan 24 u open en nu het kouder wordt treedt er veel schimmel op. Dhr. Klap vraagt zich af of bij Ons Doel bekend is dat de maatregelen die Ons Doel heeft genomen onvoldoende werken. Hij vraagt mw. Jeanny of zij wil dat hij er iets mee doet of laat zij het over aan de mensen die dit onderhanden hebben? Hij geeft via de chat zijn mailadres aan mw. Jeanny zodat zij er per mail op kan reageren.

Ondernemingsplan 2021 – 2025 ‘Al doende verder’

Ons Doel heeft een nieuw ondernemingsplan opgesteld. Dat is voor iedereen te vinden op de website van Ons Doel onder ‘Over Ons’ en ‘Ambities’ <https://www.onsdoel.nl/ambities>

Er is ook een versie voor op de telefoon: <https://magazine-on-the-spot.nl/onsdoel/swipers/editie1/08>

Op dit moment hebben al meer dan 1000 mensen het nieuwe ondernemingsplan gelezen.

Dhr. Klap geeft de aanwezigen een toelichting op de inhoud van het ondernemingsplan:

De titel van het ondernemingsplan is ‘Al doende verder’. Ons Doel is een club die graag dingen doet en daarvan leert. Soms is Ons Doel iets te voortvarend in de aanpak van dingen (voorbeelden zijn te vinden in de renovaties) en dan moet ze daarop terugkomen. In het ondernemingsplan worden de ambities van Ons Doel beschreven en bij alle ambities zijn medewerkers aan het woord om een ‘kijkje achter de schermen’ te geven.

De uitgebreidere tekstversie van het ondernemingsplan is te downloaden via de website van Ons Doel.

Wat valt op in het nieuwe ondernemingsplan?

Ons Doel wil weer meer ruimte maken in het toewijzingsbeleid zodat ook wat meer hogere inkomensgroepen een woning bij Ons Doel kunnen gaan huren.

Ons Doel ontwikkelt ook een aantal nieuwe diensten. Dat doet zij samen met Portaal. Zo is er geleerd vanuit de huisvesting van cliënten van zorginstellingen dat het mogelijk moet zijn om een woning op te leveren met een fatsoenlijke vloerbedekking. Daarnaast zijn betaalbaarheid, energiearmoede, verduurzaming (zonnepanelen), beschikbaarheid, participatie en-co creatie en de samenwerkingsovereenkomst van Ons Doel en HOOD belangrijke onderwerpen.

Michel Ebbens geeft aan dat HOOD heeft geholpen met het Ondernemingsplan. HOOD heeft dit als een leuk traject ervaren. Michel adviseert iedereen om het ondernemingsplan door te nemen. Er staat niet alleen veel belangrijke informatie in, maar het is ook leuk en interactief en geeft een goed beeld wat Ons Doel doet en wat ze wil. Hij bedankt Christoffel Klap voor de uitgebreide uitleg

5. Rondvraag

Clemens van Soest geeft de bestuursleden van de HOOD een compliment voor de kennis die zij de afgelopen periode hebben opgedaan en roept iedereen op om aandacht te hebben voor hun inspanningen. Daarnaast roept hij op om handjes aan te bieden om mee te helpen. Clemens vindt dat het bestuur het verdient om ook geholpen te worden. Helpen kan ook met praktische dingen, alle handjes zijn welkom! Er moeten veel mensen zijn die kunnen helpen...

Michel geeft aan dat het veel werk is, maar tegelijkertijd is het ook erg leuk. Maar het bestuur kan zeker hulp gebruiken. Hij bedankt dhr. Van Soest voor de oproep.

Patty bedankt iedereen die heeft deelgenomen aan deze ALV en spreekt de hoop uit dat de volgende ALV weer live kan.

Mw. Jeanny en dhr. Essie vonden het vooral een leerzaam overleg. Zij zijn blij met het plan van aanpak en hopen dat HOOD alle doelstellingen kan halen. Ze vragen HOOD om door te gaan met deze laagdrempelige aanpak. Michel nodigt ze graag uit voor een keer op de koffie op het kantoor.

Frans Bakker vindt het jammer dat de nieuwbouw Sumatrastraat niet doorgaat, maar ook hoopt dat de problemen in dit project snel kunnen worden opgelost.

Michel Ebbens vraagt de aanwezigen hoe zij deze digitale vergadering hebben ervaren. De aanwezigen zijn erg tevreden en hebben de vergadering als goed ervaren. Ze zijn blij met alle informatie die er gegeven is en geven nog de tip om een volgende keer eerst een voorstelronde te doen.

Michel vraagt iedereen die geen lid is van HOOD om lid te worden. Hij is blij om te horen dat de vergadering via Teams goed bevalen, maar hij spreekt de hoop uit de volgende keer toch weer live bij elkaar te kunnen komen.

27-12-2021/Marlies Bodewus