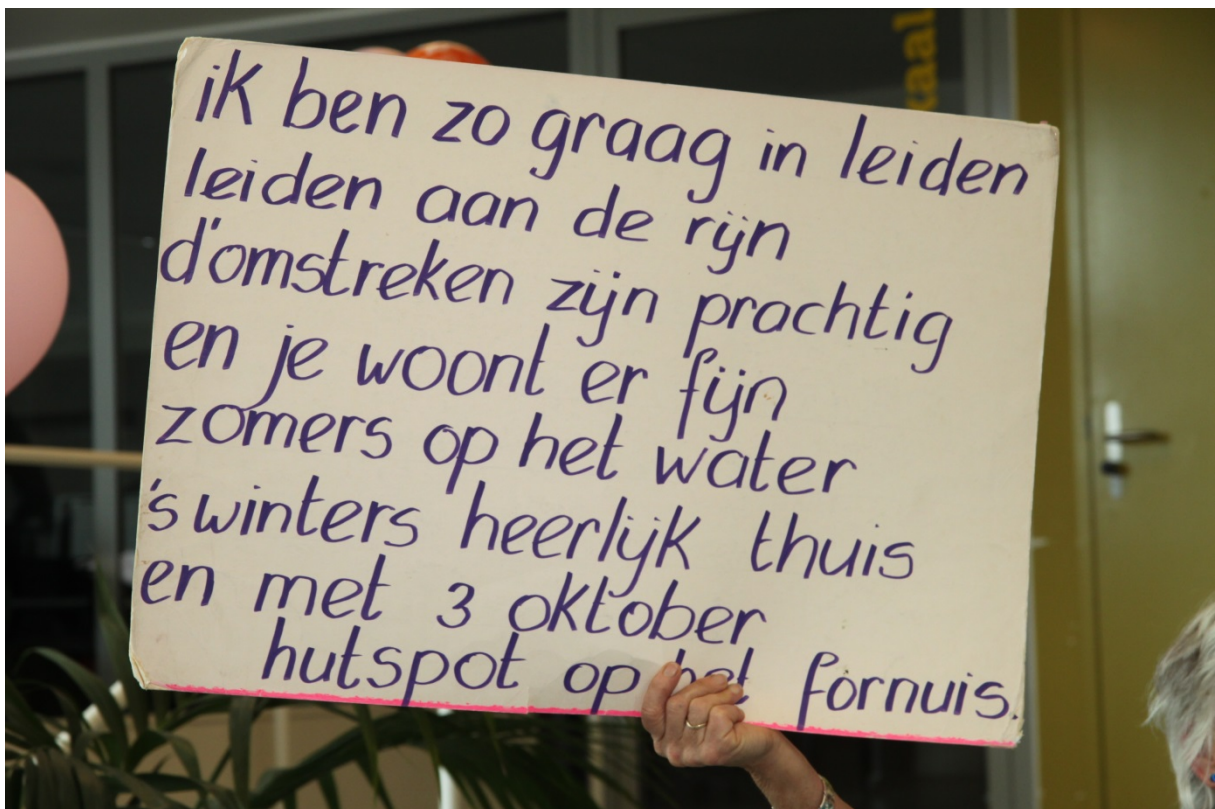




Huurdersorganisatie
Ons Doel

Jaarverslag 2015



Milanenhorst 20
Postbus 3297
2301 DG Leiden

Inhoud

Blz. 2 Voorwoord

SECRETARIEEL JAARVERSLAG 2015

Blz. 3 HOOD en haar leden

Blz. 7 HOOD, buurten bewonerscommissies

Blz. 12 HOOD en Ons Doel

Blz. 15 HOOD en andere instellingen

FINANCIEEL JAARVERSLAG 2015

Blz. 17 Algemeen

Blz. 18 Uitgaven

Blz. 24 Inkomsten

Blz. 26 Verslag kascommissie

Blz. 27 Bijlage: Lijst van afkortingen

Op de voorpagina: Refrein lied "Ik ben zo graag in Leiden" gezongen tijdens het vierde Lustrum van HOOD door smartlappenkoor Er Welt Een Traan.

Foto: Bram Pater

1. Voorwoord

HOOD is springlevend. Vrij normaal voor een 20-jarige. Op 14 juni 2015 vierden we deze 20ste verjaardag met een leuk feest in Het Gebouw. Een flink aantal leden vierden mee.

In het begin van 2015 werd het HOOD-bestuur geconfronteerd met negatieve beoordelingen van de interim-manager van Ons Doel, zowel betreffende het functioneren van Ons Doel, als van onze huurdersorganisatie. Dat viel wat tegen. We bleven echter ons speaking terms; er werd open met ons gecommuniceerd.

Toen we in het najaar de HOOD-leden raadpleegden over de inmiddels voorgenomen maatregelen van Ons Doel, pakte dat positief uit. De opkomst van de leden was goed en de discussie constructief. Onze uiteindelijke adviezen, die wij uitbrachten na de ledenraadpleging, werden voor een belangrijk deel overgenomen.

Aan de andere kant gaat het ons niet alleen om de belangen van de zittende huurders, maar ook om die van de woningzoekenden. Ook voor hen is het beeld niet onverdeeld gunstig. Weliswaar kan de wijze waarop Ons Doel omgaat met de landelijke richtlijn van het passend toewijzen goed uitpakken, maar de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Leiden gaat de verkeerde kant uit en Ons Doel heeft de woningzoekenden geconfronteerd met hogere huren.

Al met al is er echter voldoende reden voor tevredenheid; we zijn klaar voor nieuwe uitdagingen.

A.L. Korteweg,
Voorzitter

2. Secretarieel Jaarverslag HOOD 2015

2.1 HOOD en haar leden.

2.1.1. Ledenaantal HOOD.

Op 31 december 2015 bedroeg het totaal aantal leden 623. Daarnaast heeft HOOD 4 donateurs. Dat zijn oud-huurders die van Ons Doel hun huis hebben gekocht.

2.1.2. Bestuurssamenstelling

Bestuurssamenstelling in 2015:

Arie Korteweg	voorzitter
Bram Kleijwegt	vicevoorzitter
Jannie Cambier	secretaris
An de Vetten	penningmeester
Maarten Kersten	bestuurslid
Ton Faas	bestuurslid
Jan Arie Oudshoorn	bestuurslid
Wil Spies	bestuurslid (benoemd op 13 april 2015)

Het algemeen bestuur kwam 11 maal en het dagelijks bestuur 9 maal bij elkaar.

Vertegenwoordiging in diverse overleggroepen:

Federatie Huurdersorganisaties Leiden en Omstreken (FHLO):

Bestuur: Maarten Kersten en Arie Korteweg.

Federatieraad: Jannie Cambier.

Raad van Toezicht Stichting WOZ-fonds:

Bram Kleijwegt (tot de zomer), Jan Arie Oudshoorn (vanaf de zomer).

Redactie HOOD nieuws:

Jannie Cambier, Bram Kleijwegt, Maarten Kersten en Henri Zegers van ASW/Team Wonen.

2.1.3. Telefonisch spreekuur 2015.

Huurders kunnen hun klachten telefonisch of schriftelijk bij HOOD melden. Voorwaarde is wel dat zelf eerst actie richting Ons Doel is ondernomen. Na de melding wordt contact opgenomen. In een aantal gevallen verwijst HOOD bewoners terug naar Ons Doel of door naar een andere instantie.

In 2015 zag HOOD in zo'n 20 gevallen aanleiding de klacht in behandeling te nemen.

Het betroffen onder meer klachten over een onterechte aanmaning, inkomensafhankelijke huurverhoging bij inkomensdaling, regeninslag bij ernstige wind, geluids- en stankisolatie tussen beneden- en bovenwoning, geluidsoverlast CV-installatie,

Wanneer HOOD een klacht oppakt, wordt contact gezocht met Ons Doel en wordt de vinger aan de pols gehouden over de afwikkeling. In een aantal gevallen is tijdens het reguliere overleg met de manager Wonen de voortgang van de afhandeling van klachten aan de orde gesteld. Als een klacht herhaaldelijk en in meerdere complexen terugkomt, dan gaat HOOD na of een algemene oplossing mogelijk is.

2.1.4. Algemene Ledenvergaderingen

Op 13 april hield HOOD de voorjaarsvergadering in de Vredeskerk aan de Vollenhovekade. Aan de orde kwamen het inhoudelijk en financieel jaarverslag. De kascommissie, bestaande uit de heren Vermeulen en Dupuis, bracht een positief advies uit, waarna de leden de penningmeester en het bestuur van HOOD decharge verleenden voor het jaar 2014. Tevens werd Wil Spies officieel benoemd als bestuurslid.

Na de pauze gaf de interimbestuurder van Ons Doel, Karin Rosielle, een uitvoerige presentatie over het Plan van Aanpak voor een nieuwe koers van Ons Doel. Aanleiding voor het Plan van Aanpak was de bestuurscrisis die zich eind 2014 had voorgedaan en waardoor Ben Noorlander als directeur was teruggetreden. Meer hierover vindt u in hoofdstuk 2.3.

Na Karin Rosielle kwam Erik Olijerhoek, manager Wonen, aan het woord. Hij gaf uitleg over het voorgenomen huurbeleid van Ons Doel. Na Erik kwam Bram Kleijwegt aan het woord die een toelichting gaf over het negatieve advies dat HOOD over het huurbeleid had afgegeven. Ook over dit onderwerp vindt u meer informatie in hoofdstuk 2.3.

Tijdens de ledenvergadering was er met instemming van HOOD een ruime vertegenwoordiging van Ons Doel aanwezig. Naast de reeds genoemde Karin Rosielle en Erik Olijerhoek, waren dat Jan Pot (manager Financiën) en Inge Verhart (medewerkster Wonen). Namens de Raad van Commissarissen waren Ankie Verlaan en Herman Michels aanwezig. Beiden zijn indertijd op voordracht van HOOD als commissaris benoemd.

Op 24 november werd de najaarsvergadering georganiseerd in de buurtkamer “De Meelbox” aan het Looiersplein. De ledenvergadering werd geïnformeerd over de stand van zaken over de dertien adviezen die kortgeleden waren uitgebracht nadat er een ledenraadpleging was georganiseerd. Medegedeeld kon worden dat Ons Doel acht van de adviezen geheel, twee adviezen gedeeltelijk en twee niet overnam. Daarbij moet worden opgemerkt dat er sprake was van zeven positieve adviezen. In hoofdstuk 2.3 vindt u meer informatie over de adviezen van HOOD.

Voor de pauze gaf bestuurslid Jan Arie Oudshoorn een presentatie over nieuwe manieren om bewoners bij buurtactiviteiten te betrekken. Aan de hand van een aantal praktijkvoorbeelden toonde hij aan dat nieuwe media en crowdfunding effectieve middelen zijn om de betrokkenheid te vergroten. Na de pauze keurde de vergadering na een aantal redactionele en een enkele financiële bijstelling het beleidsplan en de begroting voor 2016 goed. Stefan Doderer van BC Het Gebouw werd naast Ton Dupuis benoemd als lid van de kascommissie voor 2016.

2.1.5. Raadpleging actieve leden

Hierboven werd al melding gemaakt van de raadpleging over een groot aantal adviezen die HOOD in het najaar van 2015 heeft uitgebracht. De bijeenkomst was georganiseerd voor actieve leden en vond op 15 oktober plaats in “De Meelbox”. Voor de pauze gaf Mirjam van Dijk van Ons Doel een presentatie over het nieuwe Strategisch Voorraadbeleid van Ons Doel. Daarna kreeg Co Vrouwe van Ons Doel het woord. Hij gaf uitleg over het nieuwe service-abonnement dat Ons Doel wil gaan aanbieden en over de wijzigingen van de servicekostenposten “glasschade” en “rioolontstopping”. Na de pauze legde de adviseur van HOOD, Henri Zegers, de leden een dertiental adviezen voor die door het bestuur van HOOD waren voorbereid. In een levendige discussie werden de meeste adviezen overgenomen. Eén advies werd tekstueel aangepast en een ander advies werd aangevuld. Meer over de adviezen vindt u in hoofdstuk 2.3.

2.1.6. Vierde Lustrum

HOOD bestond in 2015 twintig jaar. Op 14 juni werd het jubileum feestelijk gevierd in Het Gebouw aan de Surinamestraat in Leiden Noord. Uitgenodigd waren de leden met hun families, bestuur en medewerkers van Doel, oud bestuurders van HOOD, de zusterorganisaties van andere Leidse woningcorporaties en andere relaties.

Het was die zondag in juni een beetje kille dag. Toch waren zo'n zeventig mensen op de feestelijke gebeurtenis afgekomen. Het bestuur van HOOD had er dit keer voor gekozen om geen ingewikkelde thema's aan de orde te stellen. Het moest gewoon een gezellige bijeenkomst worden waar de leden en hun gezinsleden zich konden vermaken. Er was volop muziek van keyboardspeler Daan van Hemert. En met de volks- en zeemansliederen van dameszanggroep "Er Welt en Traan" werd luid meegezongen.

Het bestuur werd toegesproken door de zojuist aangetreden directeur-bestuurder van Ons Doel, Christoffel Klap. Als oud-directeur van Portaal Leiden kende hij de meeste bestuursleden al, maar voor de leden was hij een nieuw gezicht. HOOD werd in de bloemetjes gezet. Bij wijze van cadeau beloofde Ons Doel om HOOD te helpen om meer huurders bij het werk van de huurdersorganisatie te betrekken.

Voorzitter Arie Korteweg hield een beeldende feestrede. Hij maakte de moeilijke positie waarin veel huurders zich bevinden duidelijk aan de hand van een fabel van de hond en de haas. Als een hondje er ondanks veel inspanningen niet in slaagt de haas te vangen, vraagt de baas hoe dat komt. Het antwoord van het hondje is dat de haas voor z'n leven rent, terwijl hijzelf het voor de lol doet. En zo moet het werk van HOOD ook worden bekeken: de bestuurders proberen met plezier de problemen van de huurders zoveel mogelijk te voorkomen of op te lossen. Om het plezier nog eens te onderstrepen, kregen de aanwezigen bij het afscheid een feestelijk presentje uitgereikt.

2.1.7 Kadervorming en bijeenkomsten HOOD

De bestuurs- en aspirant bestuursleden van HOOD namen in 2015 deel aan een 5-tal cursussen van de Nederlandse Woonbond en het ASW (zie ook de toelichting bij C2 in het financieel jaarverslag). Hieronder een overzicht:

Cursus "Woonlasten", (februari) Maarten Kersten, Jan-Arie Oudshoorn

Cursus "Warmtewet" (februari) Jannie Cambier, Ton Faas en Bram Kleijwegt

Cursus "Wonen en Zorg (maart) Maarten Kersten

Cursus "Invloed onderhoudsbeleid en energiebesparing (juni) Arie Korteweg, Maarten Kersten.

Instructie "Woningwaarderingssysteem en Huursom" (oktober) Arie Korteweg, Bram Kleijwegt, Maarten Kersten, Ton Faas, Jan-Arie Oudshoorn

Overige bijeenkomsten:

Huurdersdag Woonbond in Ede: Arie Korteweg, Maarten Kersten, Bram Kleijwegt en Jan-Arie Oudshoorn

2.1.8. HOOD Nieuws

Het HOOD Nieuws werd verzorgd door de redactieleden en ASW / Team Wonen. In 2015 verscheen het blad drie maal. Onder meer werd aandacht besteed aan het huurbeleid van Ons Doel, het lustrum en de geschiedenis van HOOD, het plan van aanpak van de interimbestuurder, passend toewijzen van huurtoeslagontvangers, de Leidse prestatieafspraken en het protest van de huurders van Nieuw Groenhoven tegen de bouwplannen bij de Meelfabriek. Naar aanleiding van het lustrum werd in 2015 gestart met een reeks artikelen, waarin oud bestuurders van HOOD aan het woord kwamen. De reeks zal in 2016 worden doorgezet.

2.1.9. Resultaat prioriteiten uit het beleidsplan 2015

HOOD had voor 2015 de volgende prioriteiten gesteld:

- N.a.v de parlementaire enquête, de inrichting van het corporatiestelsel en daarmee de inrichting van Ons Doel;
- De verlenging en/of vernieuwing van de huidige samenwerkingsovereenkomst tussen Ons Doel en HOOD;
- Strategisch voorraadbeleid: adviseren over Goed Wonen Label en het monitoren van uitvoering en evaluatie van het voorraadbeleid;
- Energiebeleid: monitoren van en adviseren over de uitvoering van energetische maatregelen in de woningvoorraad;
- Jaarlijks huurbeleid: adviseren over de huurverhoging;
- Onderhoudsbeleid;
- Renovatie en herstructurering: monitoren en adviseren van rol bewonerscommissies;
- Overlastbehandeling: monitoren en adviseren van het uitvoeren van procedures en protocollen;
- Klachtenprocedure en klachtenafhandeling Ons Doel;
- Prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties: monitoren van te behalen doelstellingen;
- Verkoopbeleid: monitoren van doelstellingen;
- Gezamenlijk onderzoek naar nieuwe vormen van huurdersparticipatie en bewonersinvloed.

Het beleidsplan was vastgesteld voordat het plan van aanpak van de interimbestuurder bekend was. Daardoor was het beleidsplan eigenlijk al meteen aan het begin van 2015 achterhaald. Toch zijn er een aantal prioriteiten wel uitvoerig aan de orde geweest, hoewel de invalshoek door de reorganisatie van Ons Doel ingrijpend werd gewijzigd.

In 2015 werd Ons Doel gereorganiseerd; het strategisch voorraadbeleid werd geheel herzien; er is tweemaal advies afgegeven over het huurbeleid; er werden nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Leiden gemaakt en het verkoopbeleid ging op de schop. Over al deze onderwerpen is uitvoerig overleg gevoerd en HOOD heeft advies uitgebracht. Eind 2015 hebben HOOD en Ons Doel afgesproken dat de onderwerpen verbreding huurdersparticipatie en de nieuwe samenwerkingsovereenkomst begin 2016 ter hand zou worden genomen. Ten aanzien van de participatie heeft HOOD in 2015 alvast vier vernieuwingen doorgevoerd, te weten het instellen van een digitaal huurderspanel, het betrekken van niet-bestuursleden bij het overleg over het huurbeleid, een apart overleg tussen een bewonerscommissie en twee bestuursleden en het organiseren van een ledenraadpleging ten behoeve van de advisering van Ons Doel.

2.2 HOOD, buurten en bewonerscommissies.

Hieronder treft u de samenstelling van de bewonerscommissies aan. Een aantal commissies heeft een verslag of impressie over 2015 aangeleverd.

2.2.1. Bewonerscommissie Zuid-Oost

Deze commissie is een samenvoeging van de bewonerscommissies Rijndijk e.o. en Temminckstraat e.o.

Van de bewonerscommissie maken deel uit:

- mw. J. le Fèbre (waarnemend voorzitter en penningmeester)
- mw. C. Deutz (lid) (secretaris)
- mw. C. Monfils (lid)
- mw. J. van der Steen (lid)
- mw. G. Montanus (lid)
- dhr. G. Mets (lid)

Het afgelopen jaar heeft de bewonerscommissie een stapje terug moeten zetten. Penningmeester en tijdelijk voorzitter Joke le Fèbre heeft na 21 jaar afscheid genomen. Ook secretaris Corrie Deutz en Greetje Montanus hebben in de loop van het jaar afscheid genomen. De bewonerscommissie bestaat nu nog uit drie leden, te weten Corrie Monfils, Jannie van der Steen en Gerrit Mets. Zij proberen de wijk leefbaar te houden.

In 2015 zijn er alleen problemen geweest met schoonmaak en het tuinonderhoud rond het Professorenpad. Die zijn door Ons Doel goed opgelost. De Vlindertuin rond het Professorenpad krijgt langzaam zijn vorm.

2.2.2. Bewonerscommissie Suriname-/Antillenstraat e.o.

Deze bewonerscommissie is zeer actief betrokken in het herstructureringsgebied Leiden-Noord. Zij neemt deel aan verschillende overleggen in Leiden-Noord.

Van de bewonerscommissie maken deel uit:

- dhr. F. Bakker (voorzitter)
- mw. W. Spies (2^o voorzitter)

2.2.3. Bewonerscommissie De Rodes.

Deze bewonerscommissie is vooral actief op het terrein van leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving.

Van de bewonerscommissie maken deel uit:

- dhr. A. Dupuis (secretaris)
- mw. A. de Vetten (penningmeester)
- mw. P. Verkuylen (lid)
- mw. Y. van Rheenen (lid)

Ton Dupuis heeft in de loop van 2015 de commissie verlaten

2.2.4. Bewonerscommissie Nieuw-Groenhoven.

Van de bewonerscommissie maken deel uit:

- mevr. M. Steiner (voorzitter)
- dhr. E. Simonse (lid)
- dhr. M. Kersten (lid)
- mevr. I. Scheltes (lid)
- dhr. M. Tetteroo (lid)
- mevr. N. van Varick (lid)

Een bewogen jaar ligt achter ons, met twee leden die de bewonerscommissie hebben verlaten en gelukkig twee nieuwe leden die zijn aangetreden. Veel tijd werd gestoken in problemen rond de verwarming en de afrekening van de warmtekosten, nieuwe warmtemeters, de waterafrekening en de voortdurende vocht- en schimmelperikelen. Ons Doel heeft nu een groot onderhoudsplan op poten gezet en een nieuwe projectleider aangetrokken. Dat vergt veel overleg in het komende jaar, maar betekent dat een aantal knelpunten eindelijk wordt aangepakt.

Andere zaken die veelvuldig op de agenda stonden waren de schoonmaak van hallen en galerijen en het tuinonderhoud, dat niet tot ieders tevredenheid gedaan werd en wordt. Dit jaar is begonnen met de bloemenactie: nieuwe bewoners krijgen van de bewonerscommissie een bosje bloemen als welkomsgroet. Dat wordt gewaardeerd. Met enkele bestuursleden van HOOD is in december een uitgebreid gesprek gevoerd over het reilen en zeilen van de BC. Ook waren er vertegenwoordigers van de BC bij het begrotingsoverleg van Ons Doel en bij de bespreking van de visitatie.

Een hoogtepunt van het jaar was de bewonersavond in juni, waar de buurtfilm nog eens vertoond werd onder het genot van een hapje en een drankje. De Meelbox zat vol.

De bewonerscommissie heeft zich samen met de buurtvereniging Tussen de Rijnen ingezet om de belangen van de buurtbewoners te behartigen bij de ontwikkelingen op het terrein van de Meelfabriek en het Looiersplein..

2.2.6. Complex Verdijkstraat.

In de Verdijkstraat beschikt HOOD over één contactpersoon:

- dhr. G. Verhoogt.
-

2.2.7. Bewonerscommissie Van der Lubbehof.

Van de commissie maken deel uit:

- mw. C. Barendse (voorzitter)
- mw. M. Blöte (secretaris)
- dhr. E. Blöte (penningmeester)
- mw. A. van der Sluis (lid)
- dhr. K. Kuilenburg (lid)

2.2.8. Bewonerscommissie Roomburg/Liviuslaan

Van de commissie maken deel uit:

- dhr. A. Faas (waarnemend voorzitter)
- mw. S. Onderwater (waarnemend secretaris en huurzaken)
- dhr. N. v.d. Wetering (penningmeester)
- mw. H. Janssen (evenementen)
- mw. M.A.H. Verweij (lid)
- mw. J. Ouwerkerk (Gemiva)

De bewonerscommissie van het complex Liviuslaan heeft vanaf 2013 tot 2015 een sluimerd bestaan geleid. De reden is dat het ontbreekt aan een secretaris en voorzitter. Tot nu toe heeft men wegens het ontbreken aan belangstelling van bewoners voor deze functies nog niet in deze vacatures kunnen voorzien. Zo goed en zo kwaad als het gaat hebben enkele van de nog aanwezige leden de werkzaamheden waargenomen. In 2015 is de bewonerscommissie weer enigszins ontwaakt uit de sluimering wat geleid heeft tot een aardig initiatief. De portieken van de drie woonblokken werden gesierd door grote witte muren, op zich niet lelijk maar wel erg saai. Het zou veel fraaier zijn daarop schilderijen aan te brengen. Gekozen is voor drie grote panelen waarop taferelen uit de Romeinse Tijd zijn afgebeeld. Dat past goed bij de wijk, de naamgeving van de Straten en het naast gelegen

archeologisch park Matilo. Een medebewoner die kunstschilder is werd gevraagd de werken uit te voeren. Voor de benodigde financiële middelen voor aanschaf van materialen werd subsidie verkregen van het WOZ-fonds, Ymere en Ons Doel. Zonder de subsidie en de belangeloze medewerking van medebewoner de heer Gerard van der Tweel die de schilderijen vervaardigd, was dit project uit financiële overwegingen niet mogelijk geweest.

2.2.9. Bewonerscommissie Pioenhof

Van de commissie maken deel uit:

- mw. H. Fossen (lid)
- dhr. R. van Hoorn (lid)
- mw. A. van Velzen (lid)
- mw. M. Stiphout (lid)
- dhr. A. Aalbers (lid)
-

Onze commissie kwam ook in 2015 weer meerdere malen bij elkaar om lopende zaken te bespreken. Er werd onder meer aandacht besteed aan het onderhoud en de aanpassingen van de huizen, verhoudingen tussen burens en overlast in achtertuinen door gedumpt afval en hondenpoep.

Vanwege veranderingen bij Ons Doel waren er extra veel onderwerpen om ons in te verdiepen. In verband hiermee waren we regelmatig aanwezig bij diverse bijeenkomsten van Ons Doel en HOOD om ons te laten informeren en onze mening te geven.

In 2016 willen we de bewonerscommissie weer extra onder de aandacht brengen in onze buurt, door o.m. nieuwsbrieven te maken, vooral ook om nieuwe bewoners te laten weten dat we er zijn en waar we voor staan.

Ook onze tuincommissie, die voortkwam uit onze bewonerscommissie, 'timmerde aan de weg' door, naast de gezamenlijke tuinactiviteiten, op verschillende plekken van zich te laten horen. Bij het 'Wijklab', bijvoorbeeld, waar met regelmaat bijeenkomsten voor en door buurtbewoners worden georganiseerd, gaven wij bekendheid aan de buurttuin en stimuleerden buurtbewoners om met ons mee te doen. Zo kwamen we in contact met een aantal nieuwe enthousiaste tuinleden en geïnteresseerden. We hebben ook meerde interviews gehad met o.m. een Leids nieuwsbulletin en studenten die projecten doen in de wijk. We deden mee aan een leuk buurtfeest georganiseerd door studenten in samenwerking met Libertas, waarbij buurtbewoners hun favoriete gerechten lieten proeven. De gerechten van o.a. onze buurttuin vielen erg in de smaak! Wij vonden overigens een activiteit als deze voor herhaling vatbaar, een erg leuke manier om mensen in de buurt te leren kennen.

We doen, door onze werkzaamheden in de buurttuin, steeds meer contacten op met onze buurtbewoners. Door regelmatige gesprekken met voorbijgangers en verhalen die we horen voelen we dat we steeds meer als een soort 'bindmiddel' fungeren in de buurt. Er ontstaat een goede sfeer, maar we horen, op indirecte manier, ook over dingen die spelen in de wijk

2.2.10. Bewonerscommissie Ons Gebouw

Van de commissie maken deel uit:

- dhr. S. Doderer (voorzitter)
- dhr. R. Du Puy (secretaris)
- mw. R. Bijmoer (penningmeester)
- dhr. J. Hufmeijer (lid)
- dhr. T. van der Starre (lid)

Het jaar 2015 heeft voor Bewonerscommissie Ons Gebouw vooral in het teken gestaan van het vormen van een nieuw bestuur, het afhandelen van klachten van bewoners, overleg met Ons Doel, de participatie van huurders verhogen en het bijhouden van het ledenbestand.

Tot juni 2015 heeft het bestuur bestaan uit de 4 functionarissen, zoals gevormd in 2014. Twee bestuursleden hebben rond mei 2015 hun werkzaamheden als bestuurslid van de bewonerscommissie gestaakt. In de plaats hiervoor zijn 3 nieuwe leden toegetreden tot het bestuur en als zodanig bij de algemene ledenvergadering op 10 juni ingestemd.

Op de algemene ledenvergadering heeft het bestuur alle klachten van de bewoners geïnventariseerd en waar mogelijk antwoorden geboden. Problemen die veel genoemd werden zijn: slecht en niet tijdig gecommuniceerde aankondigingen van reparaties en verzoeken van Ons Doel om thuis te zijn, liftstoringen, problemen met deuren die niet sluiten in algemene ruimtes, het hek van de garage

(speedgate) dat vaak in storing blijft staan en mogelijk diefstal in de hand werkt, schoonmaak van de algemene ruimtes die slechter is dan afgesproken, hoge en onverklaarbare servicekosten, warmteverspilling in de centrale- en etagehallen en het ontbreken van schoonmaak en stopcontacten in de garage.

Het bestuur heeft, gezien de hoeveelheid breed gedragen klachten, formeel contact gezocht met de tussenpersoon bij Ons Doel. Ons verzoek werd erkent en er zal op korte termijn een afspraak volgen alwaar we, tezamen met de woningstichting, tot oplossingen voor o.a. bovengenoemde problemen zullen proberen te komen.

Gelukkig zijn ook enkele knelpunten inmiddels verholpen. Zo hebben de liften hun jaarlijkse keuringen gehad en zijn de liftstoringen verholpen, is Ons Doel bezig met het uitzoeken van de warmteverspilling in de centrale- en etagehallen, hebben alle bewoners douchekoppen met filters gekregen om legionella tegen te gaan en zijn bordjes opgehangen in de garage die proberen te voorkomen dat de speedgate in storing gaat.

Het bestuur heeft zich blijvend opgeworpen als centraal aanspreekpunt voor de bewoners van Het Gebouw voor klachten, opmerkingen en verbeteringen omtrent het woongenot. Eind 2015-begin 2016 ontvingen de bewoners bijvoorbeeld een onverwachtse hoge afrekening van de servicekosten in de bus. De bewonerscommissie heeft een spilfunctie voor zowel de bewoners als Ons Doel aangenomen om dit probleem naar behoren af te handelen.

De bewonerscommissie heeft in 2015 haar ledenbestand meerdere malen moeten herzien en updaten. Van de relatief jonge populatie die zijn intrek nam toen Het Gebouw werd opgeleverd heeft een significant deel besloten door te verhuizen en plaats gemaakt voor nieuwe bewoners. Ten tijde van de ledenvergadering en nogmaals eind november heeft de bewonerscommissie alle bewoners uitgenodigd lid te worden van de bewonerscommissie. De commissie is met 1 lid gegroeid.

In 2015 zijn we ook gestart met een digitale nieuwsbrief voor de leden die tweemaandelijks uitkomt en de leden op de hoogte brengt van alle nieuwe ontwikkelingen.

Er is in 2015 een nieuwjaarsreceptie en ALV georganiseerd waar een groot aantal leden op af is gekomen. Deze contactmomenten hebben, gedurende de loop van het jaar, geleid tot meer gebruik van de daktuin en spontane samenkomsten van bewoners. De penningmeester heeft in 2015 een inventarisatie van de financiën gemaakt en nieuwe fondsen geworven waarmee in 2016 meer georganiseerd kan worden voor de leden.

Het bestuur is 7 maal bijeengewees, er is 1 keer direct overleg geweest met Ons Doel, er is 5 maal direct overleg geweest met de HOOD, waarvan een keer een gezamenlijk etentje en 1 bestuurslid is toegetreden tot de Kascommissie van de HOOD. Het bestuur gaat met goed vertrouwen 2016 in.

2.2.10. Bewonerscommissie BHK (Boshuizerkade)

In de nieuwbouw aan de Boshuizerkade is sinds de oplevering een aantal huurders actief om opleveringsproblemen te verhelpen. Op 21 augustus 2014 vond een eerste bewonersvergadering plaats en begin 2016 zal de commissie officieel worden opgericht.

2.2.11. Gezamenlijke bijeenkomsten bewonerscommissies en het bestuur van HOOD.

Gezamenlijk eerste halfjaarlijks overleg

Zoals elk jaar, organiseerde HOOD een bijeenkomst waarin de leden van de bewonerscommissies onderwerpen kunnen inbrengen, verslag doen van hun activiteiten, waar ze tegen aan lopen en hoe het overleg met Ons Doel verloopt. Doel van dit overleg is om naar elkaar te luisteren en eventueel signalen door te spelen naar Ons Doel. De bijeenkomst vond plaats op 23 juni. De onderwerpen die werden besproken vindt u terug in de verslagen van de betreffende bewonerscommissies.

Tweede halfjaarbijeenkomst

Als blijk van waardering voor de vrijwillige inzet organiseerde HOOD op 27 november een gezamenlijk etentje met de leden van de bewonerscommissies.

2.2.12. Bijeenkomsten onderhoudsbegroting bewonerscommissies, HOOD en Ons Doel

In 2015 werden er door Ons Doel twee bijeenkomsten georganiseerd voor overleg over de onderhoudsbegroting 2016. De eerste vond plaats op 16 juli. Tijdens deze bijeenkomst stelde de nieuwe directeur-bestuurder Christoffel Klap zich voor. Hij vertelde over de wijzigingen binnen de organisatie van Ons Doel. De voornemens uit de onderhoudsbegroting van het lopende jaar (2015) waren in afwachting van de uitkomsten van de zogeheten conditiemeting van het woningbezit "on hold" gezet. Deze uitkomsten waren nog niet binnen. De vertegenwoordigde commissies gaven wel hun wensen voor 2016 aan.

Tijdens de tweede bijeenkomst op 26 november stelde de nieuwe manager Wonen, Suzanne Bouwman, zich voor. Co Vrouwe deelde mee dat de uitkomsten van de conditiemeting nog niet waren verwerkt, waardoor de onderhoudsbegroting 2016 nog niet kon worden vastgesteld. Het was wel duidelijk dat de onderhoudsproblemen in Nieuw Groenhoven ingrijpend zullen worden aangepakt. Hiervoor wordt speciaal een projectmanager aangetrokken.

De bijeenkomsten werden goed bezocht en het bestuur van HOOD was vertegenwoordigd.

2.3 HOOD en Ons Doel

2.3.1. Overleg met Ons Doel

Kwartaaloverleg bestuurder

In de regel vindt er ieder kwartaal een overleg plaats tussen de bestuurder van Ons Doel en het bestuur van HOOD. 2015 was in dit verband een bijzonder jaar, aangezien van november 2014 tot mei 2015 Karin Rosielle als interimbestuurder optrad, waarna zij in mei werd opgevolgd door Christoffel Klap als bestuurder. Door de gebeurtenissen bij Ons Doel is er veel meer overleg gevoerd dan doorgaans het geval is.

Voortgangsoverleg met de manager Wonen

Voor het voortgangsoverleg geldt iets vergelijkbaars. Aanvankelijk werd overleg gevoerd met Erik Olijerhoek. Na zijn ontslag werd het overleg aanvankelijk overgenomen door Christoffel Klap. Vanaf 1 november werd het overleg overgenomen door Suzanne Bouwman, de nieuwe manager Wonen. Dit overleg met een delegatie van HOOD om de lopende zaken door te nemen vindt in de regel eens in de zes weken plaats.

2.3.2. Financiering HOOD

In de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat HOOD 0,3 % van de huuropbrengst van Ons Doel krijgt als financiële bijdrage.

2.3.3. Plan van Aanpak

Op 13 februari werd HOOD uitgenodigd om deel te nemen aan een strategiebijeenkomst van Ons Doel. Bij die bijeenkomst waren het voltallige personeel en een delegatie van de Raad van Commissarissen aanwezig. Beoordeeld werd op welke onderdelen het Ondernemingsplan van Ons Doel nog geldig was en waar het moest worden aangepast. Hiermee werd door de interimbestuurder de aanzet gegeven voor het opstellen van een plan van aanpak. Op 6 maart was dat plan compleet. HOOD bracht advies uit over vijftien elementen van het plan. Een belangrijk onderwerp was de mogelijkheid om met andere corporaties te gaan samenwerken of misschien wel te fuseren. HOOD stond positief tegenover samenwerking, maar was wat beducht voor fusie. Er zijn eigenlijk nog maar drie corporaties in Leiden actief, waaronder Ons Doel. Wanneer Ons Doel zou opgaan in de Sleutels of Portaal, verschraalde het landschap wel erg. Fusie met studentenhuysvester DUWO lag niet voor de hand. Bij fusie zou HOOD voorstander zijn van een partij buiten Leiden van ongeveer dezelfde omvang als Ons Doel.

In het plan van aanpak werd ook gesproken van nieuwe vormen van participatie van de huurders bij het beleid van Ons Doel. Naast de huurdersorganisatie (HOOD) en de bewonerscommissies zou er ook ruimte moeten komen voor de inbreng van huurder via klantenpanels en digitale forums. HOOD stond daar positief tegenover en wilde er graag met Ons Doel over meedenken.

Ons Doel constateert dat de klanttevredenheid achter bleef bij andere woningcorporaties en wilde dat verbeteren door zich te laten certificeren met het zogeheten KWH-label. KWH staat voor een onafhankelijk meetsysteem dat de kwaliteit van woningcorporaties vaststelt. Daarnaast wilde Ons Doel veranderen van een klantvriendelijke naar een klantgerichte organisatie. Ook wilde Ons Doel onderzoeken of de mogelijkheden van interactieve communicatie (internet) kunnen worden uitgebreid. HOOD stond positief tegenover deze voornemens, maar vroeg wel aandacht voor de oudere huurders die vaak niet zo bedreven zijn in het gebruik van internet.

Voor huurders zijn het onderhouds- en huurbeleid natuurlijk de belangrijkste onderwerpen. Ons Doel wilde onderzoeken of het mogelijk is om het onderhoudsniveau van sommige complexen naar beneden bij te stellen en van andere complexen te verhogen. In het eerste geval kunnen de woningen voor een lagere prijs worden verhuurd en in het tweede voor een hogere. Algemeen wordt erkend dat er te weinig betaalbare woningen beschikbaar komen voor huishoudens met een laag inkomen. Verder wilde Ons Doel vanaf 2016 een inflatievolgend huurbeleid invoeren. HOOD zag grote voordelen in het aanbieden van meer goedkope woningen. Het onderhoud moet natuurlijk wel voldoende blijven. Ook het inflatievolgend huurbeleid klonk positief, maar stond wel in schril contrast tot de huurverhogingen die voor 2015 werden gevraagd. Samengevat zag HOOD veel positieve elementen in het plan van aanpak, maar er waren ook een aantal bedreigende of negatieve kanten.

2.3.4. Strategisch Voorraadbeleid

Als direct uitvloeisel van het Plan van Aanpak werd het strategisch voorraadbeleid op een nieuwe leest geschoeid. Met strategisch voorraadbeleid worden alle plannen en maatregelen bedoeld die nodig zijn om de woningvoorraad te onderhouden en te verhuren op zo'n manier dat Ons Doel een goede en gezonde woningcorporatie blijft. Hierover vond met enige regelmaat overleg plaats tussen HOOD en Ons Doel. Dit mondde uit in een omvangrijke adviesaanvraag. Voor HOOD gaf dit aanleiding om een speciale ledenvergadering te beleggen. Hieronder treft u de belangrijkste adviezen aan die direct met het strategisch voorraadbeleid samenhangen.

- 1. HOOD adviseert positief over het beperken van de verkoop van eengezinswoningen en het voornemen om vrijkomende eengezinswoningen zoveel mogelijk met een betaalbare huurprijs aan te bieden, waardoor ze ook bereikbaar zijn voor huishoudens met recht op huurtoeslag.*
- 2. HOOD adviseert Ons Doel de huurders van het niet-DAEB-bezit in Het Gebouw overeenkomstig Art. 3, lid 2, sub b WOHV op korte termijn te informeren over en te betrekken bij het aangekondigde onderzoek. Indien van toepassing, zal HOOD de bewoners t.z.t. betrekken bij een advies over de voorgenomen verkoop van de woningen.*
- 3. HOOD adviseert dat bij het onderzoek naar de seniorenlabels ook de betaalbaarheid wordt meegenomen. Daarnaast moet de uitkomst van het onderzoek naar de mogelijke ondersteuning van ouderen met een verhuiscwens (senioren-makelaar) worden afgewacht. HOOD behoudt zich het recht voor om te adviseren over de maatregelen die voortvloeien uit de onderzoeken.*
- 4. HOOD adviseert positief over het maken van nieuwe stedelijke afspraken over de ontwikkeling van de omvang en prijs van de sociale woningvoorraad en zal Ons Doel daarin ondersteunen. Uitgangspunten voor HOOD daarbij zijn dat de omvang van de voorraad minder snel afneemt en de prijs minder snel stijgt dan nu in de prestatieafspraken is opgenomen.*
- 5. HOOD adviseert positief over uw voornemen het woningbezit in 2020 gemiddeld op label B te brengen, maar stelt daarbij wel de voorwaarde dat de benodigde maatregelen voor de huurders kostenneutraal zullen worden uitgevoerd (woonlastenwaarborg).*

Zoals u kunt zien, waren de meeste adviezen positief. Ons Doel nam de aanbevelingen over de huurders van Het Gebouw (2) en de woonlastenwaarborg (5) over, maar maakte een voorbehoud ten aanzien van het onderzoek over de seniorenlabels. Wanneer woningen met een seniorenlabel moeilijk verhuurd worden, wil Ons Doel deze toch ook aan huurders aanbieden die nog niet als senior kunnen worden aangemerkt.

2.3.5. Huurbeleid

HOOD heeft in 2015 twee maal advies uitgebracht over het huurbeleid. Aan het begin van het jaar betrof het de huurverhoging per 1 juli 2015 en aan het eind van het jaar ging het over de huurverhoging per 1 juli 2016.

In het eerste geval werd negatief advies uitgebracht, aangezien de interimbestuurder gebruik wilde maken van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen. HOOD vond dit ongewenst en bovendien strijdig met het voornemen uit het plan van aanpak, waarin werd aangekondigd dat de er de komende jaren inflatievolgend huurbeleid zou worden gevoerd. De inkomensafhankelijke huurverhoging ging desondanks door.

Na de zomer bleek uit de plannen van het Kabinet dat het systeem van inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 januari zou worden vervangen door de zogeheten huursombenadering. Ons Doel wilde, in samenhang met het strategisch voorraadbeleid (zie hierboven), ook al duidelijkheid scheppen over het huurbeleid voor 2016. Hierover vond overleg plaats met een werkgroep van HOOD, waaraan op initiatief van HOOD ook leden van bewonerscommissies deelnamen. Ons Doel stelde voor om in 2016 alle huurders een inflatievolgende huurverhoging te geven (wordt 0,6%). HOOD adviseerde daarover positief. Het voorstel van HOOD om voor huishoudens met recht op huurtoeslag maar een huur boven de aftoppingsgrens, de huur te bevriezen, werd door Ons Doel niet overgenomen.

2.3.6. Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 mogen er aan mensen met recht op huurtoeslag geen woningen met een te hoge huur worden verhuurd (aftoppingsgrenzen). Ons Doel wil vanaf die datum vrijkomende woningen via WoningNet aanbieden met meerdere huurprijzen. Een hogere huurprijs voor mensen met een hoger inkomen tot maximaal €38.000 en een lagere huurprijs voor mensen met recht op huurtoeslag. HOOD heeft hier positief over geadviseerd.

2.3.7. Huurdersonderhoud en Service-abonnement

In de wet is vastgelegd welke onderhoudstaken een verhuurder moet uitvoeren, maar ook welke onderhoudstaken voor rekening van de huurder zijn. Aangaande dat laatste spreken we van huurdersonderhoud. Huurders kunnen het huurdersonderhoud bij Ons Doel afkopen door een service-abonnement te nemen. Het abonnement kostte €2,27 en werd maandelijks met de huurbetaling geïnd. Het huurdersonderhoud dat in de wet staat omvat veel meer onderwerpen dan in het abonnement van Ons Doel was opgenomen. Wanneer die problemen zich toch voordeden lostte Ons Doel dat op door het huurdersonderhoud uit te voeren zonder er iets voor in rekening te brengen. Ons Doel legde een adviesaanvraag voor, waarbij al het wettelijk vastgestelde huurdersonderhoud alleen nog via een nieuw service-abonnement zou worden uitgevoerd. Daarvoor moesten alle bestaande abonnementen eenzijdig worden opgezegd. Tegelijkertijd zouden alle huurders een nieuw aanbod krijgen, dat dan wel €6 per maand gaat kosten. De werkzaamheden die voor het abonnement worden uitgevoerd werden vastgelegd in een overzicht.

HOOD adviseerde positief over het overzicht (onderhouds-ABC), maar negatief over de prijsverhoging. HOOD stelde voor om de kale huur (dat is de huur zonder servicekosten) van alle huurders te verlagen met een bedrag van €3,40 te verlagen. Dat zou het ook gemakkelijker maken om naar het nieuwe service-abonnement over te stappen.

Ons Doel stelde dat het nieuwe service-abonnement ook bedoeld was om meer inkomsten te krijgen om zo de kosten van het huurdersonderhoud op te vangen en nam het advies niet over. Wel krijgt HOOD jaarlijks inzage in de inkomsten en uitgaven van het service-abonnement om zo te kunnen bepalen of het tarief redelijk is.

2.3.8. Visitatie Ons Doel

Woningcorporaties zijn wettelijke verplicht om zich één keer per vier jaar te laten visiteren. Dat wil zeggen dat zij om zich verantwoord te maken over de keuzes die ze maken en over hun maatschappelijk presteren. Ons Doel moest in 2015 weer zo'n visitatie laten uitvoeren en nam daarvoor het gespecialiseerde bureau Pentascope in de arm. Er werden verschillende bijeenkomsten georganiseerd, waaronder een bijeenkomst met het personeel en bijeenkomsten waaraan de gemeente, andere woningcorporaties, samenwerkingspartners en ook vertegenwoordigers van bewonerscommissies en HOOD deelnamen. De uitkomst van de visitatie is positief te noemen, maar Pentascope signaleerde ook een aantal verbeterpunten die aansloten bij het plan van aanpak van de interimbestuurder. Het hele visitatierapport en de reactie van Ons Doel daarop kunt u vinden op de website van Ons Doel www.onsdoel.nl.

2.3.9. Raad van Commissarissen.

HOOD heeft recht van voordracht van twee leden van de Raad van Commissarissen (RvC) van Ons Doel. In 2015 hadden mevrouw Ankie Verlaan en de heer Herman Michels op voordracht van HOOD zitting in de RvC. In het voorjaar woonden zij beiden de ledenvergadering van HOOD bij. Daarnaast hebben er verschillende informele ontmoetingen tussen het bestuur van HOOD en de voltallige RvC plaatsgevonden.

In 2016 loopt de benoemingstermijn van Ankie Verlaan af en HOOD heeft aangegeven een nieuwe commissaris te willen voordragen. De wervingsprocedure is eind 2015 in gang gezet, waarbij HOOD zich laat bijstaan door wervings- en selectiebureau Van Diemen en Van Gestel. Verwacht wordt dat de nieuwe commissaris voor de zomer van 2016 zal worden benoemd.

HOOD en andere instellingen.

2.4.1. Federatie van Huurdersorganisaties van Leiden en omgeving.

De FHLO was tot de zomer van 2015 voor de gemeente, het regiobestuur en de corporaties de belangrijkste vertegenwoordiger als het om huurdersbelangen op het niveau van de stad en de regio gaat. Het is een koepelorganisatie die in 2015 bestond uit drie Leidse huurdersorganisaties, namelijk:

BRES	Huurdersvereniging BRES (DUWO)	Leiden, Oegstgeest, Leiderdorp
HBV Leiden	Huurders Belangen Vereniging Leiden (Portaal)	Leiden, Oegstgeest, Alphen a/d Rijn
HOOD	Huurders Organisatie Ons Doel	Leiden

Het bestuur van de FHLO bestond in 2015 uit drie personen, te weten Arie Korteweg (voorzitter) en Maarten Kersten van HOOD en Floortje van Gameren (penningmeester) van BRES.

Nieuwe samenwerking Leidse huurdersorganisaties

In het voorjaar van 2014 werd door meerdere lidorganisaties van de FHLO de wens uitgesproken om binnen Leiden nieuwe samenwerkingsvormen te onderzoeken. Aanleiding was onder meer het feit dat de HBE, huurdersorganisatie van woningcorporatie De Sleutels, sinds 2012 geen lid meer van FHLO is. Dat wekte soms verwarring bij andere partijen en heeft allerlei nadelen in het overleg met de gezamenlijke corporaties en met de gemeente. Hiervoor werd een overleg gestart dat in 2015 werd afgerond. HBV Leiden, HOOD en HBE kwamen overeen dat zij hun samenwerking een nieuwe vorm zouden geven. BRES gaf te kennen dat zij zouden afwachten welke vorm de samenwerking zou krijgen, waarna zij zou besluiten of zij daaraan wilde deelnemen.

Als gevolg van deze afspraken werd tijdens de Federatieraad van FHLO van 17 juni 2015 besloten het bestuur te machtigen om de federatie te ontbinden. Hiervoor moesten de nodige administratieve en financiële stappen worden ondernomen, waarna de FHLO per 31 december 2015 ophield te bestaan.

Leids Platform Wonen

De FHLO nam met een afvaardiging deel aan het Leids Platform Wonen (LPW), waarin ook de wethouder Wonen en de directeurs van de Leidse corporaties zitting hebben. Het Platform fungeert als een adviserend orgaan aan de Leidse gemeenteraad. Sinds het besluit de FHLO op te heffen nemen HBV Leiden en HOOD naast de HBE op eigen titel deel aan het LPW.

De belangrijkste onderwerpen die in 2015 in het LPW werden besproken waren de prestatieafspraken (zie onder), landelijke wetgeving (Woningwet), de regionale woonagenda, de Green Deal, energielevering in de toekomst (warmtekanskaart), seniorenmakelaar, passend toewijzen, participatie van huurder bij renovatie en sloop en het woonlastenfonds.

Het LPW kwam in 2015 tien maal bijeen, waarvan vijf maal ter voorbereiding en vijf maal in bestuurlijk verband.

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken is vastgelegd wat gemeente en woningcorporaties de komende jaren gaan doen op het gebied van de volkshuisvesting. In de prestatieafspraken worden vele zaken geregeld. De huurdersorganisaties hechtten er het grootste belang aan dat er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar komen. Dan gaat het over de omvang van de sociale woningvoorraad (het aantal woningen), maar ook over de huurprijs. En dan vooral van de huurprijs van vrijkomende woningen. In de loop van 2014 werd duidelijk dat de woningcorporaties omtrent de huurprijzen niet bereid waren veel water in de wijn te zullen doen. Zij namen het standpunt in dat hogere huurprijzen nodig zijn voor de verhuurderheffing en voor investeringen in de woningvoorraad die ook van hen verwacht worden. Voor de huurdersorganisaties was dit onaanvaardbaar en zij deden een beroep op de gemeente om bij te dragen aan de betaalbaarheid. Dat was immers één van de programmaliijnen uit het collegeakkoord. Wanneer het niet mogelijk was om de huurprijzen betaalbaar te houden, dan moesten er tenminste maatregelen worden getroffen om armoede onder de huurders te voorkomen.

Op 24 juni 2015 werden de prestatieafspraken ondertekend. De huurderorganisaties waren uitgenodigd mede te tekenen, maar dat weigerden zij. Arie Korteweg gaf namens de huurdersorganisaties wel een stemverklaring af. Als redenen voor het niet-ondertekenen noemde hij de niet

gegarandeerde betaalbaarheid van de sociale woonvoorraad, de omvang van de voorraad zelf en het ontbreken van energie- en milieumaatregelen. De afspraken hebben een looptijd van 5 jaar en zullen vanaf nu jaarlijks worden bijgesteld.

Regio Holland Rijnland

De FHLO nam als vertegenwoordiger van de Leidse huurdersorganisaties deel aan de beleidscommissie Wonen adviesorgaan van het DB van Holland Rijnland. In de commissie zaten naast huurdersvertegenwoordigers van FHLO, SHR en de Rijnstreek, drie corporatiedirecteuren, drie wethouders uit de regio en de Portefeuillehouder Wonen van de regio (Jos Wienen, burgemeester van Katwijk).

In de vernieuwde Huisvestingwet was voorgeschreven dat er uiterlijk per 1 juli 2015 een nieuwe Huisvestingsverordening moest zijn die aan de nieuwe wet moest zijn aangepast. Dit zou gevolgen hebben voor de manier waarop woningen kunnen worden toegewezen (WoningNet). De FHLO maakte in juni haar zienswijze kenbaar. De huurders stemden in met de wettelijk noodzakelijke wijzigingen. Zo werd lokaal maatwerk mogelijk voor slechts 25% van de lokaal toegewezen woningen. Hoewel de FHLO daartegen wel protest aantekende, kwam de beleidscommissie niet bij elkaar om over de voorstellen te overleggen. Eind 2015 werd een vergadering uitgeschreven voor begin 2016 om alsnog over het onderwerp te overleggen.

2.4.2. Het WOZ-fonds.

Drie huurdersorganisaties hebben in 2006 de Stichting WOZ-fonds in Leiden opgericht. Het bestuur van de stichting beheert in dit fonds het geld dat veel Leidse huurders teveel hebben betaald aan onroerendezaakbelasting volgens de wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ).

De huurdersorganisaties die behoren bij de woningcorporaties Zijl en Vliet (tegenwoordig onderdeel van De Sleutels), Ons Doel en Portaal Leiden hebben besloten, om deze huurdersdelen van teveel betaalde belasting in een fonds te beheren. Via het fonds komt het geld weer terug bij de huurders in de vorm van activiteiten, voorzieningen of verbeteringen in de eigen woonomgeving. De huurdersorganisaties en de gemeente Leiden dragen de bestuursleden van het fonds voor. Het bestuur beoordeelt de aanvragen op grond van de doelen van het fonds en volgt de omschreven voorwaarden voor toekenning van subsidie.

Bijdragen uit het WOZ-fonds zijn bedoeld als extra, naast de uitgaven voor leefbaarheid die corporaties wettelijk zijn verplicht om te doen. De veranderingen in budgets bij corporaties en bij gemeente zijn voor het WOZ-fonds geen aanleiding om de werkwijze te wijzigen voor de beoordeling van de aanvragen en voor de toekenning van subsidies.

HOOD heeft het recht van voordracht van twee bestuursleden van het WOZ-fonds en Bram Kleijwegt zat tot de zomer van 2015 namens HOOD in de Raad van Toezicht van het fonds. Na de zomer werd zijn functie overgenomen door Jan-Arie Oudshoorn.

2.4.3. Ondersteuning ASW / Team Wonen 2015

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben op grond van de Overlegwet recht op deskundige ondersteuning. De subsidiëring van de woningcorporaties is daar mede op afgestemd. Sinds de oprichting wordt deze dienstverlening voor HOOD verzorgd door de medewerkers van Team Wonen. Vaste adviseur van HOOD is Henri Zegers.

Advisering en ondersteuning vinden plaats op basis van een samenwerkingsovereenkomst, 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. In 2015 bleek al snel dat het afgesproken urenbudget ontoereikend zou zijn om alle taken te kunnen uitvoeren. Dit werd veroorzaakt door de ingrijpende veranderingen die bij Ons Doel plaatsvonden, het intensieve overleg dat daarmee gepaard ging en de talloze adviezen die er uit voortkwamen. Het bestuur van HOOD besloot de budgetoverschrijding voor haar rekening te nemen. Eind 2015 vond verantwoording van werkzaamheden van het Team Wonen plaats en werden afspraken gemaakt voor invulling van de ondersteuning in 2016.

3. Financieel jaarverslag.

3.1 Algemeen.

De werkelijke uitgaven en inkomsten over 2015 worden vergeleken met de begrote bedragen van 2014 en de werkelijke uitgaven en inkomsten van 2014.

De uitgaven:

De jaaruitgaven bestaan uit vijf kostenposten, te weten:

A. Huisvestingskosten:

Hierin zijn de uitgaven opgenomen die betrekking hebben op het huren enzovoorts van het pand aan de Milanenhorst 20.

B. Algemene kosten:

Over het algemeen gaat het hier om kosten die jaarlijks op de begroting terugkeren.

C. Bestuurs- en "Personeelskosten":

Hierin zijn kosten opgenomen die door het bestuur en de externe ondersteuning gemaakt zijn in het afgelopen jaar.

D. Verenigingskosten:

Hier gaat het om kosten die voor het functioneren van de vereniging gemaakt moesten worden, eenmalige maar ook jaarlijks terugkerende kosten.

E. Bewonerscommissies:

Hier gaat het om de verstrekte subsidies en andere gemaakte kosten t. b. v. de commissies.

De inkomsten:

De jaarinkomsten zijn onderverdeeld in drie posten, te weten:

I. Contributie van de leden:

Inkomsten uit lidmaatschapsgelden van de leden van HOOD.

II. Bijdrage van de corporatie:

Opgebouwd uit de vaste bijdrage.

III Rente en overige inkomsten.

Geen nadere toelichting.

3.2 Uitgaven Huurdersorganisatie Ons Doel 2015.

3.2.1. Huisvestingskosten:

Code	Omschrijving	Uitgaven 2015	Begroting 2015	Uitgaven 2014
A1	Huur pand	€ 3.743,04	€ 3.770, =	€ 3.709,76
A2	Energie - servicekosten e.d.	€ 190,66	€ 840, =	€ 542,31
A3	Inrichtingskosten	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
A4	Meubilair	€ 240,79	€ 0, =	€ 0, =
A5	Apparatuur en gereedschap	€ 135,95	€ 150, =	€ 908,98
A6	Schoonmaakkosten	€ 420,23	€ 300, =	€ 210, =
A7	Overige huisvestingskosten	€ 33,58	€ 0, =	€ 0, =
Totaal	Huisvestingskosten	€ 4.764,25	€ 5.060, =	€ 5.371,05

Toelichting:

A1. Huur en servicekosten pand:

De maandelijkse huur bedroeg t/m augustus 2015 €311,12 Met ingang van 1 september 2015 is de huur verhoogd naar € 313,52.

A2. Energie en servicekosten enz.:

Vanaf 1 november 2002 betaalt HOOD 50,00 per maand voor energiekosten etc. Er is over 2015 een voorschot van €600,- voor energiekosten betaald en in 2015 een bedrag van € 439,34 terugontvangen voor het verbruik van 2014. Door bij afwezigheid alle radiatoren op een lagere stand of uit te zetten proberen wij de kosten te drukken.

A3. Inrichtingskosten:

Hiervoor zijn geen kosten gemaakt.

A4. Meubilair:

In 2015 is er kast aangeschaft voor in de keuken.

A5. Apparatuur en gereedschap:

In 2015 waren er ook wat problemen met de PC, die zijn met behulp van webmaster Rob van Geenen en bestuurslid Bram Kleijwegt verholpen. Er is een nieuw Senseo koffiezetter aangeschaft.

A6. Schoonmaakkosten:

Aan het schoonmaken van het pand zijn natuurlijk kosten verbonden die regelmatig terugkeren.

De uitgaven zijn hoger dan begroot doordat er in de gezamenlijke ruimte veel materialen werden opgeslagen en verwerkt door diverse onderaannemers van de verhuurder en die ook gebruik maakten van de keuken en van het sanitair, hetgeen veel vervuiling gaf.

A7. Overige huisvestingskosten:

In 2015 zijn in de kantooruimte en het toilet de kapotte lampen vervangen.

3.2.2. Algemene kosten:

Code	Omschrijving	Uitgaven 2015	Begroting 2015	Uitgaven 2014
B1	Verzekeringen	€ 121,73	€ 125, =	€ 121,73
B2	Huisstijl HOOD	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
B3	Drukwerk	€ 1.619,59	€ 1.500, =	€ 498,10
B4	Kantoorbenodigdheden	€ 666,72	€ 1.000, =	€ 731,16
B5	Abonnementen etc.	€ 612,56	€ 650, =	€ 574, =
Totaal	Algemene kosten	€ 3.020,60	€ 3.275, =	€ 1.924,99

Toelichting:

- B1. Verzekeringen:**
Het betreft hier een inboedelverzekering.
- B2. Huisstijl HOOD:**
In 2015 zijn er geen kosten gemaakt.
- B3. Drukwerk:**
Er is nieuw briefpapier, enveloppen en papier voor het Hoodnieuws aangeschaft.
Het drukken van het jaarverslag 2014 is ook in deze post opgenomen.
- B4. Kantoorbenodigdheden:**
Dit betreft kosten voor de aanschaf van cartridges, printpapier, kopieerkosten, antivirus programma en dergelijke.
- B5. Abonnementen etc.:**
Het betreft hier het abonnement van de postbus en het antwoordnummer en het blad Woonbondig van de Woonbond. Daarnaast bankkosten en bijdrage bankpas.

3.2.3. Bestuurs- & adviseurskosten:

Code	Omschrijving	Uitgaven 2015	Begroting 2015	Uitgaven 2014
C1	Personele ondersteuning	€ 31.582,75	€ 21.800, =	€ 18.094, =
C2	Kadervorming bestuursleden	€ 1.057,80	€ 1.300, =	€ 1.784,10
C3	Vergader- & bestuurskosten	€ 9.878,15	€ 10.500, =	€ 8.458,25
C4	Ondersteuning oprichting BC's	€ 0, =	€ 300, =	€ 0, =
C5	Contributie FHLO	€ 1.871, =	€ 4.865, =	€ 4.865, =
C6	Symposium en jubileumkosten	€ 5.890,86	€ 10.000, =	€ 0, =
C7	Kosten werving RVC leden	€ 0, =	€ 3.679, =	€ 0, =
C8	Onvoorziene uitgaven	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
C9	Subsidie/kosten bewonerscommissies	€ 2.449,47	€ 250, =	€ 2.938,48
Totaal	Bestuur& adviseurskosten	€ 52.730,03	€ 52.694, =	€ 36.139,83

Toelichting:

C1. Personele ondersteuning:

Per 1 januari 2015 hebben HOOD en Team Wonen een contract ondertekend waarin door HOOD 200 uur werd afgenomen voor ondersteuning door een adviseur. Betaling geschiedt op voorschot. Aan het eind van het jaar wordt een urenstaat opgemaakt en alleen de werkelijk gemaakte uren worden in rekening gebracht. Gebleken is dat de werkelijke kosten aanzienlijk hoger uitvielen dan begroot. Dit hield verband met de reorganisatie bij Ons Doel en vele adviezen die in dat verband moesten worden uitgebracht.

C2. Kadervorming bestuursleden:

Bestuurders van HOOD hebben in 2015 meerdere cursussen gevolgd. Vaak werd een cursus door meerdere bestuurders bijgewoond. Meer hierover vindt u bij paragraaf 2.1.5 van dit verslag.

C3. Vergader- & overige kosten bestuur:

De door het bestuur werkelijk gemaakte kosten zijn volledig vergoed. Uiteraard betreft het hier kosten die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit de functie als bestuurslid, zoals telefoonkosten, reiskostenvergoeding, porti e.d. Ook hiervoor geldt dat dergelijke uitgaven verantwoord moeten kunnen worden. Ook voor het jaar 2015 is de onkostenregeling voor het bestuur *niet* aangepast met indexatie.

C4. Ondersteuning bij oprichting bewonerscommissies:

In 2015 zijn hiervoor geen uitgaven gedaan.

C5. Contributie FHLO:

In 2015 werd besloten de FHLO te ontbinden. Aangezien de FHLO nog over eigen vermogen beschikte werd de contributie teruggebracht. Zie hierover ook de betreffende paragraaf in het secretariële deel van dit jaarverslag.

C6. Symposium- en jubileumkosten:

2015 was een jubileumjaar. De kosten vielen aanzienlijk lager uit dan begroot.

C7. Kosten voor werving leden van de RVC.

In 2015 werden hiervoor geen kosten gemaakt.

C8. Onvoorziene uitgaven:

In 2015 zijn geen kosten gemaakt.

C9. Subsidie/kosten bewonerscommissies

De bijdragen worden gegeven op basis van de begrotingen die bewonerscommissies bij HOOD indienen voor hun organisatie en activiteiten. De vergoeding geldt standaard per woning in de betreffende wijk waar de commissie actief is. Voor speciale activiteiten kan extra geld worden aangevraagd.

Specificatie subsidie bewonerscommissies:

Code	Omschrijving	Uitgaven 2015	Uitgaven 2014	Uitgaven 2013
C9.1	Nieuw Groenhoven	€ 747, =	€ 150, =	€ 0, =
C9.2	v.d. Lubbehof	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
C9.3	Zuid-Oost	-/-€ 623,03	€ 840,16	€ 525,55
C9.4	De Rodes	€ 0, =	€ 175,32	€ 0, =
C9.5	Suriname- en Antillenstraat e.o.	€ 337,50	€ 0, =	€ 0, =
C9.6	Liviuslaan	€ 150, =	€ 0, =	€ 200, =
C9.7	Pioenhof e.o.	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
C9.8	Het Gebouw	€ 150, =	€ 137,50	€ 134, =
C9.9	Kosten tbv bewonerscommissies	€ 1.688,00	€ 1.635,50	€ 2.171,94
C9.10	Scholing bewonerscommissies	€ 0, =	€ 0, =	€ 0, =
Totaal	Uitgaven Bewonerscsies.	€ 2.449,47	€ 2.938,48	€ 3.031,49

Toelichting:**C9.1. Nieuw Groenhoven:**

In 2015 is er € 547,= subsidie en een extra bijdrage van € 200,= betaald aan deze commissie.

C9.2. v.d. Lubbehof:

Deze commissie heeft geen aanvraag voor subsidie ingediend.

C9.3. Zuid-Oost:

Eind febr.2015 heeft Joke le Fèbre afscheid genomen als voorzitter/penningmeester van deze zeer actieve commissie waar zij al 20 jaar deel van uitmaakte. Haar opvolgster heeft uiteindelijk eind 2015 aangegeven ook met dit werk te willen stoppen. Het overgebleven banksaldo van de commissie is op de rekening van Hood teruggestort en contant geld aan de kas van Hood.

C9.4. De Rodes:

In 2015 is er geen subsidie aangevraagd. In 2013 is de bankrekening van BC de Rodes opgeheven in verband met bankkosten.

C9.5. Suriname-Antillenstraat.

Aan deze commissie is voor "burendag" dit bedrag betaald.

C9.6. Liviuslaan

De bewonerscommissie heeft dit bedrag als subsidie aangevraagd en ontvangen..

C9.7. Pioenhof e.o.

De bewonerscommissie Pioenhof e.o. is mede opgericht i.v.m. de herstructureringsplannen voor de wijk. Inmiddels ontwikkelen zij ook andere initiatieven. Voor 2015 de BC geen subsidie aangevraagd.

C9.8. Het Gebouw

De bewonerscommissie heeft dit bedrag als subsidie aangevraagd en ontvangen.

C9.9. Kosten t.b.v. Bewonerscommissies:

Hierin zijn de kosten opgenomen van een gezamenlijk etentje met alle commissieleden, ditmaal ook zonder eventuele partners.

C9.10. Scholing bewonerscommissies:

Hiervoor zijn in 2015 geen kosten gemaakt.

3.2.4. Verenigingskosten:

Code	Omschrijving	Uitgaven 2015	Begroting 2015	Uitgaven 2014
D1	Telefoonkosten	€ 442,31	€ 500, =	€ 470,96
D2	Porti & verzendkosten	€ 172,50	€ 250, =	€ 64, =
D3	Internet & e-mailkosten Ontwikk,- onderhoud website	€ 774,57	€ 600, =	€ 408,30 € 998,25
D4	Publiciteitsacties/ledenwerving	€ 2.252,83	€ 2.000, =	€ 629,71
D5	Mailing huurders & leden	€ 1.499,76	€ 2.500, =	€ 1.580,29
D6	Vergaderkosten (ALV)	€ 1.415,99	€ 1.200, =	€ 1.231,03
Totaal	Verenigingskosten	€ 6.557,96	€ 7.050, =	€ 5.382,54

Toelichting:

D1. Abonnement- en gesprekskosten telefoon en aansluiting:

Het betreft hier werkelijk gemaakte kosten.

D2. Porti- en verzendkosten:

Het betreft hier kosten die voornamelijk gemaakt worden voor het verspreiden van mailing en jaarverslag - beleidsplan en brieven m.u.v. het verspreiden van HOOD nieuwsbrieven (zie D5).

D3. Internet en e-mailkosten en onderhoud internetsite:

HOOD betaalt voor haar domeinnaam jaarlijks abonnementskosten en ook voor de internet-aansluiting bij de provider. Voor het onderhouden van de ontwikkelde internetpagina van HOOD, worden kosten gemaakt, adviezen inwinnen bij derden, het aanmaken van nieuwe internetpagina's en dergelijke.

Er is in 2014 een nieuwe website gemaakt.

D4. Publiciteitsacties:

Eind 2015 is er een ledenwerfactie gehouden bij ong.1800 huurders. Er hebben zich 11 nieuwe leden aangemeld.

D5. Mailing huurders en leden:

Het betreft o.a. kosten die gemaakt zijn voor het verzorgen en verspreiden van HOOD-nieuwsbrieven. Voor de verspreiding van de mailing werden vrijwilligers ingezet. Zij kregen daarvoor een vergoeding van € 0,25 per adres. In de 2^e helft van 2015 is de verspreiding via een bedrijf verzorgd waardoor de kosten voor e.e.a zijn verhoogd. HOODNieuws is in 2015 drie keer uitgebracht.

D6. Vergaderkosten:

Het betreft hier kosten voor de uitnodigingen, zaalhuur e.d. voor het houden van Algemene Ledenvergaderingen.

3.3 Inkomsten Huurdersorganisatie Ons Doel 2015

3.3.1. Contributie inkomsten:

Code	Omschrijving	Inkomsten 2015	Begroting 2015	Inkomsten 2014
I	Contributie 2015	€ 4.610,27	€ 4.550	€ 4.568,99
	Contributie 2016	€ 7,20		€ 14,40
Totaal	Contributie inkomsten	€ 4.617,47	€ 4.550	€ 4.583,39

Toelichting:

I. Contributie 2015:

Per 31 december 2015 was het aantal leden 626 en het aantal donateurs 4. Donateurs zijn voormalige huurders die enkele jaren geleden hun woning van Ons Doel hebben gekocht. De contributie wordt sinds 1 januari 2003 door Ons Doel geïnd, gelijktijdig met de huurbetaling

3.3.2. Bijdrage corporatie:

Code	Omschrijving	Inkomsten 2015	Begroting 2015	Inkomsten 2014
II	Bijdrage Ons Doel	€ 44.900, =	€ 43.100, =	€ 42.600, =
Totaal	Bijdrage corporatie	€ 44.900, =	€ 43.100, =	€ 42.600, =

Toelichting:

II. Vaste bijdrage Ons Doel

Deze inkomsten zijn gebaseerd op de samenwerkingsovereenkomst en is inclusief de bijdrage ten behoeve van de Bewonerscommissies.

3.3.3 Rente en overige inkomsten:

Code	Omschrijving	Inkomsten 2015	Begroting 2015	Inkomsten 2014
III	Rente inkomsten	€ 725,71	€ 700, =	€ 1.114,13
	Overheveling reserve	€ 16.829,66	€ 19.729, =	€ 520,89
Totaal	Rente en overige	€ 17.555,37	€ 20.429, =	€ 1.635,02

3.4 Totaal overzicht inkomsten en uitgaven HOOD 2015.

Code	Omschrijving	Uitgaven 2015	Code	Omschrijving	Inkomsten 2015
A	Huisvestingskosten	€ 4.764,25	I	Contributie leden	€ 4.617,47
B	Algemene kosten	€ 3.444,10	II	Bijdrage corporatie	€ 44.900, =
C	Bestuurs-adv. kosten	€ 52.730,03	III	Rente	€ 725,71
D	Verenigingskosten	€ 6.134,46		Overheveling reserves	€ 16.829,66
	Totale uitgaven	€ 67.072,84		Totale inkomsten	€ 67.072, 84

Verslag Kascommissie

Verslag kascommissie.

Leiden, 23 maart 2016

Hierbij verklaart de kascommissie dat zij de stukken behorende bij de jaarrekening 2015 van Huurdersorganisatie Ons Doel, in alle vrijheid heeft kunnen inzien en controleren.

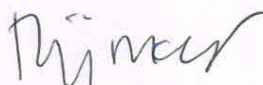
Zij geeft het bestuur in de persoon van de penningmeester décharge over het afgelopen verenigingsjaar.

Zij complimenteert de penningmeester voor het beheer van de gelden van de vereniging.

Voor akkoord:



Dhr. A. Dupuis.



24-3 Mevr. R. Bijmoer.

Bijlage: Lijst van afkortingen

BRES	Huurdersvereniging BRES
FHLO	Federatie van Huurdersorganisaties van Leiden en Omstreken
HBE	Huurders Belangenvereniging De Eendracht
HBV	Leiden Huurders Belangen Vereniging Leiden
HOOD	Huurders Organisatie Ons Doel
LPW	Leids Platform Wonen
SRH	Stichting Regionaal Huurdersoverleg
WOZ	Wet Waardering Onroerende Zaken