

Verslag Algemene Ledenvergadering HOOD

Donderdag 28 november 2019

Ons Doel

Rijnsburgersingel 60

Leiden

Aanwezig bestuur: Dhr. M. Ebbens (voorzitter), dhr. A. Kleijn (secretaris), mw. P. Verkuylen (penningmeester) en mw. L. Thielman (algemeen bestuurslid met als aandachtsgebied communicatie).

Aanwezig Raad van Commissarissen: Dhr. H. Michels.

Aanwezig Ons Doel: Christoffel Klap (directeur bestuurder)

Stade advies: mw. M. Bodewus (adviseur)

Aanwezig aantal leden: 20

Afwezig mk: Drie leden. idem

Opening vergadering

Michel (voorzitter) opent de vergadering. Hij benadrukt dat het de eerste algemene ledenvergadering van het nieuwe bestuur is. Patty vervolgt de presentatie en vertelt al kort waar we de huurders voor nodig hebben. Hiervoor doet ze een oproep voor de werkgroepen die vanuit het HOOD bestuur opgezet willen worden. Deze zijn als volgt

Wergroepen

- Werkgroep betaalbaarheid en kwaliteit
 - o Hiervoor meldt Bram Kleijwegt zich aan.
- Automatisch lidmaatschap
 - o *Vragen en opmerkingen uit het publiek*
 - Contributie wordt nu nog betaald. Is het mogelijk dit te verplichten aan alle huurders. Contributie levert weinig inkomsten.
 - Er moet een actieve handeling verricht worden om lid te worden.
 - Nieuwe huurders vragen of zij lid willen worden. Dit wordt al gedaan.
- Communicatie werkgroep voor het HOOD magazine, de nieuwsbrieven, communicatie met huurders en het bijhouden van de website.
 - o *Vragen en opmerkingen uit het publiek*
 - Er wordt gevraagd of HOOD nog bereikbaar is via de telefoon. HOOD zal nog op het gebruikelijke telefoonnummer te bereiken zijn. Het makkelijkst is om HOOD te bellen op het moment dat de vergadering is. Deze zijn van 17.00 tot 19.00 op donderdagen in de even weken.
- *Overige vragen en opmerkingen rondom werkgroepen vanuit de aanwezigen*

- Hoe vaak zullen werkgroepen bij elkaar moeten komen? Dit ligt eraan, tot de taken voltooid zijn. Hangt af van de werkgroep en aan hoeveel behoefte er is onder de werkgroep leden hoe vaak samengekomen zal moeten.
- Ook wordt er gevraagd waar er vergaderd wordt. Dit kan op verschillende locaties in Leiden. Dat wordt bepaald door de leden van de werkgroep.

De ALV vervolgt het overleg met een toelichting op het HOOD werkplan voor 2020:

Werkplan 2020

Kwantiteit woningvoorraad.

- Zoveel mogelijk betaalbare nieuwbouw realiseren.
- Mogelijkheden ombouwen leegstaande gebouwen onderzoeken. Scholen bedrijfspanden eventueel geschikt te maken voor verhuur.
- Tekort woningvoorraad inperken en hiervoor alle beschikbare middelen gebruiken.
- *Aanvulling Christoffel Klap de Driftkikker in Leiden Noord wordt nu omgebouwd tot een begeleid wonen project. Voor 2020 staan er twee nieuwbouwprojecten gepland. In de Sumatrastraat komen er 85 woningen bij en op de Brahmslaan komen er 25 woningen bij.*

Verduurzaming

- HOOD kijkt naar mogelijke opties voor verduurzaming in de toekomst.
- Wanneer er animo onder leden is zullen hiervoor thema avonden georganiseerd worden.
- *Aanvulling Christoffel Klap. Er is een pilot met zonnepanelen geweest. Er wordt nu gekeken hoe dit is bevallen. Volgend jaar komen er nog eens 500 woningen bij die zonnepanelen krijgen.*

Leefbaarheid

- Door de vergrijzingen zullen er meer aanpassingen aan huizen gedaan moeten worden. Zo zullen mogelijkheden tot het aanbrengen van steunen aan de muren en het weglaten van drempels gaan behoren tot de standaarduitrusting van de huizen.
 - Vanuit het publiek komt de vraag of het niet gewenst is om ouderen geclusterd te laten wonen. Ouderen die bij elkaar kunnen blijven. Hierdoor behouden ze hun sociale contacten. Er wordt ook gevraagd of het mogelijk is voor mensen om door te schuiven naar andere woningen in de buurt.
 - *Aanvulling Christoffel Klap. Hier zijn we vanuit Ons Doel niet heel erg voor. Ons Doel kiest eerder voor generatie wonen, zodat meerdere generaties bij elkaar kunnen blijven wonen. Wanneer mensen collectief oud worden in de buurt is het ook voor andere bevolkingsgroepen niet aantrekkelijk om daar in de buurt te wonen. Christoffel is het er wel mee eens dat er een alternatief moet komen tussen thuis wonen en verpleeghuis wonen. Maar blijft van mening dat het goed is om verschillende generaties bij elkaar in de buurt te hebben.*

Ymere

- De woningen van Ymere blijven de komende maanden nog in beheer van Ons Doel.
- Er zijn zorgen vanuit de aanwezigen over wat er met deze woningen gaat gebeuren. Er is veel mis met de woningen en de kosten van onderhoud van de woningen zijn ook erg hoog
- *Aanvulling Christoffel: Ons Doel wil na de vergadering met de betreffende bewoners in contact te blijven en over dit onderwerp verder praten.*

Tevredenheid huurders

- Tevredenheid van de huurders blijft belangrijk. HOOD wil hiervoor in 2020 een klanttevredenheidsonderzoek instellen.
- *Aanvulling Christoffel Klap Ons Doel is het afgelopen jaar vooruit gegaan op klanttevredenheid. Maar is helaas, door het vooruit gaan van andere corporaties, in een lagere categorie terecht gekomen.*
 - o vanuit de aanwezigen wordt nog gevraagd hoe klanttevredenheid wordt gemeten. *Christoffel Klap geeft aan dat dit via telefonische enquêtes gebeurt. Dit is centraal geregeld voor alle corporaties.*
- Er wordt ook nog een vraag gesteld over het contract met Meerbouw
- *Christoffel Klap vult aan: Ons Doel stopt de samenwerking met Meerbouw. Dit is om verschillende redenen niet goed gelopen. Nu is Ons Doel bezig om i.s.m. Van Der Helm en andere aannemers die planmatig onderhoud plegen één geheel te vormen. Dit gaat Ons Onderhoud heten Alle huurders kunnen hier terecht met al hun vragen over techniek. Er zal één centraal punt ontstaan. Het nieuwe HOOD bestuur zal ook nog de mogelijkheid krijgen om kennis te maken met de nieuwe aannemers.*

Groot Renovatieproject

- *Ons Doel zal in mei 2020 starten met een groot renovatieproject in de Resedastraat. 70% van de huurders heeft akkoord gegeven.*
 - o *Er is voor de zonnepanelen die hier geplaatst gaan worden geen verplicht serviceabonnement nodig.*

Prestatieafspraken

- HOOD zal hiervoor namens de huurders deelnemen aan het overleg met de gemeente, verhuurders en huurdersorganisaties. Om tot goede afspraken te komen. Michel legt nog kort de woonvisie van gemeente Leiden uit. De woonvisie kunt u ook vinden via <http://palleiden.nl/wp-content/uploads/2019/08/2019-08-15-190329-Woonvisie-Leiden-2020-2023-Goed-Wonen-in-Leiden.pdf>
 - o Vanuit een bewoner van de Liviuslaan wordt opgemerkt dat de huur te hoog is. En dat het voor sommige bewoners te veel is om nog te kunnen betalen.
 - o *Aanvulling Christoffel Klap er is een mogelijkheid om huurverlaging te krijgen wanneer een bewoner ook recht heeft op huurtoeslag. Christoffel gaat hiervoor met bewoners buiten de vergadering in gesprek.*

Cursussen huurders en bewonerscommissies

- Vanuit HOOD zal er de mogelijkheid zijn om cursussen te volgen wanneer hiervoor interesse is.

WOZ Fonds

- 4 keer per jaar zal Patty Verkuylen deelnemen aan het WOZ fonds overleg. Vanuit dit fonds is geld beschikbaar voor bewonersinitiatieven. Hiervoor doet ze dan ook een oproep aan de aanwezigen.

Contact en communicatie

- Vanuit HOOD is Lucia Thielman eindverantwoordelijk.

- 2 keer per jaar HOOD magazine
- 6 keer per jaar nieuwsbrievennieuwsbrieven
- 2 keer ALV
- Verbeterde telefonische bereikbaarheid
- Nieuwe website gaan ontwikkelen
 - o Hiervoor zal een werkgroep opgesteld worden.

Er zijn geen vragen meer over het HOOD werkplan 2020 en daarmee is het werkplan vastgesteld.

Begroting

- Patty Verkuylen ligt de begroting toe. De opzet van de begroting is hetzelfde als in de voorgaande jaren
 - o Totaal begroting uitgaven matchen niet helemaal met onze inkomsten. Hiervoor zullen reserves gebruikt worden.

Er zijn geen vragen meer over de begroting 2020 en daarmee wordt de begroting voor 2020 van HOOD vastgesteld.

Rondvraag

Christoffel deelt dankwoord uit en spreekt de wens uit om door te gaan hoopt dat HOOD en Ons Doel het komende jaar doorgaan met een mooie samenwerking en projecten.

Michel dankt de aanwezigen voor hun komst en hun inbreng in de vergadering en sluit de vergadering.