



Huudersorganisatie
Ons Doel

Jaarverslag 2019



Inhoudsopgave

Inleiding

1. HOOD en haar leden

- 1.1 Bestuur en ALV's
- 1.2 De transitiecommissie
- 1.3 Buurten en Bewonerscommissies

2. De activiteiten

- 2.1 Communicatie
 - a. Website en social media
 - b. Nieuwsbrief
 - c. E-mailbestand en ledenbestand
 - d. Klachtenafhandeling
- 2.2 Bijeenkomsten

3. De overleggen

- 3.1 Ons Doel
- 3.2 Leids Platform Wonen
- 3.3 Holland Rijnland
- 3.4 Collega huurdersorganisaties
- 3.5 WOZ fonds

4. De thema's en het werkplan

5. Financieel jaarverslag 2019 en toelichting

Slotwoord

Inleiding

Het jaar 2019 was voor HOOD een heel bijzonder jaar. Eind 2018 had de Algemene Leden Vergadering het besluit genomen dat HOOD moest vernieuwen. Een nieuw in te stellen transitiecommissie kreeg de opdracht om dit in 2019 uit te werken. Het bestuur handelde als waarnemend bestuur nog een half jaar de lopende zaken af, om daarna plaats te maken voor een heel nieuw bestuur.

De transitiecommissie ging begin 2019 aan de slag met de vernieuwing van HOOD. Een van de opdrachten was om te komen tot een heel nieuw bestuur. Dat is gelukt. In de ALV van 13 juni 2019 maakte het oude HOOD bestuur plaats voor een nieuw bestuur.

Het nieuwe bestuur gebruikte de zomermaanden om alle zaken die verband hielden met de bestuurswissel te regelen en kennis te maken met Ons Doel. Na de zomervakantie volgde de kennismaking met de overige netwerkpartners en werden de inhoudelijke thema's opgepakt. Met behulp van een aantal scholingsbijeenkomsten en inhoudelijke ondersteuning maakten de bestuursleden zich de belangenbehartiging voor de huurders van ons Doel al snel eigen. Eind 2019 werd op de eerste door het nieuwe bestuur georganiseerde ALV het werkplan van HOOD voor 2020 gepresenteerd.

Terugkijkend kunnen we stellen dat er in 2019 veel veranderingen bij HOOD hebben plaatsgevonden. Wij hopen dat die hebben bijgedragen tot het nog beter kunnen behartigen van de belangen van alle huurders van Ons Doel! In dit eerste jaarverslag van het nieuwe bestuur leest u er meer over! Wij wensen u veel leesplezier toe.

Bestuur HOOD,

Michel Ebbens (voorzitter)

Mei 2020

1. HOOD en haar leden

1.1 Bestuur en ALV's

Op 13 juni 2019 vond er een volledige bestuurswissel plaats.

Het oude (waarnemende) bestuur bestond uit de volgende leden:

Voorzitter	Arie Korteweg
Secretaris/Penningmeester	Jannie Cambier
Lid	Wil Spies
Lid	Jan Arie Oudshoorn

Op 13 juni 2019 traden deze bestuursleden af en werden de volgende nieuwe bestuursleden benoemd:

Voorzitter	Michel Ebbens
Secretaris	André Kleijn
Penningmeester	Patty Verkuylen
Lid*	Lucia Thielman

* dit bestuurslid kreeg het aandachtsgebied communicatie.

Vanaf september 2019 vindt iedere twee weken een bestuursvergadering plaats.

Het bestuur van HOOD werd tot 13 juni ondersteund door Henri Zeegers. Het nieuwe bestuur van HOOD wordt ondersteund door Marlies Bodewus.

Algemene Leden Vergaderingen

In 2019 vonden twee Algemene Ledenvergaderingen plaats. In juni stond de ALV in het teken van de vernieuwing van HOOD. In de ALV van november werd het werkplan 2020 van HOOD toegelicht en vastgesteld.

Kennismaken & inwerken

HOOD heeft in 2019 kennisgemaakt met het team van Ons Doel, de andere huurdersorganisaties (HBE en HBV), de huurderscommissarissen en andere belangrijke partijen in de stad. Daarnaast heeft het nieuwe HOOD bestuur veel tijd gestoken in het inwerken. Zo hebben de bestuursleden onder andere een introductie cursus volkshuisvesting gevolgd.

De transitiecommissie

Begin 2019 is Marlies Bodewus aangesteld als ondersteuner voor de transitiecommissie. Als eerste stelde zij de transitiecommissie samen. Die bestond uit Tim Koomen, Mandy Segers, Patty Verkuylen, Michel Ebbens, Bas Veeren, Tease Aydin en André Kleijn.

Begin maart was de startbijeenkomst van de transitiecommissie. In deze bijeenkomst is het speelveld verkend (wat is een huurdersorganisatie, welke rechten en plichten heeft HOOD (wettelijk kader), met welke partijen heeft HOOD te maken en hoe ziet de samenwerking met Ons Doel er uit). Daarna is gewerkt aan een plan van aanpak. Daarbij heeft de transitiecommissie er voor gekozen om al zoveel mogelijk op de nieuwe manier te werk te gaan: de verandering begint al met de reis er naar toe. Dat betekent dat de transitiecommissie er voor heeft gekozen om alle huurders van Ons Doel zoveel mogelijk te betrekken bij de nieuwe HOOD.

Begin april heeft de transitiecommissie haar plan van aanpak aan het bestuur van HOOD, de leden van de adviescommissie HOOD nieuwe stijl en vertegenwoordigers van Ons Doel gepresenteerd.

Inloopbijeenkomsten

Begin mei zijn 3 inloopbijeenkomsten gehouden, verspreid over verschillende wijken. Alle huurders van Ons Doel hebben daarvoor een uitnodiging in hun brievenbus ontvangen. Er is veel publiciteit aan deze bijeenkomsten gegeven. Op deze bijeenkomsten kwamen veel 'nieuwe' mensen. Opvallend was dat een groot aantal van hen nog geen lid was of HOOD nog niet kenden.

Tijdens deze bijeenkomsten is aan de huurders gevraagd welke onderwerpen zij voor HOOD belangrijk vinden en hoe HOOD hun belangen zou moeten behartigen. De informatie die werd opgehaald is als input voor het werkplan 2020 van HOOD gebruikt.

Samenstelling van het nieuwe bestuur

De adviescommissie HOOD nieuwe stijl had in haar advies een profielschets voor de nieuwe bestuursleden opgenomen. De oproep voor nieuwe bestuursleden is zo breed mogelijk verspreid. Voor degenen die interesse hadden om lid te worden van het nieuwe bestuur van HOOD is in mei een speciale informatiebijeenkomst georganiseerd. Een speciale sollicitatiecommissie, bestaande uit een vertegenwoordiging van de adviescommissie HOOD nieuwe stijl en de ondersteuner van de transitiecommissie, heeft met alle kandidaat bestuursleden een gesprek gevoerd. Dit heeft geleid tot de samenstelling van het nieuwe bestuur dat op 13 juni in de ALV is benoemd

1.2 Buurten en Bewonerscommissies

HOOD heeft 10 bewonerscommissies. Deze zijn als volgt

Bew.cie. Zuidoost

Aantal woningen: 263

Dhr. G. (Gerrit) Mets – algemeen bestuurslid

Mw. J. (Jannie) van der Steen – algemeen bestuurslid

Mw. J. (Jolanda) Luyendijk - aspirant

Bew.cie. Rodes

Aantal woningen : 242

Mw. A. (An) de Vetten - penningmeester

Mw. Y. (Yvonne) van Rheenen – algemeen bestuurslid

Mw. P. (Patty) Verkuylen - (alg. bestuurslid)

Dhr. R. (Richard) van Leerdam - (alg. bestuurslid)

Bew.cie. Suriname-/Antillenstraat e.o.:

Aantal woningen: 205

Dhr. F. (Frans) Bakker - voorzitter

Mw. W. (Wil) Spies – 2^e voorzitter

Bew. cie. Ons Gebouw: bchetgebouw@gmail.com

Aantal woningen: 68

Dhr. R. (Robert) Du Puy - secretaris/penningmeester

Dhr. J. (Jos) Huffmeijer - alg. bestuurslid

Dhr. C. (Coen) Ensing - (alg. bestuurslid)

Mw. J. (Jasmin) Van Herwijnen - (alg.bestuurslid)

Dhr. A. (Aydin) Aydin - (alg.bestuurslid)

Mw. H. (Heleen) Overdevest - alg. bestuurslid)

Bew.cie. Zuid West, Verdijkstraat e.o. :

Aantal woningen : 48

Dhr. G (Ger) Verhoogt

Bew.cie. v.d. Lubbehof (slapende)

Aantal woningen : 31

Mw. A. (Annemieke) van der Sluis - (alg. bestuurslid)

Dhr. K. (Klaas) Kuilenburg - (alg. bestuurslid)

Bew.cie. Nieuw Groenhoven:

Aantal woningen: 189

Mw. N. (Nelleke) van Varick - (voorzitter/secretaris)

Dhr. E. (Evert) Simonse - (alg.bestuurslid)

Dhr. W. (Maarten)Kersten - (alg.bestuurslid)

Dhr. A. (Bram) Kleijwegt - (alg.bestuurslid)

Bew.cie. Liviuslaan :

Aantal woningen : 89

Bewonerscommissie Livius : bclivius@gmail.com

Mw. S. (Sari) Onderwater - (waarnemend secretaris))

Dhr. N. (Nico) v.d. Wetering - (penningmeester)

Dhr. F. (Frans) Janssen - (alg. bestuurslid)

Dhr. G. (Gerard) van der Tweel - (alg. bestuurslid)

Dhr. W. (Wim) de Larie - (alg. bestuurslid)

Dhr. H. (Henk) Siebert - (alg. bestuurslid)

Bew.cie. Pioenhof e.o :

Aantal woningen : 243

Voor communicatie is één account : bcpioenhofeo@live.nl

Mw. H. (Hennie) Fossen

Mw. A. (Anne) van Velzen

Dhr. R. (Ruud) van Hoorn

Dhr. A. (Arthur) Aalbers

Bew.cie. Boshuizerkade nieuwbouw :

Aantal woningen : 36

Mw. R. (Ria) v.d. Kraan

Dhr. R. (Rob) v. Bezouwen

Dhr. J (Joep) Homborg

Eind 2019 is een speciale kennismakingsavond voor de bewonerscommissies georganiseerd. Daar waren een groot deel van de bewonerscommissies aanwezig. Tijdens deze bijeenkomst werd in groepjes gewerkt aan de beantwoording van de volgende vragen

1. Hoe willen de Bewonerscommissies het contact met het HOOD bestuur onderhouden
2. Over welke onderwerpen willen de Bc's geïnformeerd worden?
3. Welke onderwerpen staan op de agenda
4. Themabijeenkomsten of scholing? (waaraan is behoefte, Wat kunnen we in HOOD verband samen regelen?)
5. Afspraken over communicatie

De informatie die werd opgehaald werd door het HOOD bestuur ook gebruikt voor het opstellen van het werkplan 2020.

CONCEPT

2. De activiteiten

2.1 Communicatie

a. Website

HOOD heeft een website hierop kunnen leden relevante downloads vinden en worden recente nieuwsberichten geplaatst. Ook kunnen op de website de contactgegevens van het HOOD bestuur gevonden worden.

b. Magazine

Het HOOD bestuur heeft in 2019 samen met Ons Doel twee huurdersmagazines uitgebracht. Een zomer en een wintereditie. De formule voor het magazine werd onder leiding van Eric Went van Went Werkt Journalistiek in een werkgroep van een huurder van Ons Doel/lid van HOOD, bestuursleden van HOOD, en medewerkers van Ons Doel uitgewerkt. Uitgangspunt van de formule is dat HOOD en Ons Doel vanuit hun eigen identiteit artikelen schrijven, op elkaars berichten reageren en de middenpagina de samen creëren aan de hand van een onderwerp wat beiden raakt.

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

- De verhuurdersheffing
- Het voorstellen van het nieuwe bestuur
- Daktuinen op de Iepenrode
- Het bereik van HOOD

c. E-mailbestand en ledenbestand

Op 31-12-2019 had HOOD 520 leden.

Tijdens de inloopavonden die in mei door de transitiecommissie werden georganiseerd zijn alle huurders van Ons Doel uitgenodigd. Daarbij is verteld wat HOOD is en wat HOOD voor de huurders kan betekenen. Geprobeerd is op die avonden zoveel mogelijk nieuwe leden voor HOOD te werven. Dit heeft er toe geleid dat zo'n 40 huurders hebben aangegeven op de hoogte te willen blijven van de activiteiten van HOOD. Hoeveel daarvan werkelijk lid zijn geworden van HOOD is niet bekend.

d. Klachtenafhandeling

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

Wij luisteren naar uw klacht en gaan bij Ons Doel na óf de klacht bekend is en welke actie Ons Doel heeft genomen. Als Ons Doel van mening is dat een melding of klacht onterecht is, dan informeren wij naar de redenen en motivatie van de afwijzing.

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

- e. HOOD heeft in 2019 ook een werkplan opgesteld omtrent communicatie. Zo heeft het nieuwe HOOD bestuur een format opgesteld voor een nieuwsbrief die vanaf 2020 regelmatig verstuurd zal worden

2.2 Bijeenkomsten

Naast de bijeenkomsten die door de transitiecommissie werden gehouden om alle huurders van Ons Doel te betrekken bij de vernieuwing van HOOD en de ALV's (op 13-6 en op 28-11) , vond in november een bijeenkomst plaats voor de bewonerscommissies. Hierover heeft u al meer kunnen lezen in het stuk buurten & bijeenkomsten.

3. De overleggen

3.1 Ons Doel

Kort na de aanstelling van het nieuwe bestuur vond een nadere kennismaking plaats met de medewerkers van Ons Doel. Het periodiek overleg vindt om de week plaats en daarbij kunnen verschillende onderwerpen aan bod komen. Als HOOD van te voren onderwerpen heeft, dan geven we die door aan Suzanne Bouwman zodat ze een agenda op kan stellen. Aan het begin van ieder periodiek overleg wordt er gevraagd of er onderwerpen zijn en deze worden dan besproken. Aan het einde is er een WVTTK, dan wel rondvraag.

3.2 Leids Platform Wonen

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

Eind 2019 is het proces om te komen tot prestatieafspraken voor de periode 2020- 2024 opgestart. Via een zorgvuldig selectieproces werd een bureau gekozen om dit proces te trekken en vanaf 6 november vonden de eerste besprekingen over de prestatieafspraken plaats. De belangrijkste thema's daarbij zijn: betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen en zorg. De gesprekken rondom de prestatieafspraken worden doorgezet in 2020.

3.3 Holland Rijnland

Een vertegenwoordiger van de Leidse huurdersorganisaties HBV Leiden, HBE en HOOD neemt deel aan de beleidscommissie Woonruimteverdeling van de regio Holland Rijnland. Deze commissie gaat over de woonruimteverdeling in de regio Holland Rijnland en bespreekt de ontwikkelingen bij Woningnet. In 2019 waren er 2 vergaderingen van de beleidscommissie.

3.4 Collega huurdersorganisaties

Op stedelijk niveau (o.a. in het Leids Platform Wonen) kan samenwerking met de collega huurdersorganisaties van de andere corporaties erg belangrijk zijn. Op 2 oktober heeft het nieuwe HOOD bestuur het bestuur van de andere Leidse huurdersorganisaties uitgenodigd voor een kennismaking. HBV Leiden (Portaal) en HBE (De Sleutels) gaven aan deze uitnodiging gehoor. Na deze kennismaking zijn de bestuursleden elkaar nog regelmatig tegengekomen in het werkveld en wordt er via whatsapp dan wel e-mail contact gehouden.

3.5 WOZ fonds

HOOD is deelnemer aan het WOZ fonds. Het bestuur van het WOZ fonds beheert het geld dat veel Leidse huurders teveel hebben betaald aan onroerende zaakbelasting (OZB) volgens de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). Omdat terugbetaling op individuele basis niet meer mogelijk was is daarom in overleg met de gemeente Leiden dit fonds opgericht. Huurders kunnen hier een aanvraag doen voor financiële ondersteuning als zij een goed idee hebben om de leefbaarheid in de wijk of buurt te verbeteren. Het bestuur van het fonds mag daarvoor jaarlijks

The logo for 'wozfonds' is displayed in a stylized, pixelated font. The letters are yellow and orange, with a slight shadow effect, giving it a digital or blocky appearance.

ruim € 100.000 verdelen. In 2019 was het bedrag € 122.000 en voor dit jaar is het € 126.000. HOOD is niet gevraagd om een nieuw lid voor te dragen. Michel en Patty zitten vanuit het bestuur van HOOD in de Raad van toezicht bij het WOZ fonds. Zowel in het bestuur als de Raad van Toezicht zitten vertegenwoordigers van de drie Leidse huurdersorganisaties.

3.6 Ondersteuning HOOD bestuur

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben op grond van de Overlegwet recht op deskundige ondersteuning. De subsidiëring van de woningcorporaties is daar mede op afgestemd. Sinds de oprichting werd deze dienstverlening voor HOOD verzorgd door de medewerkers van Stichting !WOON, voorheen Team Wonen Leiden. Vaste adviseur van HOOD van het ouder bestuur was Henri Zegers. Advisering en ondersteuning vinden plaats op basis van een offerte, waarin de taken en werkzaamheden van de adviseur zijn vastgelegd en een urenraming wordt overeengekomen. Regelmatig vindt er tussentijdse urenverantwoording plaats, waardoor het bestuur van HOOD het budget voor de ondersteuning in de gaten kan houden. Het nieuwe HOOD bestuur krijgt ondersteuning van Marlies Bodewus van advies bureau Stade. Marlies heeft ook de transitiecommissie ondersteund en heeft als ondersteuner het HOOD bestuur ingewerkt. Ook in 2020 blijft Marlies actief als ondersteuner van het HOOD bestuur.



4. De thema's en het werkplan

HOOD heeft met Ons Doel in 2019 overlegd over:

- de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli. Om de inkomsten op peil te houden de huren worden geïndexeerd met de inflatie. HOOD heeft aangegeven dat de huren boven de liberalisatiegrens zouden moeten worden ontzien. Volgens Ons Doel zou dat kunnen als dan de huur van anderen iets meer zou stijgen. Uiteindelijk zag Ons Doel daar vanaf.
- het van kookgas afhalen van de woningen bij mutatie
- adviesaanvraag tussenstand Strategisch Voorraadbeleid (SVB). Het waarnemend bestuur van HOOD heeft met Ons Doel de voorgenomen aanpassingen van het Strategisch Voorraadbeleid besproken. Over de tussenstand van de beleidsvoornemens is een instemmend advies uitgebracht.
- Sociaal Statuut. In dat nieuwe stedelijke sociaal statuut zijn o.a. de rechten en plichten van huurder en verhuurder en de mogelijke vergoedingen voor de huurders bij groot onderhoud, renovatie of sloop vastgelegd. Het stedelijke Sociaal Statuut is tot stand gekomen in overleg met Ons Doel, Portaal regio Leiden en De Sleutels en anderzijds de huurdersorganisaties HOOD, HBV en HBE. Op 5 juni 2019 is het sociaal statuut door alle partijen vastgesteld
- daarnaast heeft HOOD met Ons Doel gesproken over thema's die in 2020 aan bod zullen komen en om eventueel gezamenlijke werkgroepen op te stellen. Thema's die voor 2020 zijn besproken zijn duurzaamheid en automatisch lidmaatschap.

- Het werkplan HOOD voor 2020 kunt u vinden op de website www.hood-leiden.nl

CONCEPT

5. Financieel jaarverslag 2019 en toelichting

Algemeen.

De werkelijke uitgaven en inkomsten over 2019 vindt u in het financieel jaarverslag. Deze is te vinden in een aparte pdf onder financieel jaarverslag 2019.

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. Tegen de afrekening verwarmingskosten 2018 (€ 572,84) is bezwaar gemaakt i.v.m. de hoge kosten en de verdeling. Op 31 december 2019 was er nog geen compromis.
- B. Algemene kosten
Over het algemeen gaat het hier om kosten die jaarlijks op de begroting terugkeren
- C. Bestuur en personeelskosten
Hierin zijn kosten opgenomen die door het bestuur en de externe ondersteuning gemaakt zijn in het afgelopen jaar. * De advieskosten van Stade Advies ter ondersteuning van de transitiecommissie van Hood (€ 26.020,75) zijn grotendeels betaald door Ons Doel. Ten lasten van Hood komt € 2.828,70.
- D. Bewonerscommissies
Hier gaat het om de verstrekte subsidies en andere gemaakte kosten t. b. v. de commissies.
- E. Verenigingskosten
Hier gaat het om kosten die voor het functioneren van de vereniging gemaakt moesten worden, eenmalige maar ook jaarlijks terugkerende kosten.

De inkomsten:

De jaarinkomsten zijn onderverdeeld in drie posten, te weten:

- A. Contributie van de leden:
Inkomsten uit lidmaatschapsgelden van de leden van HOOD.
- B. Bijdrage van de corporatie:
Opgebouwd uit de vaste bijdrage en een incidentele.
- C. Rente en overige inkomsten

Overig:

DHD Bank (Turkije) is per 27 januari 2020 opgezegd. Het saldo is overgemaakt naar de banken in Nederland.

CONCEPT

Slotwoord

Zoals uit dit jaarverslag lijkt is er in 2019 veel gebeurd bij HOOD. Er is een grote stap gezet naar vernieuwing. Het nieuwe bestuur heeft nieuwe stappen gezet en probeert de huurders van Ons Doel zoveel mogelijk te betrekken. De komende jaren moet dit verder zijn beslag krijgen. De plannen zijn vastgelegd in het werkplan 2020 dat op basis van bijdragen in de inloopavonden en van de bewonerscommissie tot stand is gekomen. In 2020 wil HOOD werkgroepen gaan instellen en is HOOD op zoek naar extra vrijwilligers. Hierover leest u te zijner tijd meer over op de website.

CONCEPT