

Werkplan HOOD 2022



Huurdersorganisatie
Ons Doel

Inhoud

1. Doelstelling	3
2. Waar zet HOOD zich voor in?	3
Betaalbaarheid.....	3
Kwantiteit van de woningvoorraad.....	3
Kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad	3
Belangenbehartiging en samenwerking met andere Leidse partijen op de woningmarkt	4
Communicatie met de achterban	4
Leefbaarheid en wonen en zorg	5
Dienstverlening en huurderstevredenheid	5
3. Hoe gaat HOOD dat doen?	6
Contact en communicatie met de achterban	6
Versterking bestuur en uitbreiding van het aantal actieve leden	7
Interne organisatie.....	7
Overleg met andere partijen:	8
Regionaal overleg.....	8
4. PLANNING ACTIVITEITEN 2022	9

1. Doelstelling

De huidige woningmarkt kent de nodige uitdagingen. Er is een enorm tekort aan (sociale) huurwoningen. Vanuit de overheid worden woningcorporaties gedwongen om hun woningvoorraad te verduurzamen om de klimaatdoelstellingen van 2030 te halen. De verhuurdersheffing neemt een behoorlijke hap uit de financiële middelen van de sociale verhuurders, terwijl er veel nieuwe woningen nodig zijn en het verduurzamen van oudere woningen een flinke kostenpost is. HOOD heeft als doelstelling belangenbehartiger te zijn voor alle huurders van Ons Doel. We willen voor iedere huurder een goede, betaalbare woning in een prettige wijk.

2. Waar zet HOOD zich voor in?

Betaalbaarheid

1. HOOD streeft ernaar om de huuraanpassing voor het komend jaar in overeenstemming te laten zijn met de kwaliteit van de woningen.
2. HOOD streeft ernaar om bij toekomstige huurverhogingen de minst draagkrachtige huurders zoveel mogelijk te ontzien.
3. HOOD zet een werkgroep Huuraanpassing op zodat er in een breder verband en met meer kennis gesproken kan worden over de voorstellen voor de huuraanpassing voor 2022

Kwantiteit van de woningvoorraad

1. We zullen er bij Ons Doel-op aan blijven dringen om te kijken naar-mogelijkheden om leegstaande gebouwen aan te passen naar woningen (zoals bijvoorbeeld scholen, bedrijfspanden en andere gebouwen die nu niet voor bewoning geschikt zijn). Een andere mogelijkheid zou het plaatsen van tijdelijke woningen kunnen zijn, alhoewel dat vaak op weerstand stuit van omwonenden van de geplande locatie.

Kwaliteit en Verduurzaming van de woningvoorraad

1. Met Ons Doel overleggen we hoe informatie over zonnepanelen en energietransitie eenvoudiger terug te vinden is voor huurders.
2. HOOD gaat samen met Ons Doel een werkgroep Duurzaamheid op zetten zodat ook de stem van de huurders over de duurzaamheid gehoord kan worden en samen plannen voor de verduurzaming ontwikkeld kunnen worden.
3. HOOD werkt samen met een aantal huurders en Ons Doel aan een Algemeen Sociaal Plan en een Algemeen Participatie Plan (ASP/APP) voor renovatie en sloop-nieuwbouw. In dat plan worden de rechten en plichten van de huurders en Ons Doel vastgelegd en de spelregels voor participatie en huurdersinbreng vastgelegd. We hopen dit in de eerste helft van 2022 af te kunnen ronden.

Belangenbehartiging en samenwerking met andere Leidse partijen op de woningmarkt

HOOD vertegenwoordigt de belangen van de huurders van Ons Doel in de overleggen met de gemeente en de corporaties. Daarbij werkt HOOD zoveel mogelijk samen met de huurdersorganisaties van de andere verhuurders (HBV Leiden en HBE).

Belangrijke doelen daarbij voor HOOD zijn in 2022:

- Zoveel mogelijk sociale huurwoningen toevoegen aan de Leidse voorraad
- HOOD vindt dat als marktpartijen sociale huurwoningen gaan bouwen, zij ook bijzondere doelgroepen en urgenten en statushouders moeten gaan huisvesten.
- Het door de gemeente instellen van een vereveningsfonds , waarbij marktpartijen een bijdrage storten als zij niet de afgesproken 30 % sociale huurwoningen realiseren.
- Aandacht voor en het zoveel mogelijk voorkomen van energiearmoede onder de huurder.

Communicatie met de achterban

HOOD probeert enerzijds haar leden zo goed mogelijk op de hoogte te houden van de ontwikkelingen en anderzijds bij haar leden de mening van de achterban op te halen. Dat doet HOOD door:

1. Twee keer per jaar een bijdrage te leveren aan het magazine dat samen met ons Doel wordt uitgebracht.
2. Vier keer per jaar haar leden een digitale nieuwsbrief toe te sturen.
3. Overleg te organiseren met de Bewonerscommissies.
4. Werk- of themagroepen over een specifiek onderwerp op te zetten.
5. Thema- avonden over een specifiek onderwerp te houden.
6. Te fungeren als vraagbaak voor individuele vragen/problemen.
7. Actuele informatie op de website van HOOD te plaatsen.

Leefbaarheid en wonen en zorg

1. Ons Doel zal worden verzocht om zoveel mogelijk woningen levensloopbestendig te maken. Hierbij valt bv te denken aan voorzieningen voor ouderen, mensen met een beperking of mensen die anderzijds behoefte hebben aan aanpassingen en/of ondersteuning.
2. HOOD wil het thema leefbaarheid een grotere prioriteit geven in de gesprekken met Ons Doel omdat bij nieuw te bouwen woningen er meer verdichting zal plaatsvinden in de wijken waar nu al veel sociale huurwoningen staan.
3. Samen met Ons Doel, de gemeente, de andere huurdersorganisaties en woningcorporaties blijft HOOD zich inzetten voor een betere doorstroming binnen de regionale woningmarkt.
4. HOOD wil dit jaar een nieuwe leefbaarheidsmonitor houden om te onderzoeken hoe huurders de leefbaarheid van hun omgeving op dit moment ervaren.

Dienstverlening en huurderstevredenheid

1. Ons Doel vragen om een uitgebreid klanttevredenheidsonderzoek te starten onder de huurders van Ons Doel. HOOD wil regelmatig over de uitkomsten van deze onderzoeken geïnformeerd worden.
2. Ons Doel vragen om terugkoppeling naar huurders na reparatie/onderhoud.
3. Ons Doel blijven wijzen op het belang van goede communicatie richting huurders én omwonenden als er sprake is van reparatie/onderhoud.

3. Hoe gaat HOOD dat doen?

Contact en communicatie met de achterban

Communicatiemiddelen:

1. Actuele informatie op de website van HOOD
2. Twee keer per jaar magazine met Ons Doel/HOOD
3. Vier keer per jaar een digitale nieuwsbrief van HOOD.
4. HOOD wil ook kijken of zij een betaalde service kan aanbieden om op verzoek de nieuwsbrieven te printen en versturen naar leden die geen internet/email hebben
5. HOOD wil een welkomstboekje of flyer maken dat overhandigt kan worden aan nieuwe huurders zodat zij informatie over HOOD krijgen.
6. HOOD wil koffiegesprekken voeren met huurders. Huurders kunnen zichzelf daarvoor aanmelden en HOOD zal dan een gesprek inplannen met groepjes huurders. Doel is om kennis te maken met de huurders en om te horen wat er speelt in de omgeving.

Contacten met de achterban

1. HOOD wil bij de leden en huurders “ophalen wat er speelt” zodat er, voor de jaarafspraken over de prestatieafspraken, relevante input gegeven kan worden tijdens de overleggen hierover. Dit is breder dan punt 5 onder de communicatiemiddelen.
2. ALV (Algemene Leden Vergadering), minimaal twee keer per jaar in voor- en najaar met de mogelijkheid om dit in geval van uitzonderlijke omstandigheden één ledenvergadering te houden.
3. HOOD zal, indien er interesse bestaat, themabijeenkomsten organiseren over relevante onderwerpen. Waar mogelijk organiseert HOOD deze bijeenkomsten samen met Ons Doel.
4. HOOD wil kijken naar de mogelijkheid om op vaste dagen en tijden een inloopspreekuur te houden in het nieuwe kantoor.
5. HOOD houdt twee keer per jaar een kennismakingsbijeenkomst voor nieuwe huurders.

Versterking bestuur en uitbreiding van het aantal actieve leden

1. HOOD blijft actief op zoek naar versterking voor het bestuur
2. HOOD wil de volgende Werkgroepen in 2022 opzetten.
 - a. Werkgroep Huurverhoging – uitbrengen van advies over de huurverhoging 2021 aan Ons Doel. In 2021 bleek dit niet nodig door de huurbevriezing die vanuit de overheid was opgelegd aan de woningcorporaties.
 - b. Werkgroep Duurzaamheid .
 - c. Bij voldoende interesse wil HOOD ook een klankbordgroep bod/prestatieafspraken opzetten.

Interne organisatie

1. Uitbreiden van kennis binnen het bestuur van HOOD door bijvoorbeeld het volgen van cursussen en workshops.
2. Verdiepen in het nieuwe administratieve systeem zodat er efficiënter gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheden die het pakket biedt op het gebied van boekhouding, ledenadministratie en contactmogelijkheden van de leden en overige huurders van Ons Doel.
3. Uitbreiden van ledenbestand HOOD.
4. Zoveel mogelijk e-mail adressen van de achterban verzamelen zodat de huurders digitaal op de hoogte gehouden kunnen worden van de activiteiten van HOOD.
5. Betere samenwerking met bewonerscommissies.
6. Helpen oprichten en ondersteunen bewonerscommissies en ondersteuning van andere vertegenwoordigers van huurdersbelangen

Overleg met andere partijen:

1. Ons Doel; eens per drie weken periodiek overleg of zo vaak als nodig is, bestuurlijk overleg, ieder kwartaal een projectenoverleg waarbij renovatie en groot onderhoud-projecten besproken worden.
2. Goed contact met de Huurderscommissaris en de RvC (Raad van Commissarissen) onderhouden.
3. Vier keer per jaar bijeenkomsten overleg Leids Platform Wonen (LPW) en Bestuurlijk overleg Leids Platform Wonen (BLPW)
4. Intensievere samenwerking met de andere huurdersorganisaties. Er zijn plannen om ons nieuwe kantoor te delen met de huurdersorganisatie van Portaal.
5. Prestatie afspraken: HOOD zal zich, samen met de andere huurdersorganisaties, in blijven zetten om tot goede afspraken tussen de gemeente Leiden en de woningbouwcorporaties te komen met betrekking tot het bouwen van goede, betaalbare huurwoningen voor alle huurders binnen de gemeente Leiden
6. Vier keer per jaar bijeenkomsten van het WOZ-fonds (Waardering Onroerende Zaken)

Regionaal overleg

1. Vier keer per jaar bijeenkomsten Holland Rijnland Wonen
2. Overleg met de Geschillencommissie Leidse Woningcorporaties

4. PLANNING ACTIVITEITEN 2022

Periode	Activiteiten/bijeenkomsten	Communicatie	Opmerkingen
<u>Q1 januari – maart</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bijeenkomst sociaal plan voor HOOD leden 2. 	Digitale nieuwsbrief Magazine	
<u>Q2 april – juni</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ALV jaarverslag en financieel jaarverslag 2021 2. Start klankbordgroep bod en prestatieafspraken 3. Advies uitbrengen over het bod van Ons Doel voor 2023 4. Leveren van input voor de jaarschijf prestatieafspraken 2023 5. Kennismakingsbijeenkomst nieuwe huurders 	Digitale nieuwsbrief	
<u>Q3 juli – september</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bewonerscommissie bijeenkomst 	Digitale nieuwsbrief	Vanaf ongeveer half juli tot eind augustus zal HOOD gesloten zijn voor lopende zaken. We streven ernaar om urgente zaken in die periode zo goed mogelijk op te pakken.
<u>Q4 oktober - december</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kennismakingsbijeenkomst nieuwe huurders 2. ALV werkplan 2023 en begroting 2023 	Digitale nieuwsbrief Magazine	