

WERKPLAN 2023



Huurdersorganisatie
Ons Doel

Werkplan HOOD 2023

Doelstelling

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.

De huidige woningmarkt kent de veel uitdagingen. Er is een enorm tekort aan (sociale) huurwoningen. Er moeten snel veel nieuwe woningen bijkomen. De woonlasten dreigen door de explosief energieprijzen onbetaalbaar te worden. Vanuit de overheid worden woningcorporaties gedwongen om hun woningvoorraad te verduurzamen om de klimaatdoelstellingen van 2030 te halen. En dat niet alleen:

De verhuurderheffing wordt in 2023 afgeschaft en er zijn Nationale Prestatieafspraken gemaakt over het inzetten van deze gelden. Er moeten veel nieuwe woningen worden bijgebouwd, waarvan tenminste 30 % in de sociale huur. Bestaande woningen moeten versneld worden verduurzaamd. Er komt meer aandacht voor leefbaarheid en wonen met zorg voor ouderen.

Kortom voor de woningcorporaties zijn er de komende jaren stevige opgaven. HOOD zal zich inzetten om daarbij de belangen van de huurders van Ons Doel zo goed mogelijk te behartigen.

1.Waar zet HOOD zich voor in?

Betaalbaarheid

1. HOOD maakt zich sterk voor de huurders die te maken krijgen met energiearmoede.
2. HOOD streeft ernaar om de huuraanpassing voor het komend jaar in overeenstemming te laten zijn met de kwaliteit van de woningen.
3. HOOD streeft ernaar om bij toekomstige huurverhogingen de minst draagkrachtige huurders zoveel mogelijk te ontzien.
4. 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 2023

Toevoegen van woningen aan de voorraad

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 bv 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. HOOD maakt zich sterk om samen met Ons Doel een werkgroep Verduurzaming op te zetten om de verduurzaming van de woningvoorraad te versnellen en de ontwikkelingen daarin te volgen.
2. Met Ons Doel overleggen we hoe informatie over zonnepanelen en energietransitie eenvoudiger terug te vinden is.
3. HOOD legt in het eerste halfjaar van 2023 het concept van het Algemeen Sociaal Plan en het Algemeen Participatieplan voor renovatie en sloop-nieuwbouw ter advisering aan haar leden en de bewonerscommissies voor.

In de eerste helft van 2023 moet dit zijn afgerond zodat er uiterlijk 1 juli 2023 voor alle huurders van Ons Doel een Algemeen Sociaal Plan en een Algemeen Participatie Plan ligt.

4. 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 2023:

- 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
- HOOD vindt de doorstroming belangrijk en maakt zich sterk voor de inzet van een doorstroommakelaar op de Leidse Woningmarkt

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. Daarom vindt HOOD de inzet van een doorstroommakelaar belangrijk

Dienstverlening en huurderstevredenheid

HOOD zal:

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.

Aanpassing regionale huisvestingsverordening

In het samenwerkingsverband Holland Rijnland wordt in 2023 gesproken over de vraag of de manier van woonruimteverdeling nog past bij de actuele situatie op de woningmarkt. Is er een noodzaak om de regionale huisvestingsverordening aan te passen? Zo ja hoe moet die aanpassing er dan uitzien? HOOD maakt zich daarbij o.a. sterk voor:

1. Het behouden van (een deel van) de opgebouwde wachttijd bij acceptatie van een woning
2. Het optellen van de inschrijftijd als twee mensen willen gaan samenwonen

2.Hoe gaat HOOD dat doen?

Contact en 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:

Communicatiemiddelen:

1. Actuele informatie op de website van HOOD
2. 2x per jaar magazine met Ons Doel/HOOD
3. Nieuwsbrieven van HOOD minimaal 6x per jaar (via website, Facebook, email en papieren versie).

HOOD wil ook kijken of zij een betaalde service kan aanbieden om al dan niet tegen een financiële bijdrage op verzoek de nieuwsbrieven te printen en versturen naar leden die geen internet/email hebben

4. HOOD wil een welkomstboekje of flyer maken dat overhandigt kan worden aan nieuwe huurders zodat zij informatie over HOOD krijgen
5. HOOD is in 2022 gestart met koffiegesprekken met huurders en wil dat ook in 2023 voortzetten. 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 1 ledenvergadering te houden.
3. HOOD zal, indien er interesse bestaat, themabijeenkomsten organiseren over relevante onderwerpen. Dit zou ook samen met Ons Doel kunnen gebeuren
4. HOOD wil kijken naar de mogelijkheid om op vaste dagen en tijden een inloopsprekuren te houden in het nieuwe kantoor
5. HOOD wil met ingang van 2023 twee keer per jaar een kennismakingsbijeenkomst voor nieuwe huurders organiseren

Versterking bestuur en uitbreiding van het aantal actieve leden

1. HOOD blijft actief op zoek naar versterking voor het bestuur. Daarbij is HOOD niet alleen op zoek naar bestuursleden, maar ook naar vrijwilligers die één of meerdere afgebakende kleinere taken op zich willen nemen.
2. HOOD wil de volgende Werkgroepen in 2023 opzetten.
 - a. Werkgroep Huurverhoging – Deze werkgroep zou kunnen meepraten over het voorstel voor de huuraanpassing 2023 en het uitbrengen van advies daarover aan Ons Doel.
 - b. Werkgroep Duurzaamheid.

Interne organisatie

1. Uitbreiden van kennis binnen het bestuur van HOOD
2. In gebruik nemen van Lasso, een nieuw administratief systeem voor ledenadministratie, boekhouding en financiën, versturen nieuwsbrieven en archief. Alle leden krijgen in de toekomst een eigen account via MIJN HOOD.
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. 4x per jaar bijeenkomsten overleg Leids Platform Wonen (LPW) en Bestuurlijk overleg Leids Platform Wonen (BLPW)
4. Intensieve samenwerking met de andere Leidse huurdersorganisaties.
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. 4x per jaar bijeenkomsten van het WOZ-fonds (Wet Onroerende Zaken)

Regionaal overleg

1. 4 x per jaar bijeenkomsten Holland Rijnland Wonen
2. Betrokken bij de geschillencommissie

4 PLANNING ACTIVITEITEN 2023

Periode	Activiteiten/ bijeenkomsten	Communicatie	Opmerkingen
Kwartaal 1 Januari - Maart	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bijeenkomst Bewonerscommissies 2. Kennismakingsbijeenkomst nieuwe huurders 3. Werkgroep Verduurzaming 4. Werkgroep Huuraanpassing: gesprekken met Ons Doel over de huuraanpassing 5. Thema avond Regionale Huisvestingsverordening 6. ... 	Digitale Nieuwsbrief	
Kwartaal 2 April – Juni	<ol style="list-style-type: none"> 1. Achterbanraadpleging over Algemeen Sociaal Plan en Algemeen Participatie Plan 2. Werkgroep Verduurzaming 3. 	Digitale Nieuwsbrief Magazine	
Kwartaal 3 Juli - September	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kennismakingsbijeenkomst nieuwe huurders 2. Werkgroep Verduurzaming 3. ... 	Digitale Nieuwsbrief	HOOD van half juli tot eind augustus gesloten vanwege vakantie (alleen urgente zaken worden opgepakt)
Kwartaal 4 Oktober - December	<ol style="list-style-type: none"> 1. Algemene Leden vergadering 2. Bijeenkomst Bewonerscommissies 3. Werkgroep verduurzaming ... 4. ... 	Digitale Nieuwsbrief Magazine	

