

**HOOD**

**Beleidsplan  
2010**

## **Inhoudsopgave**

### **Voorwoord**

### **Doelstelling en interne activiteiten**

- Doelstelling
- Bestuur
- Bewonerscommissies
- Werkgroepen
- Overlegonderwerpen
- Middelen

### **Activiteiten met Ons Doel**

- Overleg met Ons Doel
- Vormen van participatie
- Prioriteiten 2010

### **Activiteiten in Leiden en de regio**

- Bewonersorganisaties in herstructureringswijken
- Participatie in de Stichting WOZ-fonds
- Samenwerking in Leiden
- Belangen in Holland Rijnland
- Team Wonen Leidse Welzijnsorganisatie

### **Activiteitenoverzicht 2010**

## Voorwoord

In 2009 heeft het HOOD-bestuur gemerkt dat haar ambities soms erg hoog waren. De voornaamste activiteiten van het Beleidsplan 2009 zijn evenwel uitgevoerd; de meeste met succes. Het lijkt verstandig, de ambities voor 2010 te matigen en niet met alles tegelijk bezig te zijn, maar liever grondig met één onderwerp tegelijk. In feite zullen wij ons concentreren op onderwerpen die nu reeds actueel zijn en belangrijk blijven; dus geen nieuwe activiteiten ondernemen.

Die belangrijke onderwerpen zijn te vinden op blz. 6. Enkele ervan licht ik hier toe.

**Klachten van bewoners over onderhoud, burenoverlast**, en dergelijke. Samen met de bewonerscommissies hebben we contact met Ons Doel over onderhoudswerkzaamheden en één maal per jaar over de onderhoudsbegroting. Het onderwerp burenoverlast hebben we grondig besproken met OD. Mede naar aanleiding van een rapport van stagiaires, die aangaven hoe andere corporaties met dit onderwerp omgaan, heeft OD zijn handelswijze herzien. Aandachtspunt is vooral dat op de klager goed wordt teruggekoppeld. HOOD blijft de handelswijze monitoren.

**Strategisch voorraadbeleid; met name energiebesparende maatregelen bijvoorbeeld** door verbetering van installaties en woningisolatie. Gevolgd moet worden of OD voortvarend gestalte geeft aan de prestatieafspraken met de Gemeente, waarop wij samen met de andere huurdersorganisaties veel invloed hebben gehad.

**Huren.** In 2009 is het gelukt om voor een klein deel van het woningbestand een huurmatiging af te spreken. Ingevolge het regeringsbeleid zal de huurverhoging voor de meeste woningen, inflatievolgend blijven. Een ander belangrijk punt is, hoe woningverbeteringen, zoals isolatie, in het huurbeleid van Ons Doel doorwerken.

**Bewonerscommissies.** Die kunnen een belangrijke rol in de bewonersparticipatie spelen, zeker als onze samenwerking zo goed is als in 2009. We zullen proberen bewonerscommissies tot stand te brengen in complexen waar er nog geen is.

De samenwerking met Ons Doel loopt in het algemeen goed, al wordt ons geduld wel eens op de proef gesteld. In 2009 hebben we een betere relatie met de Raad van Commissarissen gekregen, zodat we ook daar kunnen neerleggen wat ons bezig houdt. Een belangrijk punt wordt de structurele samenwerking die Ons Doel hoopt aan te gaan met Libertas, ten behoeve van combinaties van zorg en wonen.

Genoeg wat interessant is en uitdaagt om er weer tegenaan te gaan.

Arie Korteweg  
Voorzitter

## **Doelstelling en interne activiteiten**

### **Doelstelling**

Huurdersorganisatie Ons Doel is een onafhankelijke, zelfstandige vereniging bestaande uit vrijwilligers, die sinds 1995 de belangen van de huurders van woningstichting Ons Doel behartigt. Daarbij laat het bestuur zich ondersteunen door adviseurs. Huurdersorganisaties hebben het wettelijk recht om invloed uit te oefenen op het beleid van hun woningcorporatie. Huurdersorganisaties betrekken de huurders daarbij, onder andere door het oprichten en ondersteunen van bewonerscommissies en het adviseren van individuele huurders met klachten.

Om zo goed mogelijk invloed uit te kunnen oefenen op het beleid van Ons Doel heeft het bestuur van HOOD een sterke vereniging achter zich nodig. Een sterke positie betekent: zoveel mogelijk huurders die het werk van HOOD belangrijk vinden en steunen. Een lid kan twee maal per jaar in de ledenvergadering (en daarnaast in werkgroepen) meepraten over de onderwerpen waarover HOOD adviseert aan Ons Doel. Daarnaast kunnen huurders via de bewonerscommissie van hun complex zorgen dat HOOD in de bres springt voor hun woongenot. Leden ontvangen 3 maal per jaar het blad HOODnieuws.

*HOOD zal nieuwe manieren zoeken om in 2010 nog net zoveel leden te hebben als in 2009, dit ondanks afname door verkoop en opzegging.*

### **Stedelijk en regionaal**

Op stedelijk en regionaal is HOOD ook actief. HOOD is lid van de Federatie Huurdersorganisaties Leiden en Omstreken. Zo kan HOOD meepraten over het stedelijk volkshuisvestingsbeleid. Daarnaast zijn er ook bijeenkomsten in regioverband waar actuele regionale onderwerpen zoals de woonruimteverdeling worden besproken.

*HOOD zal Ons Doel in 2010 aanspreken op het nakomen van de prestatieafspraken.*

### **Individuele huurders**

Aan individuele huurders die lid zijn van HOOD geeft het bestuur advies en voorlichting. Als men vragen heeft of klachten die door Ons Doel niet goed opgelost zijn, kunnen huurders bellen naar het kantoor.

*HOOD zal ervoor proberen te zorgen dat Ons Doel in 2010 haar interne klachtenregeling zal aanpassen aan die van de Sleutels, zoals de corporaties onderling hebben afgesproken in 2008.*

### **Bestuur**

Het bestuur van HOOD bestaat uit huurders en niet-huurders. In deze tijd is het moeilijk om voldoende huurders te vinden die bereid zijn een bestuursfunctie op zich te nemen. HOOD is wel steeds op zoek naar een nieuwe bestuursleden uit huurderskringen.

*In 2010 zal HOOD net als in 2009 via diverse kanalen (leden, netwerk, iDOE en HOOD-nieuws) nieuwe huurdersbestuursleden proberen te vinden.*

### **Bewonerscommissies**

In 2009 is de lang verwachte en verbeterde Overlegwet van kracht worden. Daarin hebben ook bewonerscommissies meer rechten en bevoegdheden. In 2009 is daarom informatie bewonerscommissieleden gegeven, waarin deze nieuwe rechten en bevoegdheden werden toegelicht. Ook is er een handleiding gemaakt voor de bewonerscommissies, waarin zijn opgenomen een samenvatting van de Overlegwet, het reglement voor bewonerscommissies en tips voor het werven en inwerken van nieuwe leden.

In de volgende complexen zou een BC kunnen worden opgericht aangezien er dingen (gaan) spelen of vanwege de grootte van het complex. in volgorde van prioriteit:

- Roomburg
- Zuidhoven
- Pioenstraat e.o.
- Valeriusstraat e.o.
- Van Wijk Zaalbergcomplex

*In 2010 zal HOOD proberen mensen te stimuleren om een aantal nieuwe bewonerscommissies op te richten, met prioriteit bij de gebieden waar Ons Doel plannen uitvoert of ontwikkelt (Zuidhoven, Pioenstraat en Lammenschansweg). De in 2009 opgerichte bewonerscommissies Nieuw Groenhoven en Roomburg zullen worden geholpen met hun verdere opstart.*

### **Werkgroepen**

Het bestuur heeft werkgroepen samengesteld waarvan er een aantal met de portefeuillehouders van Ons Doel overleggen. De werkgroepen zijn ingesteld uit één of meer bestuursleden van HOOD indien mogelijk aangevuld met vrijwilligers. Hiermee kan de basis van HOOD verbreed worden, neemt de kennis van de huurdersorganisatie toe en neemt de werklast voor de vrijwilligers af.

De werkgroepen hebben een bestuurslid als coördinator die ervoor zorgt dat de werkgroep bij elkaar komt indien nodig voor overleg met de portefeuillehouder, maar minimaal 2 x per jaar.

*In 2010 zal wederom getracht worden meer vrijwilligers te vinden die deel willen nemen aan de werkgroepen, doelstelling is minimaal één vrijwilliger voor de werkgroepen 1., 2. en 3..*

### **Team Wonen van Libertas Leiden**

HOOD zal ook voor het jaar 2010 een overeenkomst sluiten met Team Wonen voor het leveren van een beleidsadvies en professionele ondersteuning. De ondersteuningstaken van Team Wonen richten zich voornamelijk op beleids-, complex- en organisatorisch niveau.

Het bestuur van HOOD is inhoudelijk opdrachtgever en zal op basis van prioriteiten, zoals neergelegd in het beleidsplan, bepalen op welke onderwerpen de medewerkers worden ingezet bijvoorbeeld voor algemene ondersteuning van HOOD of voor ondersteuning op beleidsonderwerpen van Ons Doel. Daarnaast zal professionele ondersteuning worden ingezet in herstructureringsgebieden als daar vanuit de bewonersgroepen een concrete vraag is, doorgaans wordt deze ondersteuning rechtstreeks door Ons Doel betaald. Overeenkomsten met de Team Wonen worden telkens voor de duur van (maximaal) een jaar aangegaan.

## Activiteiten met Ons Doel

### Overleg met Ons Doel

Het bestuur van HOOD heeft werkgroepen ingesteld, die voor het bestuur formele standpunten formuleren over de onderwerpen die op de agenda staan voor het overleg met Ons Doel. De vertegenwoordigers van een HOOD-werkgroep praten met vertegenwoordigers van Ons Doel. Daarnaast is er voortgangsoverleg met één van de managers, waarbij wordt afgestemd hoe lopende activiteiten verlopen en er is overleg met de directeur over beleidsmatige zaken. De volgende interne HOOD-werkgroepen zijn benoemd:

#### 1. Visie, strategie, beleid, planning

Deze werkgroep houdt zich o.a. bezig met de visieontwikkeling van HOOD zelf, het beleidsplan van HOOD, het beleidsplan van Ons Doel, de samenwerkingsovereenkomst met Ons Doel, stedelijk beleid, regionale en landelijke ontwikkelingen en de kwaliteit van de dienstverlening van Ons Doel.

#### 2. Huurzaken, -regels en -prijzen en Woonkwaliteit en techniek

Deze werkgroep houdt zich bezig met zaken als: taken van de woningcorporatie zoals zorgen voor voldoende, goede en betaalbare woningen, woonruimteverdeling, huurcontracten, huurprijsontwikking, huurtoeslag, onroerende zaakbelasting (bezwaar), stedelijke vernieuwing, leefbaarheidsprojecten, bouwplannen, onderhoud, politiekeurmerk, zelf aangebrachte veranderingen, voorzieningen en services, kwaliteitsbewaking.

#### 3. Externe communicatie en representatie en Interne communicatie en informatie

Gaat over de website, HOOD-nieuws, overleg met BC's en wijkorganisaties, spreekuur voor bewoners, telefoonbeantwoording, ledenwerving, werving bestuursleden, leefbaarheidsenquête, deskundigheidsbevordering, beheer informatiemap, contact met de directie van Ons Doel, deelname aan activiteiten van Ons Doel, vertegenwoordiging in Federatie Leidse Huurdersorganisaties (FHLO), contact Raad van Commissarissen, contact Woonbond, WOZ-stichting, HOOD in de media

In 2010 zal ongeveer 1 x per maand overleg zijn tussen de voorzitter van HOOD en telkens één van de andere bestuursleden met de vaste contactpersoon van Ons Doel (voortgangsoverleg).

Ook zal er één of twee keer overleg plaatsvinden tussen het bestuur van HOOD en vertegenwoordigers van Ons Doel over jaarplannen, visies en voortgang.

Ieder jaar vinden er ook ontmoetingen plaats met de Raad van Commissarissen aan de hand van nader te bepalen actuele thema's.

### Vormen van participatie

HOOD heeft met Ons doel een aantal participatievormen benoemd:

#### meeweten

Ons Doel heeft de plicht om, afhankelijk van het onderwerp, HOOD te informeren.

#### meepraten

HOOD en bewonerscommissies kunnen overleg voeren met Ons Doel (al dan niet op eigen initiatief) over bepaalde zaken.

Hierbij is sprake van het trachten te beïnvloeden van elkaars standpunt. Meepraten is dus ook meeweten.

#### meewerken

HOOD en bewonerscommissies hebben het recht om mee te werken aan het tot stand komen of veranderen van beleid van Ons Doel.

#### (gekwalficeerd) adviesrecht

HOOD en de bewonerscommissies hebben het recht om Ons Doel te allen tijde gevraagd en ongevraagd te adviseren over alle onderwerpen die betrekking hebben op het beheer en beleid van Ons Doel. Voorts verplicht Ons Doel zich tot het vragen van gekwalficeerd advies aan HOOD en/of de bewonerscommissies.

#### instemmingsrecht

Ons Doel kan ten aanzien van sommige onderwerpen slechts besluiten vaststellen en uitvoeren nadat HOOD en/of de bewonerscommissies en/of de bewoners hebben ingestemd met het voorgenomen besluit.

### Prioriteiten 2010

In 2009 is gebleken dat de veelheid aan onderwerpen en activiteiten hoge eisen aan de bestuursleden. Omdat er nog gezocht wordt naar aanvulling van het bestuur, heeft HOOD besloten in 2010 een pas op de plaats te maken en (actualiteiten daargelaten) geen nieuwe onderwerpen op te pakken.

HOOD zal zich in het overleg met Ons Doel in 2010 dan ook vooral met de volgende onderwerpen bezighouden:

-Strategisch voorraadbeleid: adviseren over Goed Wonen label en energielabel bij de woningen van Ons Doel

-Jaarlijks huurbeleid: adviseren over de huurverhoging 2010.

-Onderhoud(sbeleid)

-Meerjarenhuurbeleid: adviseren over het huurbeleid voor volgende jaren

-Renovatie en herstructurering

-Overlastbehandeling: adviseren over procedure en protocol

-Prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties: monitoren

-Verkoopbeleid: monitoren

## **Activiteiten in Leiden en de regio**

### **Bewonersorganisaties in herstructureringswijken**

Ook in 2010 zal het buurtoverleg Zuidhoven in die wijk actief blijven, vanwege de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden in die wijk. Het buurtoverleg bestaat uit huurders van Portaal en huurders van Ons Doel. De activiteiten van Ons Doel lopen heel 2010 verder door..

*Op complexniveau krijgt de werkgroep sloop/nieuwbouw van huurders in 2010 door Ons Doel aan HOOD betaalde ondersteuning.*

### **Participatie in de Stichting WOZ-fonds**

*In 2010 zal HOOD zijn achterban oproepen weer leefbaarheidsprojecten in te dienen bij het WOZ-fonds. Daarbij zullen voorbeeldideeën genoemd worden.*

### **Samenwerken in Leiden**

HOOD zal zich blijven inzetten voor goede samenwerking van huurdersorganisaties in Leiden bij het behartigen van de belangen van de Leidse huurders. HOOD is daarom lid van de FHLO, de Federatie Huurdersorganisaties Leiden en omstreken. Belangrijke onderwerpen voor de FHLO in 2010 zijn: implementatie en monitoring van de Prestatieafspraken, in- en uitvoering van het sloopbesluit en de structuurvisie van de gemeente Leiden.

\* Inzicht in particuliere huursector (gemeente);

\* Meerjaren OntwikkelingsProgramma (MOP-3) stedelijke vernieuwing 2010-2014 (gemeente).

### **Belangen in Holland Rijnland**

De FHLO zet zich ook in als belangenbehartiger van de Leidse huurders op het gebied van regionaal beleid. Onder andere de evaluatie van Woonzicht zal een onderwerp zijn dat daarmee samenhangt in 2010.

## **Financiën**

### **Middelen**

Om de taken van zowel het bestuur als de werkgroepen goed te kunnen uitvoeren, heeft HOOD de beschikking nodig over middelen die door Ons Doel beschikbaar gesteld worden. De ondersteuningsuren die de gemeente beschikbaar stelde tot en met 2009 zijn nu volledig op.

In het najaar van 2009 zullen de onderhandelingen met Ons Doel zijn afgerond over hoe de financieringsstructuur van HOOD er voor 2010 en volgende jaren uitziet.

*HOOD zal er voor zorgen dat er ook in 2010 en volgende jaren voldoende middelen blijven om als huurders actief te kunnen deelnemen aan het tot stand komen van goed volkshuisvestingsbeleid bij Ons Doel, in Leiden en in de regio Holland Rijnland. Daarnaast moeten er ook middelen zijn om in te zetten voor de ondersteuning van bewoners in herstructureringsgebieden en voor het ondersteunen van andere participatieprojecten.*

## Activiteitenoverzicht 2010

Naast alle gebruikelijk werkzaamheden, zoals het schrijven van een jaarverslag, jaarrekening, beleidsplan en begroting en het reguliere overleg met Ons Doel, heeft HOOD de volgende activiteiten in de planning voor 2010.

Prioriteit+nivo	Onderwerp	Toelichting	Tijdpad 2010	Werkgroep
Intern				
Prioriteit en nivo nog bepalen				
	Bewonersparticipatie	Wonen en zorg		3. Communicatie
Extern	Contact met bewonerscommissies			3. Communicatie
	Contact met RvC			3. Communicatie
	Strategisch Voorraadbeleid	Energiebeleid		2. Huurzaken, -prijzen en techniek
	Huurbeleid	Huurverhoging 2010	Maart 2010	2. Huurzaken
	Huurbeleid	Meerjarenhuurbeleid	Najaar 2010	2. Huurzaken
	Verkoopbeleid	Monitoren	Geheel 2010	2. Huurzaken
	Renovatie/sloop/ nieuwbouw	Kwaliteit projecten in de gaten houden	Geheel 2010	2. Huurzaken
	Overlastklachten	Implementatie uitkomsten intern onderzoek Ons Doel stimuleren/bewaken	Geheel 2010	3. Communicatie
	Leefbaarheid			Hele bestuur
	Controle op onderhoudswerkzaamheden	xxxxx		2. Huurzaken
	Samenwerkingsovereenkomst	Implementeren	2010	1. Visie
	Prestatieafspraken uit te voeren door Ons Doel	Monitoren	2010	2. Huurzaken 1. Visie
	Doelgroepenbeleid		relatie met prestatieafspraken	Hele bestuur
	Maatschappelijk Vastgoed	Discussie over ambities en grenzen (uitstellen naar 2011?)	2010	Hele bestuur
	Achterbanoverleg	Thema's: Leefbaarheid, missie/marktvisie (toekomst senioren-huisvesting bijv.)	1 x (?) in 2010	Op verzoek van Ons Doel bijdrage leveren
	Samenwerking met derden	Met Libertas	2010	Hele bestuur
Activiteiten in Leiden/de regio	Prestatieafspraken Leidse corporaties	Missie/marktvisie en opdracht corporaties	implementatie	
	Woonruimteverdeling		2010	
	Sloopbesluit		2010	