

jaargang 14, nummer 4
december 2008

- **Nieuwe Overlegwet in werking**
- **Colofon**
- **ALV 17 november 2008**
- **Spreekuur**
- **Kerstwens**
- **Sloopprocedure**
- **Energielabels**
- **Samenstelling bestuur**
- **Informatie-avond Roomburg**
- **Districtsraden**

Nieuwe overlegwet in werking.

De eerste kamer stemde op 23 september in met de nieuwe Wet Overleg Huurders Verhuurder die per 1 januari 2009 ingaat. Ten opzichte van de huidige wet daterend van 1998, is het nodige veranderd vooral voor bewonerscommissies en particuliere verhuurders. Wat is er zoal vernieuwd? Huurdersorganisaties en bewonerscommissies van commerciële (particuliere) verhuurders krijgen dezelfde rechten als die in de corporatiesector. Hier vallen ook de huurders- en bewonerscommissies van verhuurders van zorg- en aanleunwoningen onder. Met ingang van 1 januari wordt de termijn waarbinnen huurdersorganisaties dienen te reageren op een beleidsonderwerp verlengd van vier naar zes weken. Huurdersorganisaties en bewonerscommissies mogen nu ook zelf agendapunten aandragen voor het overleg met

de verhuurder en ongevraagd adviezen geven (agenderings- en initiatiefrecht). De verhuurder moet ook hier onderbouwen waarom hij van een advies afwijkt of een agendapunt voor een overleg weigert (vervolg>)

SPREEKUR HOOD behartigt huurdersbelangen samen met u

Melden van klachten bij Ons Doel

Heeft u een onderhoudsklacht of wilt u klagen over een ander onderwerp? Neem dan eerst contact op met Ons Doel:

Tel. 071 – 5222025
www.onsdoel.nl

Heeft u suggesties, ideeën? Zit u met vragen of problemen waar u samen met Ons Doel niet uitkomt? **Bel ons dan.**
tel : 071- 5122206,

U kunt bij geen gehoor altijd ons antwoordapparaat inspreken, dat regelmatig wordt afgeluisterd. Vergeet niet uw telefoonnummer te vermelden, dan bellen wij u terug. Of stuur een e-mail naar: info@hood-leiden.nl

(>vervolg pagina 1.)

Advies- en informatierecht voor Bewonerscommissies.

Bewonerscommissies krijgen, net als de huurdersorganisaties op verhuurderniveau, recht op informatie en mogen advies geven over allerlei onderwerpen die met hun complex te maken hebben. Bijvoorbeeld recht op informatie en overleg als er plannen zijn voor sloop, renovatie, verkoop of aanpassing van het servicekostenpakket. Als de verhuurder het complex in zijn geheel aan een andere verhuurder wil verkopen, maar ook als de verhuurder de woningen per stuk gaat verkopen moet er eerst overleg plaatsvinden met de bewonerscommissie. Het advies van de bewoners-commissie mag de verhuurder alleen met redenen omkleed naast zich neerleggen.

Bewonerscommissies kunnen nu ook over de servicekosten voorafgaand overleg eisen met de verhuurder over voorgenomen wijzigingen.

Uitbreiding informatie-, advies- en instemmingsrecht

In de nieuwe overlegwet wordt het aantal onderwerpen uitgebreid waarover huurdersorganisaties in elk geval recht hebben op informatie, overleg en advies. Nieuw:

- renoveren, aankoop en verkoop van woningen
- voorstel tot fusie
- leefbaarheid - herstructurering van buurten en wijken

- het beleid voor huisvesting van ouderen, gehandicapten en mensen die zorg of begeleiding nodig hebben
- de overeenkomsten die de verhuurder over servicekosten afsluit en beheerovereenkomsten
- de uitspraken van de klachten- of geschillencommissie
- de voorgenomen inhoud van de prestatieafspraken met de gemeente.

Bij wijziging van het servicekostenbeleid heeft de verhuurder ook de instemming van de huurdersorganisatie nodig.

Transparantie van geschillen- of klachtencommissie.

Om goed te kunnen adviseren over het beleid van de verhuurder, heeft de huurdersorganisatie voortaan het recht op informatie en overleg over de uitspraken van de geschillencommissie van de verhuurder. Bij uitspraken van de klachtencommissie gaat het om een algemene behandeling. Het is niet de bedoeling dat individuele klachten worden besproken.

Beknopt verslag ALV d.d. 17 november 2008

Op maandag 17 november werd de tweede Algemene Ledenvergadering van HOOD gehouden in buurtcentrum Vogelvlucht. Te gast was mevrouw Els Koster, directeur bestuurder van Libertas Leiden. Zij kwam iets vertellen over de samenwerking van Libertas

Leiden met Ons Doel. Ons Doel was op zoek naar een partner die welzijnsdiensten en zorg kan leveren aan huurders, met name aan kwetsbare huurders. Libertas Leiden heeft behoefte aan een partner die verstand heeft van verhuur en het beheer en onderhoud van woningen. Het resultaat van de samenwerking is dat bewoners meer betrokken zijn bij elkaar en bij de buurt, dat de leefbaarheid in de buurt verbeterd wordt, dat er meer aangepaste woningen gerealiseerd kunnen worden en dat er nieuwe voorzieningen en diensten kunnen worden ontwikkeld. De woningen van Libertas Leiden zullen dus in de toekomst door Ons Doel verhuurd, beheerd en onderhouden worden, terwijl ze eigendom blijven van Libertas Leiden. De huurders van Libertas Leiden kunnen op verschillende manieren invloed uitoefenen. De bewonerscommissies van de aanleunwoningen in De Parel-vissers en Robijnhof krijgen ondersteuning van adviseurs van Team Wonen. In verschillende complexen in de binnenstad, waar nog geen huurdersparticipatie is, zal een start gemaakt worden hiermee. Er zal nog gekeken worden of huurders van Libertas Leiden zich op de één of andere manier kunnen aansluiten bij HOOD. Daarnaast werden het Beleidsplan en de begroting voor 2009 behandeld. Deze werden door de ALV goedgekeurd.

Het bestuur van HOOD wenst u allemaal hele fijne feestdagen en een gelukkig 2009



Een nieuwe procedure bij slopen en verbeteren.

Op 1 februari 2007 werd het nieuwe Sociaal Statuut Leiden getekend. Hierin werden de rechten van huurders bij sloop/nieuwbouw en ingrijpende woningverbetering vastgelegd. De ervaringen met het statuut zijn over het algemeen positief. Nog niet geregeld is hoe de besluitvorming over sloop of woningverbetering plaatsvindt. Huurdersorganisaties en corporaties werken aan een gezamenlijk voorstel om dit te regelen. Tot nu toe nam de Gemeenteraad het besluit of

Energielabels

Op 27 oktober presenteerde Ons Doel het systeem waarmee alle woningen van Ons Doel voorzien zijn van een

bepaalde woningen moesten worden gesloopt en of er nieuwbouw zou plaatsvinden. Dat bleek in de praktijk niet zo praktisch. Want voordat de Raad aan bod kwam waren bewoners en corporaties vaak al jarenlang in overleg over wat er zou gaan gebeuren. Voor de huurders betekende dat een tijd van grote onzekerheid. Zou er worden gesloopt? Wanneer ging dat gebeuren? En waar zouden ze terecht komen? Beslissingen over de aanschaf van meubels en stoffering moesten steeds weer worden uitgesteld.

Wanneer het voornemen tot sloop na lange tijd vast kwam te staan was dat voor veel huurders een drama, maar omdat er eindelijk duidelijkheid kwam ook een opluchting. Hen werd een stadsvernieuwingsurgentie en een verhuiskostenvergoeding in het vooruitzicht gesteld. Des te groter was de teleurstelling wanneer bleek dat de Gemeenteraad het voornemen voorlopig nog niet in behandeling nam. Ook kwam het vaak voor dat individuele bewoners alsnog bezwaar tegen de plannen maakten, waardoor > er nog meer vertraging optrad. Op dit moment werken

energielabel. Het systeem wordt gekoppeld aan de onderhouds-planning. Later zal er een analyse gemaakt worden van alle woningen, waarbij het energielabel (A=goede kwaliteit,

huurdersorganisaties en corporaties gezamenlijk aan een voorstel voor een nieuwe procedure, waarbij de belangen van de huurders worden gewaarborgd, maar besluiten niet eindeloos worden vertraagd en uitgesteld. Belangrijk punt van discussie is het moment waarop tijdelijke verhuur van te slopen of op te knappen woningen mag ingaan. De corporaties willen om exploitatieredenen zoveel mogelijk flexibiliteit op dit gebied. De huurdersorganisaties stellen zich op het standpunt dat er bij tijdelijke verhuur sprake is van woningonttrekking en dat moet in de overspannen markt van huurwoningen zoveel mogelijk worden voorkomen. Het is de bedoeling dat de procedure voor het einde van dit jaar in werking treedt. Dat vraagt ook iets van de gemeentelijke politiek en het ambtelijk apparaat.

Samenstelling bestuur HOOD

Voorzitter:	Arie Korteweg
Vice-voorzitter:	Bram Kleijwegt
Secretaris:	Jannie Cambier
Penningm.:	An de Vetten
Leden:	Mieke Weterings

Aspirantlid: vacant

F=slechte kwaliteit) een rol zal spelen bij het bepalen welke onderhoudsmaatregelen voor die woningen genomen moeten worden. Wordt vervolgd.



Informatieochtend Roomburg

Zaterdag 15 november werd in Zorgcentrum Roomburg een voorlichtingsochtend gehouden voor toekomstige bewoners van het deelgebied Schakels 2 (Liviuslaan) in de wijk Roomburg. Aanwezig waren zo'n 140 belangstellenden. Namens Ons Doel vertelden Erik Olijerhoek en Vincent Bussing over de voortgang van het project en konden aanwezigen vragen stellen. Ymere bouwt hier 88 levensloop bestendige woningen bouwen die door Ons Doel worden verhuurd en beheerd. Het betreft een combinatie van sociale- en vrije sector woningen en zorgappartementen. De

Districtsraden - overlegplatform namens de wijk

Leiden telt tien districten. Elk district heeft een raad die met de gemeente overlegt namens de wijk over de leefbaarheid en de sociale samenhang. Bij de districtsraad kunnen bewoners voorstellen doen op het gebied van het beheer van hun wijk. Elke raad krijgt jaarlijks een vrij

huurwoningen zijn inmiddels al voorverhuurd. Dit wil zeggen dat de toekomstige huurders een reserveringsverklaring hebben ondertekend voor een gekozen woning in het complex. Zij hebben hierbij ook een keuze kunnen maken voor keukenfront, kastgreepjes en tegelwerk in keuken en badkamer en toilet. Toekomstige bewoners reageerden enthousiast over de keuzemogelijkheid, waardoor de woning in de basis toch al iets persoonlijks mee krijgt. Ook HOOD vindt dit een goed initiatief. Ons Doel wil ervaringen die hiermee worden opgedaan ook gebruiken als grondlegger voor complexen die nog in de planning staan om te realiseren. De appartementen die rond mei klaar zijn, worden voorzien van stadsverwarming van Nuon (elke woning voorzien van een individuele meter) en er kan uitsluitend elektrisch worden gekookt. Naast technische informatie werden door enkele sprekers ook voorlichting

te besteden budget. Er zitten per wijkvereniging twee bewoners in. De raad wordt voorgezeten door de wijkmanager die ook de voortgang en de uitvoering van de plannen coördineert en bewaakt. De raad is verantwoordelijk voor een goede communicatie naar wijken, gemeente en deelnemende organisaties en voor afstemming van het beleid met de achterban.

gegeven over de zorgappartementen die door Ons Doel verhuurd gaan worden aan bijzondere doelgroepen. Cardea huurt twee appartementen. Er komt een gezin met 'adoptiekinderen' en Gemiva huurt 18 kleinere appartementen. voor mensen met een (licht) verstandelijke handicap. Gemiva heeft onderin het gebouw een zorgsteunpunt waar zorg kan worden gehaald. Ook zorgcentrum Roomburg maakte gebruik van de situatie en gaf informatie over de mogelijke betekenis die het zorgcentrum voor de toekomstige huurders kan hebben. Ook HOOD had een spreker afgevaardigd. Bram Kleijwegt gaf informatie over de HOOD en wees op de mogelijkheid een bewonerscommissie op te richten. Diverse aanwezigen werden ter plekke lid van HOOD en naar het zich laat aanzien is er ook volop belangstelling voor een bewonerscommissie.

Districtsraden kunnen de wijkagent, medewerkers van Milieubeheer, Libertas of woningcorporaties uitnodigen toelichting te geven op bepaalde onderwerpen. De districts-raden zijn: Merenwijk en Stevenshof. Binnenstad -Zuid, Binnenstad-Noord, Stations-kwartier, Leiden-Noord, Roodenburg, Bos- en Gasthuis, Mors, Boerhaave, www.districtsraden.nl