

jaargang 14, nummer 1
februari 2008

- Meer rechten
- Korting omlaag
- FHLO
- Het maken van prestatieafspraken
- Renovatie Zuidhoven
- Bezuiniging ondersteuning
- Evaluatie Woonzicht
- Fusie LWO/locatie T
- Sociale Woonvisie
- Huurverhoging 2008

Meer rechten voor huurders-organisaties

Op 22 januari stemde de Tweede Kamer in met een aantal verbeteringen van de Wet op het overleg Huurders Verhuurder (Overlegwet). De verbeterde Overlegwet gaat gelden voor elke verhuurder met meer dan 25 woningen. Tot nu toe was dat 100 woningen. De verwachting is dat de Eerste Kamer binnenkort ook akkoord gaat.

Huurdersorganisaties krijgen ook *instemmingsrecht* als het om beleid van de verhuurder met betrekking tot servicekosten gaat. Dat betekent dat Ons Doel niets mag wijzigen aan het servicekostenbeleid zonder dat HOOD het hiermee eens is.

PRESTATIE AFSPRAKEN

Een heel belangrijke verbetering is ook dat huurdersorganisaties voortaan betrokken moeten worden bij het maken van prestatie afspraken tussen woningcorporaties en gemeenten. Op dit moment gebeurt dat slechts in 16% van de gemeenten. De vernieuwde wet geeft huurdersorganisaties op dit punt gekwalificeerd adviesrecht, wat betekent dat de verhuurder er alleen gemotiveerd van mag afwijken. In Leiden zijn nog geen prestatie afspraken gemaakt, waar de huurdersorganisaties zo over hebben mogen adviseren.

MEER ONDERWERPEN VOOR OVERLEG

Het rijtje onderwerpen waarover verhuurders volgens de vernieuwde Overlegwet met hun huurdersorganisatie moeten overleggen wordt beduidend langer. Behalve dat het maken van prestatieafspraken door de verhuurder met de gemeenten wordt toegevoegd, gaat het om:

- de leefbaarheid in de buurten en wijken
- de huisvesting van ouderen en gehandicapten,
- renovatie
- verkoop van woongelegenheden
- fusies van de verhuurder
- overeenkomsten over servicekosten
- de beheerovereenkomsten.

Ook moeten bewonerscommissies over alle onderwerpen die rechtstreeks samenhangen met het complex geïnformeerd worden en mogen ze daarover advies geven. Alle kosten die huurders-organisaties maken voor het overleg (voor advisering en het betrekken van de huurders) met de verhuurder moeten voortaan door de verhuurder worden vergoed, ook de kosten voor scholingsactiviteiten. Ook bewonerscommissies moeten door de verhuurder financieel ondersteund worden.

ALLE HUURDERS DEZELFDE RECHTEN

Eindelijk krijgen huurders in de commerciële huursector ook dezelfde rechten als huurders van woningcorporaties. De speciale eis dat zij moesten aantonen dat 50 procent van de huurders bij de huurdersorganisatie aangesloten was, vervalt. Verder is het vooral voor huurders van commerciële verhuurders belangrijk dat de verhuurder op verzoek van tenminste drie huurders of de huurdersorganisaties een lijst van adressen van zijn woongelegenheden moet verstrekken.

GESCHILLENREGELING

Geschillen die voortvloeien uit de wet kunnen in de toekomst worden voorgelegd aan een nog op te richten landelijke geschillencommissie en als men het niet eens is met de uitspraak van die commissie, aan de rechter. Als de verhuurder afwijkt van een advies van de huurdersorganisatie of bewonerscommissie en de verhuurder die afwijking niet heeft onderbouwd (of de rechter vindt dat het niet redelijk is dat de verhuurder van dat advies is afgeweken), kan de rechter beslissen dat de verhuurder het voorgenomen beleid niet mag uitvoeren.

Korting op huurtoeslag omlaag

De korting op de huurtoeslag is per 1 januari verminderd van de huidige € 17,05 per maand tot € 16,52. Deze (kleine) verlaging komt in de plaats van de oorspronkelijk beoogde verhoging per 1 juli 2007 tot € 18,10. De in 2007 al betaalde verhoging wordt terugbetaald.

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
Storingslijn: 071 - 5214029
www.onsdoel.nl

Heeft u suggesties, ideeën? Zit u met vragen of problemen waar u samen met Ons Doel niet uitkomt?
Bel ons dan.

Wanneer U voor een persoonlijk gesprek een bezoek wilt brengen aan ons kantoor, verzoeken wij u telefonisch contact met ons op te nemen, waarna wij een afspraak met u maken.

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

FHLO

De Federatie Huurdersorganisatie Leiden en Omstreken (FHLO) zit in een veranderingsproces. De belangen van huurders vallen uiteen in twee gebieden, alles wat zich afspeelt in Leiden zelf en de gezamenlijke belangen van huurders in de regio Holland Rijnland. Onlangs hebben een aantal huurdersorganisaties uit de regio zich teruggetrokken uit de FHLO. Het bestuur is afgetreden en

een interim bestuur, bestaande uit bestuursleden van de Leidse huurdersorganisaties ontwikkelt nu samen met de Federatieraad een nieuw plan om verder te gaan. De interim bestuurders zijn: Rob Smit van de HBV, Ali van Houten en Iman van der Bijl van de HBV, en Mieke Weterings van HOOD. BRES heeft op dit moment geen capaciteit vanwege een gekrompen bestuur. De begroting voor 2008 is eind 2007 goedgekeurd door de Federatieraad.

Het maken van prestatieafspraken

In de Overlegwet is sinds kort vastgelegd dat huurdersorganisaties gekwalificeerd adviesrecht hebben bij het maken van prestatie afspraken tussen de gemeente en de verhuurder. In Leiden is dit zo niet gebruikelijk, maar binnenkort zullen de huurdersorganisaties hierover gesprekken starten met de corporaties en de gemeente. Hoogste tijd voor een verkenning. In 1989 verscheen de "Nota Volkshuisvesting in de jaren '90. Van bouwen naar wonen". Deze nota van voormalig staatssecretaris Heerma betekende een omslagpunt in het volkshuisvestingsbeleid. Decentralisatie en het verzelfstandigen van corporaties stonden centraal in de nota. Het uitgangspunt was dat gemeenten, corporaties, maatschappelijke organisaties en woonconsumenten verantwoordelijk werden voor de lokale volkshuisvesting. Deze partijen zouden niet-vrijblijvende prestatie afspraken maken over de investeringen die in de stad

wenselijk waren. Bijna 20 jaar later blijkt dat de betrokkenheid van bewoners in veel steden nog niet goed geregeld is. Uit een onderzoek blijkt dat gemeenten en corporaties onderling wel vaak afspraken maken, meestal over herstructurering of nieuwbouw. Slechts in 16% van de gevallen werden bewonersorganisaties daarbij betrokken. Met de Overlegwet in de hand kunnen bewonersorganisaties dus nu advies geven over plannen en afspraken die Ons Doel met de gemeente wil gaan maken. Alleen als er duidelijk omschreven en aantoonbare bezwaren zijn, mag Ons Doel het advies over die plannen of afspraken naast zich neerleggen.

Renovatie Zuidhoven

De bewoners van de complexen van Ons Doel in Zuidhoven die op de nominatie staan om te worden gerenoveerd, zijn in meerderheid akkoord gegaan met de renovatie. Van de ééngesinswoningen is ruim 70% akkoord gegaan. Bij het schrijven van dit artikel is er voor de flats nog één handtekening nodig. Ons Doel verwacht dat die ook snel binnen zal zijn, zodat met enige vertraging, het renovatieproject toch kan beginnen

Colofon

HOOD nieuws is een uitgave van Huurdersorganisatie Ons Doel en wordt gedrukt in een oplage van 760 exemplaren. Redactie: Jannie Cambier, Bram Kleijwegt, Els Delnoij

Bezuiniging ondersteuning

Door de bezuinigingen van de gemeente op de huurders-ondersteuning, heeft ook HOOD minder ondersteuning gekregen voor het jaar 2008. Ongeveer 1/3 van de ondersteuningsuren is daarbij weggefallen. Ons Doel heeft éénmalig de helft van de weggefallen uren gecompenseerd, maar heeft al laten weten dit in 2009 niet meer te zullen gaan compenseren. Volgens Ons Doel moet de ambitie van HOOD omlaag en moet HOOD over minder onderwerpen of minder intensief gaan adviseren. Dat de discussie hierover nog niet afgelopen is, blijkt wel uit het feit dat de Overlegwet juist een flinke uitbreiding van adviesonderwerpen te zien geeft. Dus in plaats van minder adviseren zou HOOD wel eens méér moeten (kunnen gaan) adviseren. Ook zal HOOD meer aandacht moeten gaan schenken aan het betrekken van bewonersorganisaties bij onderwerpen die hun complex(en) direct aangaan. In veel gevallen zal het dan om renovatie of sloop gaan.

Evaluatie Woonzicht

Namens FHLO en dus ook HOOD heeft Mieke Wetering onlangs ingesproken bij de gemeenteraadscommissie Ruimte en bereikbaarheid om de raadsleden te informeren over de mening van HOOD en de andere huurderorganisatie over wat er moet gebeuren met de Woonruimteverdeling.

De FHLO vindt dat er iets extra's moet gebeuren voor jonge starters, die nu niet meer aan bod komen.

Dit betekent echter niet dat de hele overgangsregeling overboord gezet kan worden. Veel huurders hebben zich immers ingeschreven om zo hun oude rechten te behouden. Ook moet zorgvuldig afgewogen worden welke maatregelen het beste genomen kunnen worden voor extra toewijzing aan jonge starters. Hetzelfde geldt voor de vraag of particuliere huurders woonwaarde moeten krijgen. Belangrijk is dat er geen ondoordachte beslissingen worden genomen, want dan komen weer andere huurders in de knel. En ook al is er bij sommigen terechte twijfel over woonwaarde, het weer helemaal overhoop gooien van het verdelingsstelsel leidt niet tot meer woningen. Woonwaarde heeft daarbij geen invloed op het aantal woningen dat naar starters gaat, maar bepaalt de kansen van doorstromers onderling: de kansen tussen huurders die een corporatiewoning achterlaten en op zoek zijn naar een betere woning.

Mieke Wetering riep de gemeenteraad op de Leidse Woonvisie te evalueren. Dat is wel ooit afgesproken, maar nog steeds niet goed gebeurd. Daarbij gaat de gemeente uit van de beschikbaarheid van veel meer betaalbare woningen dan de FHLO, die ook middeninkomens die geen huis kunnen kopen tot de doelgroepen voor die woningen rekent. Ook riep ze de gemeente op te zorgen voor de bouw van meer woningen met een huurprijs tussen 480 en 620 euro, want dat is uiteindelijk de enige manier om het woningtekort op te lossen. Woonruimteverdeling is immers alleen maar het zo eerlijk mogelijk verdelen van schaarste.

Fusie LWO en aparte locatie Team Wonen

Per 1 januari is de Leidse Welzijnsorganisatie gefuseerd met Libertas Leiden. Het Centraal Bureau aan de Breesstraat 117 is daarmee opgeheven en de daar werkzame medewerkers zijn verspreid over de stad. De meeste mensen werken nu op de backoffice van Libertas Leiden aan de Amphoraweg 18, 2332 EE Leiden. Het telefoonnummer is hetzelfde gebleven: 071- 5168168. De bewonersadviseurs van Team Wonen hebben een apart kantoor betrokken aan de Uiterstegracht 140, 2312 TH Leiden, telefoon: 071-

8910102.

Team Wonen is formeel een onderdeel van Libertas Leiden, maar de adviseurs werken zoals altijd op een onafhankelijke basis. Deze onafhankelijkheid wordt binnenkort vastgelegd in een statuut, dat ook ondertekend wordt door de raad van bestuur van Libertas Leiden.

Huurverhoging

2008

maximaal 1,6 %

Net als voorgaande jaren wordt de huurverhoging van 1 juli 2008 gekoppeld aan de inflatie over 2007. Dat inflatiepercentage was 1,6 %. Dit percentage geldt alleen voor woningen met een niet-geliberaliseerde huurprijs (de meeste corporatiewoningen). Ook het percentage waarmee de totale huuropbrengst van een corporatie mag stijgen (de huursomstijging) is maximaal 1,6

Sociale Woonvisie



Deze foto is gemaakt op 17 januari in het Leids Volkshuis, na afloop van een bijeenkomst die de SP Leiden organiseerde. Links staat Ben Noorlander, de nieuwe directeur van Ons Doel. Rechts staat Martine Glaser, die tot afgelopen zomer de directeur van Ons Doel was. In het midden staat Mieke Weterings. Zij is lid van het bestuur van de HOOD, maar was aanwezig om de FHLO te vertegenwoordigen. De FHLO is de koepel van huurdersorganisaties in onze regio. De SP Leiden organiseerde een bijeenkomst over het woonbeleid in Leiden. Louk Rademaker van de SP

presenteerde een Sociale Woonvisie, omdat het beleid van de gemeente naar zijn zin niet voldoende rekening houdt met de problemen en wensen van mensen met een bescheiden beurs. De SP had vier deskundigen uitgenodigd om hun mening te geven. Dit waren Paulus Janssen van de Tweede Kamerfractie van de SP, de nieuwe Leidse wethouder Van Woensel, Martine Glaser en Mieke Weterings. De SP had bij het opstellen van de visie gebruikgemaakt van de adviezen van Martine Glaser. De huurdersorganisaties zijn altijd voorzichtig als het gaat om de medewerking aan een bijeenkomst van een politieke partij, want onze huurders zijn voor allerlei verschillende partijen. Maar de SP kwam met kritiek op het Leidse beleid, die heel erg lijkt op de kritiek van de huurdersorganisaties. Nu er een nieuw College van Burgemeester en Wethouders is, is het een goed moment om de problemen over de beschikbaarheid van betaalbare

woningen actief op de agenda te zetten. Bovendien was de avond interessant van opzet, en kwamen er zo'n zestig mensen op af. Aanwezig waren raadsleden van allerlei partijen. Van de drie corporaties Portaal, De Sleutels van Zijl en Vliet en Ons Doel waren de directeurs er. Ook zagen we een stuk of vijf huurders van de HOOD. De avond was zeer geslaagd. Ondertussen heeft wethouder Van Woensel beloofd een aantal dingen uit te gaan zoeken, waar de huurdersorganisaties al meer dan een jaar om vragen.

Samenstelling bestuur HOOD

Voorzitter:	vacant
Vice-voorzitter:	Bram Kleijwegt
Secretaris:	Jannie Cambier
Penningm.:	An de Vetten
Leden:	Gijs Collé, Mieke Weterings,