

- **Informatie over nieuwe Overlegwet op ALV**
- **Ledenwerving HOOD**
- **Datum ALV**
- **Woonzicht verlengen**
- **Klacht bij minister**
- **Gemeentefonds**
- **Sloopbesluit**
- **Verhuizing Ons Doel**
- **Aspirant bestuurslid**
- **Gesprek met een wijkhuismeester**
- **Spreekuur**

## **Informatie over nieuwe Overlegwet**

In de komende ALV zal door HOOD uitgebreide informatie worden gegeven aan bewonerscommissies en andere geïnteresseerde leden over de verruimde bevoegdheden die de vernieuwde Overlegwet aan bewonerscommissies geeft. Hier volgt alvast een samenvatting. Sinds 1 januari moeten bewonerscommissies net als huurdersorganisaties aan de eisen van de vernieuwde Overlegwet voldoen om als overlegpartner erkend te worden door de verhuurder. De bewonerscommissie moet aannemelijk maken dat ze namens de achterban spreekt en representatief is. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bewoners in het complex de bewonerscommissie erkennen om namens hen als overlegpartner op te treden. Daarom moet een bewonerscommissie óók minimaal 1 x per jaar een bewonersvergadering houden om de meningen van de bewoners te peilen.

### **Rechten en bevoegdheden op complexniveau**

- Informatierecht (bij wijziging beleid op complexniveau)
- Recht op overleg (minimaal 1 x per jaar)
- Agenderingsrecht (het recht om onderwerpen op de agenda te zetten)
- Adviesrecht (verhuurder moet onderbouwen als van

het advies van de BC wordt afgeweken)

- Instemmingsrecht (alleen over het servicekostenbeleid in het complex)
- De bewonerscommissie mag zich bij laten staan door één of meer deskundigen

Onderwerpen van overleg op complexniveau:

- . Sloop, onderhoud, renovatie en verbetering van de woningen
- . Toewijzings- en verhuurbeleid
- . Huisvesting bijzondere doelgroepen
- . Huurprijsbeleid
- . Samenstelling en prijs servicekosten
- . Contracten servicekosten en beheerovereenkomsten
- . Verkoop van woningen in het complex
- . Leefbaarheid in het complex en de woonomgeving
- . Prestatieafspraken verhuurder-gemeente (als die gemaakt worden over het complex)

### **Financiering**

Ons Doel betaalt 100% van de kosten die HOOD moet maken, inclusief scholing. Bewonerscommissies krijgen weer financiële ondersteuning van HOOD.



## Ledenwerving HOOD

Bij deze nieuwsbrief vinden *niet*-leden de nieuwe ledenwerffolder van HOOD. Bent u nog geen lid en wilt u de huurdersorganisatie steunen vul dan de bijgevoegde aanmeldingskaart in.

## Datum Algemene Ledenvergadering

De eerste ALV in 2009 van HOOD zal gehouden worden op 27 april in buurthuis De Pancrat aan de Middelstegracht. Parkeren boven Albert Hein is mogelijk. Aanvangstijd is zoals gewoonlijk 20.00 uur.

### Colofon

HOOD nieuws is een uitgave van Huurdersorganisatie Ons Doel en wordt deze keer gedrukt in een oplage van 2400 exemplaren. Redactie: Jannie Cambier, Bram Kleijwegt, Els Delnoij

## Huurders moeten zelf inschrijving Woonzicht verlengen



### Huurders krijgen soms geen herinnering van Woonzicht, en kunnen dan beter zelf hun inschrijving verlengen.

Als u 5 € overmaakt naar banknummer 285124064 bent u weer voor een jaar verzekerd van inschrijving en kunt u blijven reageren op leeggekomen woningen.

## Klacht FHLO aan minister over huisvestingsverordening

**De FHLO (de Federatie van Huurdersorganisaties in Leiden en Omstreken) heeft een klacht ingediend bij de minister over de nieuwe huisvestingsverordening.**

Wat is het geval.

Het systeem van woonruimteverdeling is in de nieuwe Huisvestingsverordening 2009 grotendeels ongewijzigd gebleven. Maar de huisvestingsverordening is wel aanmerkelijk gunstiger gemaakt voor huurders van particuliere huurwoningen en voor eigenaar-bewoners die willen verhuizen naar een sociale huurwoning. Vooral dit laatste vormt een pijnpunt bij de huurders-organisaties.

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning spelen diverse vragen een belangrijke rol. Ondermeer is belangrijk hoe lang iemand is ingeschreven om een huurwoning te zoeken en welke WOZ-waarde de woning bezit die wordt achtergelaten.

Nieuw is, dat Holland Rijnland alle huurders van particuliere huurwoningen en eigenaar-bewoners woonwaarde toekent – ook wanneer de WOZ-waarde boven de sociale koopgrens ligt. Zij krijgen dan de zogenaamde “maximale woonwaarde” toegekend op basis van hun WOZ-waarde.

De nieuwe Huisvestingsverordening zit nu zo in elkaar dat bij de woonruimte-verdeling van betaalbare / sociale huurwoningen de slaagkans voor eigenaar-bewoners hoger is dan van alle starters en zelfs ook van veel ‘doorstromers’ uit de goedkopere sociale huurwoningvoorraad.

Daarnaast zijn de passendheids-

eisen die golden voor (particuliere) huurwoningen die buiten het convenant bleven, afgeschaft. De FHLO heeft vanaf invoering van de Huisvestings-verordening 2005 bezwaar gemaakt tegen het volledig loslaten van inkomenseisen en vermogens-grenzen. Immers, huishoudens met hoge inkomens kunnen zo zonder belemmering gesubsidieerde en schaarse sociale huurwoningen huren. In de nieuwe huisvestings-verordening is de grootste drempel, de benodigde hoge inschrijfwaaarde - nu ook losgelaten, door de toekenning van maximale woonwaarde aan eigenaar-bewoners. Het gevolg van dit alles is, dat hogere inkomens de lagere inkomens verdringen.

Volgens de FHLO kan dit niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van de Huisvestingswet. Daarom schreef de FHLO eerst een brief naar de VROM-Inspectie. Deze Inspectie heeft zich echter beperkt tot het vaststellen dat de inspraakprocedures correct zijn gevolgd. De inspectie vindt het niet haar taak om te toetsen of de Huisvestingswet juist wordt toegepast. Ze geeft aan dat de kwestie eventueel kan worden voorgelegd aan de rechter.

De FHLO vindt dat de inspectie hier wél een taak heeft. De Inspectie zou Verordeningen moeten toetsen aan de intentie van de wet en daar waar verordeningen in strijd zijn met de wet, moeten optreden. Het zou ook nooit zo moeten zijn dat mensen met lage inkomens of vrijwilligersorganisaties kosten moeten maken om via de rechter onvolkomenheden in overheidsregels te laten bijstellen.

In de brief aan de minister beschrijft de FHLO de kritiek op de werkwijze van de VROM-Inspectie. Tevens vraagt de FHLO aandacht voor de inhoudelijke kritiek op de nieuwe Huisvestingsverordening van Holland Rijnland.

De nu vastgestelde Huisvestingsverordening 2009 is in strijd met de doelstelling van de Huisvestingswet die zegt: *"dat bij het in gebruik geven van woonruimte met een verhoudings-gewijs lage prijs zoveel mogelijk voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woonruimten zijn aangewezen."* De Huisvestingsverordening 2009 veroorzaakt het tegenovergestelde, namelijk het met "maximale woonwaarde" toelaten van (vermogende) eigenaarbewoners of (vermogende) huurders uit de particuliere (vrije) sector ten koste van de laagste inkomens. Dat betekent dat deze groep hogere inkomens voorrang krijgt op ca. 50% van de ingeschreven woningzoekenden met een laag inkomen. Dit betreft zowel starters op de woningmarkt als de huurders / doorstromers uit de goedkopere huurwoningen. De situatie voor starters is nu al uitermate schrijnend. De nieuwe Huisvestingsverordening zou hun situatie moeten verbeteren, echter door genoemde wijzigingen nemen hun toch al geringe kansen nog meer af.

### **Schaarste**

De FHLO vindt het principe echter onjuist: iedereen mag zich inschrijven (en op den duur aan de beurt komen), maar de woonruimte met een lage prijs moet eerst worden aangeboden aan huishoudens met lage inkomens. Het toekennen van woonwaarde aan hoge(re) inkomens in Holland Rijnland om hen meer kansen te geven op een sociale huurwoning verkleint dus de kansen van de mensen die vanwege hun lage inkomen op de sociale woningmarkt zijn aangewezen. De FHLO is dan ook van mening dat er geen enkele reden is aan hoge inkomens of eigenaarbewoners meer kansen te bieden dan aan mensen met een inkomen tot modaal en verzoekt de minister hiertegen op te treden.

### **Eén regio, één verordening**

Aangezien Holland Rijnland één woningmarkt vormt met één verdeelsysteem ("Woonzicht.nl"), verzoekt de FHLO de minister om ook niet meer toe te staan dat gemeentes een eigen Huisvestingsverordening opstellen. Deze verordeningen leiden tot lokale afwijkingen, onder meer voor wat betreft de toepassing van de hardheidsclausule en de klachtenafhandeling. Ze kunnen slechts tot doel hebben de lokale burgers te bevoordelen boven burgers uit andere gemeentes uit de regio. Een dergelijke lokale voorkeursbehandeling is door het ministerie als ongewenst betiteld in de rapportage "Woonruimteverdeling in de Huisvestingwet" (2007). Het wachten is nu op de reactie van de minister.



### **Sloopbesluit**

**Er is voor een groot deel overeenstemming bereikt tussen huurdersorganisaties (de FHLO) en corporaties over de tekst voor het sloopbesluit. De Tweede Kamer heeft echter op 16 december jl. een motie aangenomen, waarin de minister wordt opgeroepen corporaties te verplichten een zogeheten "Lokaal Handvest" op te stellen, waarin afspraken worden gemaakt over hoe huurders worden betrokken bij en inspraak hebben over sloop en renovatie. In navolging van de motie vindt de FHLO dat er in het sloopbesluit ook afspraken moeten worden gemaakt over tijdelijke verhuur en meningspeiling onder bewoners.**

De rol van bewonerscommissies bij sloop en renovatie is sinds 1 januari versterkt door de wijziging van de Overlegwet, waarin de bewonerscommissie bij renovatie

en sloop nu recht heeft op gekwalificeerd advies. Het ligt daarom voor de hand dat in het draaiboek bij het sloopbesluit in alle gevallen van herstructurering een meningspeiling onder de huurders wordt opgenomen. Daarin zou moeten worden opgenomen dat de bewonerscommissie en de corporatie vooraf overeenstemming bereiken over de tekst van de meningspeiling en ook dat er inzage is in de uitkomsten. Eventueel kan er een standaardenquête worden opgesteld.

Uit de jurisprudentie is bekend geworden dat tijdelijke verhuur van woningen die beschikbaar worden gehouden om in de toekomst als wisselwoning te worden gebruikt, terwijl die woningen zelf niet bestemd zijn voor renovatie of sloop, niet is toegestaan. De rechter past in dit geval de Leegstandswet zeer strikt toe. De FHLO stelt zich verder op het standpunt dat de gemeente de Leegstandswet ook strikt moet handhaven en dat er geen andere constructies worden toegestaan om woningen die (vooralsnog) niet zijn bestemd voor renovatie of sloop (tijdelijk) aan het toewijzingsysteem van de Huisvestingsverordening te onttrekken.



### **Gemeentefonds**

**De gemeente Leiden heeft een fonds gesticht met geld van het ministerie van VROM.**

Alle burgers kunnen subsidie vragen voor kleine en grotere projecten op het gebied van leefbaarheid en integratie. Binnenkort kunt u meer lezen in de gemeenteberichten van de lokale kranten.

### **WOZ-fonds**

Ook is het nog steeds mogelijk projecten aan te vragen bij het WOZ-fonds. Het geld dat door dit fonds ter beschikking wordt gesteld

is echter alleen bestemd voor initiatieven van huurders in Leiden. De projecten die het WOZ-fonds in 2008 geld toekeende zijn: rollatorbanken, inrichting van een schoolplein, de buurtbeurs Zuid-oost, vervangen hekwerk tuinen, een vlaggenset, diverse renovaties van speeltuinen en speeltoestellen, diverse feesten, een rolstoeldraaimolen, voorzieningen Trefpunt, interculturele muziekworkshop voor kinderen, jeugdactiviteiten Leidols, een opfleuractie, knutsel- en kinderactiviteiten, opruimacties, grondverbetering van schooltuinen, voetbalvoorzieningen, een culturele ontmoetingsavond en de kosten van huiswerkbegeleiding. Ieder jaar is er weer een vers budget beschikbaar voor nieuwe activiteiten, dus heeft u een idee, neem dan contact op met via [www.wozfonds.nl](http://www.wozfonds.nl).

## Verhuizing Ons Doel

Woningstichting Ons Doel gaat verhuizen. Het nieuwe adres is: Rijnsburgersingel 60, 2316 XX Leiden. Het telefoonnummer blijft hetzelfde: 071 – 5222022.

## Aspirant bestuurder

Sinds 1 januari heeft HOOD er een aspirant bestuurslid bij, weer een huurder van Ons Doel. Het bestuur van HOOD is verheugd over deze uitbreiding. Het aspirant bestuurslid zal eerst een half jaar meedraaien om te kijken of het van beide kanten bevalt.



## Gesprek met een wijkhuismeester

In januari heeft een afvaardiging van het bestuur van HOOD een gesprek gehad met Willem van der Walle die wijkhuismeester is in Groenhoven en het van Wijk-Zaalbergcomplex (Uiterstegracht e.o.). Hij heeft heel veel verteld over zijn werk, dat veel meer sociaal is geworden. Het werk van de huismeester beperkte zich tot voor kort tot voornamelijk technische zaken. Een belangrijke ontwikkeling is dat de Wevershof weer helemaal voor senioren bestemd is en dat de gemeenschappelijke ruimte opgeknapt en opnieuw opengesteld is. Willem vertelde verder dat hij veel gesprekken heeft over het opruimen van straatvuil en met mensen die problemen hebben (met Ons Doel). Het lukt hem vaak om die mensen te helpen weer in contact te komen met Ons Doel of met de juiste instanties. Kortom, de wijkhuismeester doet veel en belangrijk werk voor de huurders van Ons Doel in de buurt.



## SPREEKuur 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](http://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](mailto:info@hood-leiden.nl)

## Samenstelling bestuur HOOD

Voorzitter:	Arie Korteweg	Vice-voorzitter:	Bram Kleijwegt
Secretaris:	Jannie Cambier	Penningmeester:	An de Vetten
Leden:	Mieke Weterings, vacature		