

Nieuwsbrief



Huurdersvereniging In De Goede Woning

In dit nummer:

Colofon	2
Redactioneel	2
Van de voorzitter	3
Volkshuisvesting	4
Sociale huurwoning	5
Woning aanbod DGW	6
Nieuwe Samenwerkingsovereenkomst	7
Werf een lid	11

Nr. 51

Maart 2011

Colofon

Huurdersvereniging "In de Goede Woning"

Postbus 7075,

2701 AB Zoetermeer

Postbanknr. 774 5509

Antwoordnummer 18026

2700 VJ Zoetermeer

E-mail: hvidgw@xs4all.nl

www.indegoedewoning.nl

Vormgeving en redactie

Jan Mallée / Menno Breijman

E-mail adres redactie

mallj@ziggo.nl

Illustraties:Hans Luiten

Bestuur

A.M. Breijman, voorzitter

R.J.M. Baart, secretaris

J. Mallée, penningmeester

E.J. Bezuijen, bestuurslid.

P.A. Egberts, bestuurslid

Mw.C. Marbus, bestuurslid

Belangrijke adressen

De Goede Woning

Bezoekadres:Storkstraat 6

Postbus 11

2700 AA Zoetermeer

079.343 80 00

e-mail: woonservice@dgw.nl

Woonkoepel Zoetermeer

Fonteinbos 1c

2715 XB Zoetermeer

e-mail: info@woonkoepel-zoetermeer.nl

Redactioneel

Het jaar 2011 is alweer een paar maanden oud; we gaan de lente tegemoet.

Zoals het spreekwoord luidt:

"Een nieuwe lente, een nieuw geluid."



Dat klopt ook.

We hebben een gewijzigde samenwerkingsovereenkomst met DGW gesloten.

De consequentie hiervan is onder andere: meer bevoegdheden onzerzijds en een verbeterde financiële bijdrage van DGW.

Ook de bewonerscommissies hebben een nieuwe overeenkomst met DGW gesloten.

Op pagina 7 leest u meer hierover.

Op woensdag 20 april a.s. hebben wij weer de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering.

De uitnodiging met de agenda zult u gelijktijdig met deze nieuwsbrief ontvangen.



Wij wensen u een zonnige lente toe.

Van de voorzitter



Als ik dit schrijf, zijn alweer een aantal maanden van 2011 voorbijgegaan en is de kop eraf.

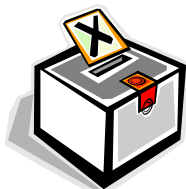
Ondanks het feit dat er ook in 2010 weer veel werk is verzet, zal het u, nu in het eerste kwartaal van 2011, verbazen van mij niet overwegend positieve en enthousiaste geluiden te horen.



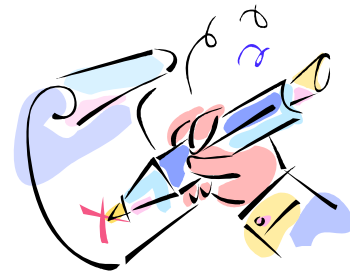
De jaarlijkse Algemene Leden Vergadering (ALV) is in zicht, en wel op woensdag 20 april a.s., waarvoor de voorbereidingen nu al in volle gang zijn.

We hopen van ganser harte velen van u, als gemotiveerde leden, dan te mogen verwelkomen. Uw komst is een steun in de rug voor uw bestuur!

Tijdens deze ALV wordt het beleid van onze vereniging voor 2011 bepaald en wordt verantwoording afgelegd voor het beleid van het bestuur in het afgelopen verenigingsjaar. Door uw aanwezigheid en door uw stem te geven aan de besluiten die tijdens de ALV in meerderheid worden genomen, heeft u grote invloed op het beleid en bepaalt u mede de richting van dat beleid.



In 2010 zijn enkele belangrijke zaken tot stand gekomen: zo is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ondertekend tussen DGW en de huurdersvereniging en ook tussen DGW en de diverse Bewonerscommissies. Voor het eerst in de geschiedenis van de Volkshuisvesting is de BC een volwaardig gesprekspartner geworden in het overleg tussen corporatie en BC.



Grote onrust wordt veroorzaakt door de nieuwe Europese richtlijnen ten aanzien van de verplichte toewijzing van sociale woningen aan huurders met een inkomen dat maximaal € 32.000 (zogenaamd modaal inkomen) bedraagt. 90% van de vrijgekomen woningen moet aan deze doelgroep worden toegewezen.

Huurders met een inkomen dat hoger is dan het modaal inkomen die in een sociale woning wonen, kunnen in de toekomst worden getraceerd op een extra huurverhoging die kan oplopen tot 5% boven de normale huurverhoging.



De huurdersvereniging is hier op tegen en heeft samen met de zusterorganisaties in Zoetermeer en de Woonbond stappen ondernomen om hiertegen te protesteren.

Graag wil ik afsluiten met de wens dat u en uw dierbaren zich weer kunnen koesteren in een vrolijk lentezonnetje.

En tot ziens in april.

Menno Breijman

Volkshuisvesting (vervolg)

Huren in beweging

Alvorens ik weer in het verleden ga duiken eerst nog de huidige gang van zaken bij het kabinet. Het kabinetsbeleid is erop gericht om per 1 juli 2011, als de huurverhogingen weer plaats gaan vinden, een wettelijke basis te hebben om voor de inkomens boven de € 43.000 een daadwerkelijke huurverhoging te realiseren van inflatiepercentage plus 5%, voor woningen met een huur van minder dan € 640, en dat jaarlijks. Of dit geldt totdat men boven de maximale sociale huurprijs zit, is mij nog niet duidelijk.

Voor de inkomensgroep tussen de € 33.000 en de € 43.000 worden door verschillende gemeenten en regio's inventieve oplossingen gezocht. Zoals tussen Maas en Waal hebben de corporaties met de gemeenten een covenant gesloten, houdende dat mensen (gezinnen) met een inkomen boven de € 33.000 toch in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning. De Amsterdamse wethouder Freek Ossel (Wonen en Wijken) wil het bestaande huursysteem veranderen en flexibele huren invoeren voor sociale huurwoningen als bewoners meer gaan verdienen.

De huurders met een inkomen minder dan € 33.000 zullen buiten schot blijven, want daarvoor geldt een huurstijging die gelijk is aan het inflatiepercentage.

Meer inspraak Bewonerscommissies

Inmiddels hebben met name de Bewonerscommissies meer invloed gekregen. Dit wordt in wezen bij DGW nog eens benadrukt door het feit dat er tussen DGW en elke Bewonerscommissie afzonderlijk een samenwerkingsovereenkomst gesloten is waarbij de Bewonerscommissie op gelijke voet (als gelijkwaardige overlegpartner) met DGW overlegt.

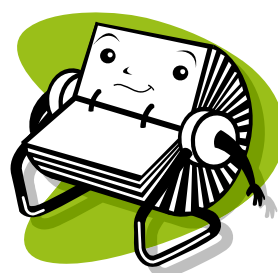
Het ontstaan van bewonersinvloed

Nu wil ik weer in het verleden van de huurdersinvloed gaan duiken. Met de groei van lokale en actieve bewonersorganisaties lag het voor de hand dat bestaande en nieuwe instellingen en organisaties hen in de "strijd" gingen ondersteunen, zoals lokale bureaus van rechtshulp en opbouwwerkers alsmede landelijke bewonersorganisaties. Van de laatste zijn er drie met name belangrijk: het LOS (Landelijk Ombudsteam Stadsvernieuwing), de LOBH (Landelijke Organisatie Belangengroepen Huisvesting) en het NVH (Nederlands Verbond van Huurders). De laatste drie zijn in 1990 samen verdergegaan in de Nederlandse Woonbond.



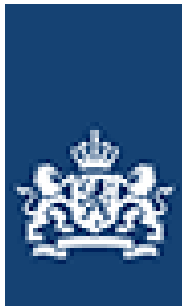
Waar begon het

De huurdersorganisaties werden geboren (opgericht) in de nadagen van de zestiger jaren van de vorige eeuw, toen de maatschappelijke tegenstellingen veel sterker aan de oppervlakte kwamen dan in latere jaren. Dit kwam onder meer naar buiten in een grote actiebereidheid bij de burgers. De actiebereidheid is sindsdien langzaam afgenomen. Conflicten en tegenstellingen worden tegenwoordig meer via de weg van overleg, belangenafweging en bemiddeling opgelost.



Nu kan ik mij voorstellen dat u over deze onderwerpen nog vragen heeft. Stuur u die vragen dan naar mij middels het e-mailadres: r.j.m.baart@hccnet.nl. Ik ga dat dan voor u uitzoeken en als ik het antwoord paraat heb, mail ik u dat heel snel terug.

Ruud Baart. (wordt vervolgd)



Rijksoverheid

Wat is een sociale huurwoning en wanneer kom ik daarvoor in aanmerking?

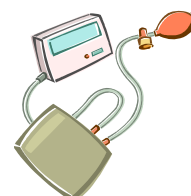


Sociale huurwoningen zijn goedkope huurwoningen voor mensen die moeite hebben om voor hun eigen huisvesting te zorgen. Deze woningen zijn meestal eigendom van een woningcorporatie. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning heeft u vaak een huisvestingsvergunning nodig. Deze wordt uitgegeven door de gemeente. De gemeente bepaalt of u daadwerkelijk een vergunning nodig heeft en aan welke eisen u moet voldoen. Ook de woningcorporatie kan eisen stellen aan mogelijk toekomstige huurders, bijvoorbeeld aan de hoogte van uw inkomen en uw gezinsgrootte. Sinds 1 januari 2011 moeten woningcorporaties 90% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 652,52 (prijsspeil 2011) toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614,00 (prijsspeil 2011). Woningcorporaties mogen nog wel 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen.

Urgentiecriteriën goedkope woning

Op grond van bepaalde urgentiecriteriën kunt u voorrang krijgen bij de toewijzing van een goedkope woning. Deze criteria zijn bijvoorbeeld:

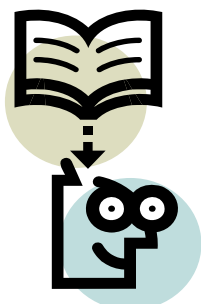
- medische indicatie;
- sociale indicatie;
- leeftijd;
- de tijd die u als woningzoekende ingeschreven staat;
- woon-werkafstand;
- het achterlaten van een schaarse woning.



Overige criteria goedkope woning

Naast urgentiecriteriën kan een gemeente ook andere eisen stellen aan het toekennen van een goedkope huurwoning, bijvoorbeeld criteria voor gezinsgrootte of inkomen. De gemeente kan ook eisen dat u een economische of maatschappelijke binding heeft met de gemeente of de regio.

Meer informatie sociale huurwoning en huisvestingsvergunning



Voor meer informatie over sociale huurwoningen en de huisvestingsvergunning kunt u terecht bij uw gemeente en de woningcorporaties. Het aanbod van de woningen in de Regio Haaglanden is te vinden op de site:

www.woonnet-haaglanden.nl

Hoe kom ik aan een woning?

stap 1

Vraag een woonpas aan. U kunt dit doen door u in te schrijven via de site www.woonnet-haaglanden.nl



stap 2

Bekijk het woningaanbod en selecteer uw favorieten.

stap 3

Maak een keuze uit uw favorieten waarop u wilt reageren (maximaal 2 woningen per periode).

stap 4

Maak uw reactie alleen definitief als u écht geïnteresseerd bent.

stap 5

Komt u in aanmerking voor de woning, dan ontvangt u een uitnodiging van de woningcorporatie.

stap 6

Ga in op de uitnodiging of geef tijdig door dat u niet meer geïnteresseerd bent.



WONINGAANBOD DGW (zie ook www.dgw.nl)

Woningtype	Prijsklassen	Wijken
Eengezinswoning	Van € 357 tot boven de € 648. Dit geldt voor alle woning types en in alle wijken.	Stadshart
Benedenwoning		Dorp
Mindervalidenwoning		Meerzicht
Bovenwoning		Buytenwegh/De Leyens
Seniorenwoning		Rokkeveen
Flat met lift		Palenstein
Jongerenwoning		Seghwaert/Noordhove

Gewijzigde "Samenwerkingsovereenkomst" en nieuwe "Participatieovereenkomst"

Om te voldoen aan richtlijnen van de nieuwe wet "Huurders/verhuurders" was het noodzakelijk de bestaande overeenkomsten aan te passen c.q. geheel te vernieuwen.



Hiertoe is begin 2010 een werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van DGW en bewonerscommissies, in het leven geroepen. Met steun van De Woonbond heeft deze werkgroep veel werk verzet met als resultaat dat tijdens een feestelijke bijeenkomst in De Sniep op 6 december 2010 een nieuwe "Participatieovereenkomst" tussen DGW en de bewonerscommissies, door elke bewonerscommissie afzonderlijk, kon worden geratificeerd.

Tevens is op deze avond de gewijzigde samenwerkingsovereenkomst tussen DGW en de Huurdersvereniging met de ondertekening hiervan, officieel van kracht geworden.

Voor de Huurdersvereniging waren de wijzigingen van ondergeschikt belang, maar voor de bewonerscommissies zijn de mogelijkheden met betrekking tot informatie-recht, gekwalificeerd adviesrecht en instemmingsrecht stukken verbeterd, zodat bewoners uiteindelijk meer zeggenschap krijgen in hetgeen in en rond de door hen gehuurde woning staat te gebeuren, met de daaraan gekoppelde kosten.

Een uittreksel van de overeenkomsten vindt u op de volgende pagina's.



Met een handdruk werd de overeenkomst tussen DGW en de Huurdersvereniging bekrachtigd.

Samenwerkingsovereenkomst

Schema van bevoegdheden

Rechten: 1. Informatierecht 2. Gekwalificeerd adviesrecht 3. Instemmingsrecht	Huurdersvereniging	Bewonerscommissie
Overleg: A Tussen DGW en HVIDGW B Tussen DGW en BC		
ONDERWERPEN		
Algemeen beleid (woningcorporatie)		
✓ ondernemingsbeleid	2	1
✓ jaarplan vestiging (bij meerdere vestigingen)	2	
✓ ontwikkeling beleidsvisie	2	1
✓ ontwikkeling wijkvisies	2	2
✓ jaarverslag	1	1
✓ analyse Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en andere 'benchmarks'	1	
✓ wijziging statuten algemeen	2	
✓ wijziging statuten op onderdeel huurders participatie	3	1
✓ voordracht Raad van Toezicht niet-huurdersleden (bespreken met HVIDGW)	1	
✓ voordracht Raad van Toezicht huurdersleden	3	
Onderhoud		
✓ beleid en begroting onderhoud eerstvolgende jaar	2	
✓ meerjarenbeleid en procedure (mutatie-)onderhoud meerjarig	2	
✓ onderhoudsprogramma per complex (eerstvolgende jaar en meerjarig)		2
✓ onderhoud en beheer centrale voorzieningen en installaties		2
✓ beleid basiskwaliteit	2	
✓ procedure klachtenonderhoud	2	
✓ planvorming grootonderhoud		2
✓ tijdsplanning en uitvoering grootonderhoud		2
Verhuur en woonruimteverdeling		
✓ woonruimte verdelingsbeleid en –systeem en verantwoording	2	
✓ beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling	2	
✓ procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst	2	
✓ beleid en procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat)	3	
✓ beleid zelfaangebrachte veranderingen (ZAV) en vergoedingen daarvoor	2	
✓ Inhoud huurcontract voorwaarden standaard huurcontract (bespreken met HVIDGW)	2	
Sloop met (vervangende) nieuwbouw en herstructurering		
✓ beleid sloop (eerstvolgende jaar en meerjarig)	2	
✓ afweging en argumentatie sloop/nieuwbouw	2	1
✓ bouw- en investeringsprogramma	2	
✓ algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep (eerstvolgende jaar en meerjarig)	2	
✓ programma van eisen per complex nieuwbouw		2
✓ sociaal plan/statuut	3	
✓ herstructurering algemeen	2	1
✓ herstructurering wijk		2
✓ Invulling sociaal plan/statuut op complexniveau		2
✓ Leefbaarheids statuut bij sloop (beheerplan)	3	

Samenwerkingsovereenkomst

	Huurdersvereniging	Bewonerscommissie
Rechten: 1. Informatierecht 2. Gekwalificeerd adviesrecht 3. Instemmingsrecht Overleg: A Tussen DGW en HVIDGW B Tussen DGW en BC		
Leefbaarheid en herstructurering		
✓ Algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving	2	
✓ onderhoud en verbetering woonomgeving op wijkniveau		2
✓ complex beheerplan en dagelijks beheer complex		2
✓ sociale veiligheid (aankpak overlast, verbetering veiligheid etc.)		2
Wonen en zorg		
✓ algemeen beleid wonen en zorg	2	
✓ programma van eisen nieuwbouw voor ouderen	2	2
✓ aanpassing en opplussen woningvoorraad		2
✓ woonzorg arrangementen		2
✓ dienstverlening (alamering, maaltijdvoorziening, voorkomen gedwongen winkelnering)		2
Klachtencommissie (alleen bij woningcorporaties);		
✓ vaststelling en wijziging reglement	3	1
✓ rapportage aantal en soort klachten	2	1
✓ klachtenafhandeling door commissie en corporatie	2	1
Prestatieafspraken		
✓ inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente(n)	2	2
Participatie		
✓ samenwerkingsovereenkomst HVIDGW	3	1
✓ samenwerkingsovereenkomst bewonerscommissie	1	3
✓ financiële bijdrage DGW aan HVIDGW en BC(s)		
✓ informatie aan huurders algemeen	2	
✓ Informatie aan huurders per complex		2
✓ gezamenlijke ontwikkeling van, en inhoud geven aan een blijvend actueel communicatieplan t.b.v. alle betrokken partijen.	3	3

NIEUWE LEDEN KUNNEN WIJ GOED GEBRUIKEN.

HOE MEER LEDEN, DES TE STERKER STAAN WIJ IN DE ONDERHANDELINGEN MET DGW.

EXTRA VOORDELEN VAN HET LIDMAATSCHAP:

- 10% KORTING OP AANKOPEN BIJ DE BOUWHOF
- 10% KORTING BIJ INSTALLATIEBUREAU VAN EMMERIK
- ONTVANGST VAN ONZE NIEUWSBRIEF
- ADVIES EN ONDERSTEUNING BIJ GESCHILLEN MET DGW

DIT ALLES VOOR SLECHTS € 7,— PER JAAR

INDIEN ELK VAN U ÉÉN NIEUW LID WERFT IS HET LEDENTAL BINNEN EEN MAAND VERDUBBELD. DAT ZOU TOCH MOOI ZIJN !! WIJ REKENEN OP U..

Aanmelden kan eenvoudig via onderstaande bon (er hoeft geen postzegel op) of via onze website

www.indegoedewoning.nl, klik op "lid worden"

Het adres is:

Huurdersvereniging "In De Goede Woning",
Antwoordnummer 18026,
2700 VJ Zoetermeer.



Naam _____ M / V

Adres _____ Postcode _____

Geb.datum _____ bankrekening nr. _____

meldt zich aan als lid van de Huurdersvereniging "In De Goede Woning" en machtigt de vereniging de contributie ad € 7,— per jaar automatisch van zijn/haar rekening af te schrijven.

Als u het niet eens bent met de afschrijving kunt u, binnen 30 dagen, het bedrag laten terugstorten door uw bank.

Handtekening _____