



Verslag van de informatieavonden van het OBC met bewonerscommissies d.d. 27 januari 2011, 3 en 10 februari 2011 “In de Drie Hooibargen Zoetermeer”

De verslagen van de drie gehouden informatieavonden met bewonerscommissies zijn samengevoegd tot één geheel.

De eerste avond d.d. 27 januari 2011 werd geleid door Marjolein Cazemier van de Woonbond Kennis en Adviescentrum.

De andere avonden d.d. 3- en 10 februari 2011 werden geleid door Jane Purperhart eveneens van de Woonbond Kennis en Adviescentrum.

De informatie wordt verstrekt volgens een uitgereikte hand-out

<p>Informatieavond OBC ZOETERMEER VIDOMES</p>	<p>Vertegenwoordigers van Vidomes zijn bewust niet uitgenodigd, omdat deze informatieavonden gezien worden als voorbereiding op de jaarvergadering.</p>
--	---

<p>PROGRAMMA De overlegwet en het spoorboekje Ervaringen met Vidomes “nieuwe stijl” Participatievormen: een proeverij Toewijzingsbeleid Vidomes Doel: kennis uitwisseling en inspiratie</p>	<p>In het uitgereikte boekje ‘participatievormen deel II’ staat een stappenplan met diverse mogelijkheden beschreven.</p>
--	---

<p>DE WET GAAT OVER:</p> <ul style="list-style-type: none">- Zeggenschap en huurdersorganisaties particuliere & sociale huursector- Rechten en plichten voor centrale huurdersorganisatie (HO) en Bewonerscommissie (BC)- Onderwerpen voor overleg- Procedures- Geschillen	<p>De huurdersorganisatie (= het OBC) spreekt met Vidomes o.a. over het huurbeleid, het onderhoud en de servicekosten. Bij procedures gaat het over de adviesprocedure. Voor geschillen is er een landelijke geschillencommissie of de kantonrechter.</p>
--	---

HUURDERSORGANISATIE

- **Vereniging of stichting, behartigt belangen huurders (op beleidsniveau)**
- **Bestuur door en uit huurders**
- **Informeert en betreft alle huurders minimaal 1x per jaar algemene vergadering**
- **Organiseert bijeenkomsten + scholing**
- **Inloopdagen**

De huurdersorganisatie OBC Informeert en betreft alle huurders is niet juist. Dit moet zijn dat het OBC alle bewonerscommissies informeert en betreft. De bewonerscommissies informeren en betrekken op hun beurt alle huurders.

Iemand, die geen zitting heeft in een bewonerscommissie, heeft volgens de wet wel het recht om een jaarvergadering bij te wonen.

Het bestuur van het OBC wordt gevormd door en uit huurders. Het OBC heeft op dit moment nog vacante plaatsen, die ingevuld zouden kunnen worden door gekwalificeerde personen. Het idee van het OBC is om complexgericht te gaan werken, waarbij o.a. te denken valt aan laagbouw, hoogbouw, seniorencomplexen.

N.B.: Vrijwilligers, die helpen, hoeven geen huurders te zijn. Deze hebben echter geen stemrecht. Dit geldt ook voor BC-'s.

Het OBC houdt iedere 1e maandag van de maand een inloopdag. Wanneer een BC niet in de gelegenheid is, dan kan hierover een nadere afspraak gemaakt worden. Zie www.obc-zoetermeer.nl en info@obc-zoetermeer.nl.

BEWONERSCOMMISSIE

- **Commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex**
- **informeert en betreft huurders uit het complex**
- **minimaal 1x per jaar algemene vergadering**
- **Huurders moeten zich kunnen aansluiten**
- **Aannemelijk maken dat men namens achterban spreekt**
- **Overleg met meest representatieve commissie**

De BC heeft tot taak om huurders te informeren. Dat betekent dus ook de jaarvergadering van het OBC bij de huurders kenbaar maken.

Huurders moeten zich kunnen aansluiten heeft wel een beperking volgens het spoorboekje.

De tekst *'Bewoners moeten aannemelijk maken dat men namens de achterban spreekt'* wordt door het OBC anders gehanteerd. Het OBC stelt dat Vidomes moet aantonen dat een opgerichte BC niet representatief is. In de wet is dit punt niet nader uitgewerkt.

De BC mag gevraagd, maar ook ongevraagd advies geven.

HET SPOORBOEKJE

- **Doel van het spoorboekje**
- **Rol van bewonerscommissies in het overleg**
- **Afsprakenkader**
- **Financiële afspraken**

Het doel van het spoorboekje is om nadere afspraken over het overleg te maken met daarbij behorende onderwerpen en frequentie.

De senior woonconsulent moet afspraken afhandelen.

De rechten van de BC-'s zijn overeind gebleven. Deze staan in het boekje "afspraken kaders BC; afspraken kaders OBC". Wanneer BC-'s niet in het bezit zijn van dit boekje, dan kunnen ze dit bij Vidomes opvragen.

De rol van de BC is gevraagd of ongevraagd advies geven. De inspanning is vaak niet geslaagd. Dit ligt

dan niet aan de BC, maar aan Vidomes. Dit omdat Vidomes om bepaalde redenen (bijv. economische) het advies naast zich neerlegt.

Bij klachten is er voor de individuele huurder de mogelijkheid om zich te wenden tot de huurcommissie, waarbij men een beroep doet op de gebrekenregeling als het woongenot van de huurder wordt geschaad. Hoe men een geschil aanhangig maakt, is terug te vinden op www.huurcommissie.nl. Hieraan zijn kosten verbonden, die bij een positieve uitspraak voor de huurder door Vidomes moet worden betaald.

Ten aanzien van financiële afspraken wordt opgemerkt dat deze in november aan Vidomes moeten worden kenbaar gemaakt, wanneer men in het jaar volgend iets extra's wil.

BEWONERSCOMMISSIES

- **Adviseren Vidomes over onderhouds- en leefbaarheidszaken**
- **Minimaal 2x per jaar overleg**
- **Bewonerscommissie informeert bewoners van het complex** → **vergadering**
→ **nieuwsbrief**
→ **andere vorm**

Er dient minimaal 2x per jaar overleg gevoerd te worden. Op initiatief van de BC gebeurt dit wel meer dan 2x per jaar. De BC is dan ook in de gelegenheid om te agenderen. Het voorjaars- en najaarsoverleg moet door Vidomes geïnitieerd worden.

Bij het houden van een schouw wordt geadviseerd om ook zelf verslaglegging te doen. Op deze manier kun je bepalen wat er in het verslag komt.

Wanneer een actie na een schouw stagneert, dan wordt geadviseerd om hierover zo min mogelijk mondeling te discussiëren. Zet zoveel mogelijk 'zwart op wit' en hanteer daarbij het spoorboekje.

De senior woonconsulent is niet in alle gevallen van de BC-'s op de jaarvergadering aanwezig. Bij een bepaalde bewonerscommissie wordt de vergadering in twee gedeeld; eerst de jaarvergadering en vervolgens individuele problemen.

Wanneer Vidomes (de senior woonconsulent) zicht niet aan de afspraken houdt, is het wellicht raadzaam om de hogere lijn op te zoeken. Geadviseerd wordt om dit schriftelijk te doen. In aanhef dienen partijen elkaar aan te spreken op zaken die niet goed lopen. Hierbij zijn de afsprakenkaders en het spoorboekje de basis.

Eén van de BC-'s bereid de jaarvergadering als volgt voor: De individuele problemen moeten schriftelijk bij de BC worden ingediend. De BC bundelt de problemen en bereid deze gezamenlijk met Vidomes voor om deze op de jaarvergadering te bespreken.

Het informeren van de bewonerscommissies kan ook plaatsvinden via een eigen website. Bij het OBC is hiervan er 1 bekend.

VIDOMES NIEUWE STIJL

- **Regio's met woonbedrijven Delft, Leidschendam/Voorburg, Rijswijk, Zoetermeer**
- **Klantgericht**
- **Woonwinkels**
- **Ervaringen?**

Bewonerscommissies ondervinden hinder om bijeen te komen in geval van

- een groot deel van het complex verkocht is;
- er veel allochtonen wonen die de Nederlandse taal niet beheersen.

Vanuit het OBC wordt opgemerkt dat Vidomes ook deze problemen ondervindt. Het is van belang om er een gezamenlijke inspanning van te maken. (zie ook het plaatje 'meepraten').

De reorganisatie bij Vidomes is in volle gang. Er ligt nu een adviesaanvraag bij de OR van Vidomes. Door Vidomes worden woonpunten ingericht. Deze gaan de individuele huurder bedienen en de stakeholders, zoals gemeente en zorginstellingen, aanspreken. Er ontstaan een drietal woonwinkels n.l. Delft-Rijswijk, Leidschendam-Voorburg en Zoetermeer. Bedoeling hiervan is om dicht bij de klant te kunnen zijn en zo klantgericht te werken.

De bewonerscommissies merken nog niet veel van de veranderingen. Dit komt doordat het aanspreekpunt voor de bewonerscommissies nog niet veranderd is. Het bericht hierover moet nog van Vidomes komen. Voor de bewonerscommissies is het van belang om te weten wie de senior woonconsulent is. Het gevoel is dat individuele behandeling van klachten wel langer duurt.

Conclusie: E.e.a. is nog volop in ontwikkeling. Zowel het OBC als Vidomes vragen om input wanneer zaken niet goed verlopen.

Ten aanzien van onderhoud wordt opgemerkt dat Vidomes kennelijk niet controleert of dit op een goede manier heeft plaatsgevonden. Daarnaast wordt onderhoud ook niet efficiënt uitgevoerd, omdat de aannemer zich heel gericht aan de opdracht houdt.

VAN INFORMEREN NAAR ZELF DOEN

- **Zelf doen**
- **Meebeslissen**
- **Meepraten**
- **Informatie vragen**
- **Informatie geven**

De participatieladder loopt van het laagste punt 'informatie geven' naar het hoogste punt 'Zelf doen'.

INFORMATIE GEVEN

- **Bewonersvergadering**
- **Nieuwsbrief**
- **Koffieochtend**
- **Langs de deuren**
- **Schouw in de wijk**

De bewonersvergadering kan plaatsvinden in de huiskamer of bijv. in een ruimte, die door Vidomes hiertoe ter beschikking is gesteld. Bij informatieverstrekking kan nog worden toegevoegd: het gebruik maken van een informatiebord en het aanbrengen van posters.

Een schouw in de wijk kan eerst met Vidomes plaatsvinden om vervolgens met de bewoners de schouw nog een keer na te lopen. Hierdoor laat je een goede indruk achter.

Een woonconsulent mag niet bepalen dat bepaalde personen niet mee mogen lopen bij de schouw.

INFORMATIE VRAGEN

- **Vuurkorfgesprek**
- **Enquête**
- **Portiekgesprek**
- **Huiskamergesprek**
- **Schouw in de wijk**

Een vuurkorfgesprek of een portiekgesprek geeft het gevoel van laagdrempeligheid en laat zien dat je er bent.

Wanneer een enquête gehouden wordt, dan wordt geadviseerd deze niet langer dan 2x A4 te laten zijn. Eerst naar de problemen van de bewoner in en van het eigen huis vragen en vervolgens naar de omgeving resp. leefbaarheid.

Bij een huiskamergesprek ontstaat de mogelijkheid om in een kleine groep info te geven om te mobiliseren. De anonimiteit wordt doorbroken met gevolg dat de mensen geen nee durven zeggen.

MEEPRATEN

- **Buurtlunch**
- **Nieuwe burendag of ken je burendag**
- **Jongerendag**

In sommige gevallen is sprake van veel nieuwe allochtonen, waarbij zich een taalbarrière voordoet. Geadviseerd wordt om in deze situaties samenwerking te vinden met Welzijn en scholen.

Daarnaast zijn in Zoetermeer gastvrouwvrijwilligers actief. Deze kunnen in geval van allochtonen een helpende hand bieden. Zij zijn bereikbaar op het volgende adres:

Piezo
Justus van Effenhove 37
2717VB Zoetermeer
079-3603988

Er zijn BC-'s, die in geval van nieuwe burendag een bloemetje aanbieden met daarbij de laatste nieuwsbrief.

MEEBESLISSEN

- **Stellingendag**
- **Complexatelier**
- **Prioriteitenuurtje**

Om prioriteiten te bepalen wordt als idee meegegeven om de individuele betrokkene een drietal stickers te geven en deze te laten plakken achter het onderwerp. Op deze manier stem je op eenvoudige wijze over wat de hoofdmoot is.

ZELFDOEN

- **Opzoomerdag**
- **Actiegroepcafé**
- **Werkgroep op thema (zwerfvuil)**
- **Takenlijst**

Wanneer je een actiegroepcafé organiseert, dan kun je bijvoorbeeld een combinatie realiseren van een serieus en een minder serieus onderwerp. Denk bijvoorbeeld aan een onderwerp als leefbaarheid gezamenlijk met de politie, gevolgd door een bingo/quiz.

Werkgroepen zijn er voor huurders, die niet in een BC willen, maar zeker bereid zijn om iets te doen. Het is handig om een werkgroep op thema te realiseren.

Wanneer je een takenlijst opstelt, zorg dan dat deze bestaat uit kleine zaken, zodat ze voor een kandidaat behapbaar zijn.

In geval van zwerfvuil kan natuurlijk ook de wijkmanager hierop worden aangesproken.

TOEWIJZINGSBELEID

- **Europa heeft beslist!**
- **Eerlijke concurrentie op de woningmarkt**
- **Corporaties →woningen alleen voor de doelgroep**
- **Inkomensgrens (verzamelinkomen van het huishouden) € 33.614**
- **90% toewijzen aan de doelgroep**

Het toewijzingsbeleid is vastgesteld per 1 januari 2011, waarbij de uitspraak is gedaan dat corporaties bedoeld zijn om mensen te laten huren, die geen woning kunnen kopen. De inkomensgrens bedraagt € 33.614 van het bruto inkomen.

Het percentage dat toegewezen wordt aan de doelgroep bedraagt 90%. Deze moet voldoen aan de inkomensgrens ad € 33.614.

Het verzamelinkomen is het inkomen van allen, die in de woning wonen.

Er zijn corporaties, die ongehoorzaam zijn en de woningmarkt niet op slot willen zetten. Door de actie van de regering wordt o.a. doorstroming van ouderen naar een kleinere woning geblokkeerd, terwijl Zoetermeer vergrijst. Er kan ook armoedeval ontstaan omdat mensen hun deeltijd baan zullen opzeggen.

De minister heeft aangekondigd dat corporaties, die niet aan het toewijzingsbeleid voldoen, uitgesloten zullen worden om goedkoop te kunnen lenen.

Het OBC dringt bij Vidomes aan op ongehoorzaamheid, maar is er zelf nog niet helemaal uit.

Geadviseerd wordt om in gesprekken zoveel mogelijk met concrete voorbeelden te komen en het abstractieniveau hierbij los te laten.

BELEID VIDOMES

- **Per 1-1-2011 stricte toewijzing**
- **Woning alleen voor:**
 - . **1 persoon: inkomen tot € 33.614**
 - . **Meer personen: inkomen tot € 44.000**
- **Inkomenstoets bij toewijzing**
 - . **Definitieve berekening zorgtoeslag**
 - . **Voorlopige aanslag IB**
 - . **IB60 formulier**

Het beleid van Vidomes wijkt iets af van het vastgesteld toewijzingsbeleid. De inkomensgrens voor 1 persoon bedraagt € 33.614, terwijl voor meer personen € 44.000 geldt.

Voor de inkomenstoets. Bij toewijzing moet de huurder zelf een IB60 formulier aanvragen. Hierop zijn alle inkomensgegevens van de huurder vermeld.

Afgevraagd wordt wat al deze administratieve rompslomp financieel betekent.

CONSEQUENTIES EN MEER

- **Geen sociale huurwoningen meer voor mensen buiten de doelgroep**
- **Doorstroming stagneert**
- **Middeninkomens zijn aangewezen op klein deel woningen (rest 10%)**
- **Huurquote stijgt**
- **Huurwoningen boven huurtoeslaggrens voor middeninkomens te duur**

Bij de tekst *'Middeninkomens zijn aangewezen op klein deel woningen (rest 10%)'* wordt opgemerkt dat de urgentietoewijzing bij Vidomes nu slechts 1% bedraagt.

Onder huurquote wordt verstaan het percentage van het inkomen dat ter beschikking is voor de huur.

Huurders, die een hoog inkomen hebben (meer dan € 33.614) krijgen elk jaar een huurverhoging van 5% + inflatie totdat het maximum van de huur bereikt is.

Wanneer een huurder met een hoog inkomen de woning verlaat, dan wordt gemuteerd binnen een redelijke grens. (Vraag is: Wat is redelijk?)

Het is van groot belang om in het bezit te blijven van de woonpas. Wanneer je niet in het bezit bent van de woonpas, dan zijn de jaren van bewoning bij verhuizing vervallen en heeft men hierop geen aanspraak meer.

EN NU.....

De minister mag afwijken van de Europese regelgeving, maar is dat niet van plan. Nederland is een buitenbeentje in Europa. In Nederland is het aandeel dat je aan de huur besteedt het hoogst van Europa, waardoor huurders relatief veel aan wonen betalen.

Het OBC vindt het vreemd dat de minister wel vermindert op de huurtoeslag. Deze bedraagt 2,1 miljard euro, terwijl de hypotheekaf trek ca. 12 miljard euro bedraagt. Over hypotheekaf trek wordt niet gesproken, terwijl dit 5x zoveel is.

Het OBC merkt op dat de hiervoor gestelde problematiek nog door de 1^e Kamer moet en wijst erop dat beïnvloeding door stemming – zonder hierbij een politieke partij te noemen - wellicht nog mogelijk is. Bij het uitbrengen van de stem kan teruggekeken worden naar het programma van de politieke partijen bij de gehouden 2^e Kamerverkiezing.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om gezamenlijk (Woonbond, OBC, BC-'s en huurders) in actie te komen.

Op de site van de Woonbond staan interessante zaken vermeld. Zie www.Woonbond.nl, www.WKA-centrum.nl. Ook www.Aedes.nl kan geraadpleegd worden.

Het OBC komt binnenkort evenzo met informatie.

Daarnaast worden nog de volgende mogelijkheden gezien:

- In gesprek treden met politieke partijen. (Hiervoor kan de voorbeeld brief van de Woonbond gebruikt worden.)
- Meer reactie te vragen aan de vakorganisaties.
- Een persbericht naar de kranten sturen.

Er worden zaken voorbereid in hurend Nederland, die mensen in hun portemonnee zullen raken. De huurtoeslag wordt € 15 per maand gekort. Daarom kun je mensen nu bereiken.

De maximale huurprijs grens gaat € 652 bedragen. Wanneer de woning door het puntenstelsel meer waard is, dan gaat het over een ander maximum. Er kan € 112,50 (=25 punten) extra in schaarstegebieden toegekend worden.

Op 17 maart a.s. houdt het OBC zijn jaarvergadering met o.a. een debat over de huidige problematiek. De volgende personen hebben hun medewerking toegezegd: De wethouder E. de Haan, portefeuille wonen, de directeur van de Woonbond, R. Paping en directeur Wonen Vidomes, B. Tiesinga. De aanwezigen wordt gevraagd dit debat met praktische vragen voor te bereiden aan de hand van duidelijke voorbeelden, waarbij zoveel mogelijk harde bedragen genoemd worden en geen percentages.

Het OBC verstuurt op 14 februari a.s. de stukken voor de jaarvergadering. De BC-'s wordt gevraagd de brievenbus in de gaten te houden.