



## HUURDEURSVERENIGING STÆDION

Guntersteinweg 377 kamer 2.09, 2531 KA Den Haag

Aan de minister voor Wonen en Rijksdienst  
de heer drs. S.A. Blok  
Ministerie van BZK  
Postbus 20011  
2500 EX Den Haag

Onderwerp : Stop met de overregulering van de leefbaarheid

Den Haag, 20 april 2016  
RK/U16.024/am

Geachte minister,

In het kader van minder regulering en meer zeggenschap bij de huurders willen wij u het volgende vragen en adviseren.

In de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder is in artikel 3 lid 2 sub f opgenomen dat de verhuurder de huurders informeert over de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheden en het huisvesten van personen. Daarnaast is in artikel 5 opgenomen dat de verhuurder een advies moet vragen aan de huurders, huurdersorganisaties alvorens het wordt uitgevoerd.

Ten aanzien van de servicekosten is de verhuurder op grond van artikel 5a verplicht om instemming te vragen voor wijzigingen in het beleid alvorens hij het kan uitvoeren.

Voor de leefbaarheid is het nu zo geregeld dat niet de verhuurder samen met de huurders maar alleen de minister bepaalt welke activiteiten behoren tot de leefbaarheid en welke kosten daarvoor mogen worden gemaakt.

Op [Woningwet2015.nl](http://Woningwet2015.nl) valt te lezen wat volgens de minister voor Wonen en Rijksdienst onder leefbaarheid valt:

- het aangaan van een samenwerking met andere woningcorporaties en de gemeente ter verbetering van de leefbaarheid tot een maximum bijdrage van 125 Euro
- uitgaven in het kader van de plicht tot het voorzien in het ongestoorde woongenot van een huurder, zo kan de woningcorporatie betrokken zijn bij de bestrijding van overlast en het bevorderen van veiligheid
- uitgaven voor het in dienst hebben van een huismeester
- uitgaven die een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk (betrokkenheid bij de aanpak van multiprobleemsituaties achter de voordeur)

- het onderhouden van eigen groen rondom de complexen, het bijdragen aan een schone en veilige woonomgeving in en om het bezit en het ondersteunen van initiatieven van bewoners.

"Wooncorporaties mogen investeren in de woonomgeving in de directe omgeving van de woningen die ze bezitten mits die investeringen ten goede komen aan de huurders".

U heeft bepaald dat leefbaarheidsuitgaven maximaal 125 Euro per woning mogen bedragen. Daarnaast heeft u geoordeeld dat de kosten voor een huismeester onderdeel zijn van die 125 Euro per woning. Maar de huismeester is ook een onderdeel van de servicekosten, wat door de minister is vastgelegd in het besluit servicekosten van 8 april 2003, gebaseerd op artikel 237 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek Titel 7.

Naar het gevoel van de huurders is de wetgever en de minister een beetje doorgeschoten in het als maar verder in details uitregelen in Den Haag van zaken die beter door de verhuurder en de huurders kunnen worden uitgeregeld. Lokaal maatwerk is iets wat wij naar ons oordeel beter kunnen dan de minister.

*Als voorbeeld hebben wij van oudere huurders de vraag gekregen of het mogelijk is dat medewerkers van de verhuurder, bekend en veilig voor de huurders, tegen een marktconform tarief kunnen helpen bij kleine verrichtingen die vallen onder het besluit kleine herstellingen maar die voor de met name oudere ouderen niet meer zijn uit te voeren en desgewenst ook een lamp of een armatuur van een lamp kunnen vervangen of (de batterij van) een koolmonoxidemelder.*

Elke besteding in de woonomgeving van de woningen van de wooncorporaties wordt betaald door de huurders. Maar de minister bepaalt tot nu toe wat er met dat geld mag en kan gebeuren.

Onze vraag en advies is om aan het overleg tussen de huurders en de verhuurder over te laten hoe zij de activiteiten en het budget voor de leefbaarheid gaan inrichten c.q. uitgeven. U kunt daarvoor de wet op het Overleg Huurders en Verhuurder aanpassen. Daarbij kunnen dan conform artikel 5a van de wet op het overleg huurders en verhuurder de hoogte van de uitgaven voor leefbaarheid en de uitgaven die uitkomen boven de 125 Euro per woning met instemming van de huurders worden bepaald.

Wij vernemen graag uw reactie.

Namens het bestuur van Huurdersvereniging Staedion,

R. Klein  
Voorzitter

Cc: de heer H. Kamp, minister van Economische Zaken  
de heer drs C. van Nieuwamerongen, directeur ILT/Autoriteit Wooncorporaties  
de heer W. Krzeszewski, bestuursvoorzitter Stichting Staedion  
de heer R. Paping, directeur Nederlandse Woonbond  
mevrouw H. van den Berg, wnd. directeur Aedes  
Algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst der Tweede Kamer