

jaargang 16, nummer 2
mei 2010

- **Huurverhoging 1,2 %**
- **Nieuws WOZ-fonds**
- **Spreekuur**
- **Thema ALV 14 juni:
relatie woonlasten en
energielabel**
- **Nieuw bestuurslid gezocht**
- **Welk energielabel heeft
mijn woning eigenlijk ?**
- **Nieuwe puntentelling WWS
per 1 juli 2010**
- **H H H H : Het Historisch
Hood Hoekje**

Huurverhoging Ons Doel 1,2 %. HOOD gaat akkoord maar wilde wel meer informatie naar alle huurders van Ons Doel.

**De maximale huurverhoging
bedraagt per 1 juli 2010 1,2 procent,
evenveel als het inflatiepercentage
in 2009. Toenmalig minister van der
Laan maakte dit bekend in zijn
jaarlijkse circulaire over het
huurbeleid in 2010.**

Voorstel Ons Doel

De huurverhoging per 1 juli 2010 voor de woningen van Ons Doel wordt 1,2%. De huurprijs voor parkeerplaatsen en garages worden eveneens met 1,2% aangepast.

Toelichting

In de lange termijnafspraken die we maakten met Ons Doel, staat dat er voor woningen, die nu een huurprijs hebben boven de streefhuur, een lagere huurverhoging dan gemiddeld kan worden berekend. Gezien het lage inflatiecijfer en de meerjarenbegroting, waarin is gerekend met een percentage van 2,5%, is een lagere huurverhoging onwenselijk voor de bedrijfsvoering van Ons Doel

Daarnaast is er met ingang van 1 juli een nieuwe puntentelling. Als gevolg daarvan is er voor sommige complexen een verschuiving naar de streefhuur terug te vinden. Vanaf 1 juli 2010 wordt dat puntenaantal in het woningwaarderingstelsel

opgenomen. In deze nieuwsbrief gaan wij daar dieper op in.

Advies HOOD

HOOD adviseerde positief op het voorstel van Ons Doel, mits het voorstel in een begeleidende brief aan huurders duidelijk wordt toegelicht. In die brief is helder verwoord welke afspraken HOOD en Ons Doel eind 2009 maakten over het huurbeleid. Bijvoorbeeld over streefhuren en op welk moment een differentiatie in de jaarlijkse huurverhoging kan plaatsvinden (bij minimaal 2% gemiddelde huurverhoging). De brief is voor verzending eerst aan HOOD voorgelegd.

Verder is HOOD bezig met plannen voor materiële tegemoetkomingen voor bewoners, die in een woning wonen die niet op het gewenste energielabel C kan worden gebracht. Dit zijn o.a. de huurders in Nieuw Groenhoven. Een idee is wellicht het aanbrengen van thermostaatkranen. Afgesproken werd dat dit voorstel besproken wordt in de werkgroep Strategisch Voorraadbeleid (van HOOD en OD).

Samenstelling bestuur HOOD

Voorzitter:	Arie Korteweg
Vice-voorzitter:	Bram Kleijwegt
Secretaris:	Jannie Cambier
Penningmeester:	An de Vetten
Lid:	Maarten Kersten
Lid:	Vacature

Nieuws WOZ fonds

Wozfonds: subsidieaanvragen welkom in 2010 !

Open Huis

Het WOZ-fonds heeft op 22 april een 'open huis' georganiseerd, waar aanvragers presentaties hebben gehouden over hun gesubsidieerde projecten. Veel belangstellenden hebben die avond kennis kunnen maken met het unieke fonds-van-en-voor-de-huurders van Portaal, De Sleutels en Ons Doel. Tijdens de bijeenkomst ontvangen de recente aanvragers de subsidies voor de activiteiten in hun buurt.

Hieronder een impressie van de "Open Huis" avond van het WOZfonds 22 april in Rijn en Vliet.



Uitreiking Jan Schipperprijs

Tijdens die avond hebben de bezoekers een "in het oog springend" project uitgekozen uit de meer dan 60 gesubsidieerde projecten. Wijktaun "De Morsmoes" kreeg als meest gewaardeerde aanvraag de Jan Schipperprijs, genoemd naar de man, die zoveel heeft betekend voor de Leidse huurders en aan de basis van het fonds heeft gestaan.

Het fondsbestuur (met ook vertegenwoordigers van de HOOD) heeft in tweeënhalve jaar voor totaal € 250.000 een 60-tal zeer verschillende initiatieven gesteund. Individuele huurders, wijkorganisaties en bewoners-commissies kunnen een beroep doen op het fonds voor hun leuke plannen in de buurt.

Geld nodig voor nieuwe initiatieven ? Vraag het WOZ-fonds !

Het WOZ-fonds is 'het fonds van huurders voor huurders'. Dit unieke Leidse project steunt activiteiten en projecten voor leefbaarheid en samenhang in de buurt.

Voor informatie en voor nieuwe aanvragen zie www.wozfonds.nl

Mededeling van de redactie :

De rubriek Van de HOOD en de rand vervalt ditmaal (i.v.m. de actuele ontwikkelingen die in dit nummer beschreven zijn .

Thema ALV 14 juni:

Wat is de relatie tussen woonlasten en het energielabel ?

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

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

Nieuw bestuurslid gezocht

Ondanks dat er onlangs een nieuw bestuurslid benoemd is, heeft het bestuur van HOOD nog steeds behoefte aan versterking.

Heeft u interesse in bijvoorbeeld onderhoud, energiebesparing of leefbaarheid? Zin om een tijdje vrijblijvend mee te doen als aspirant bestuurslid? Bel de secretaris Jannie Cambier 071-5122206 of per e-mail: info@hood-leiden.nl Vrijwilligers krijgen een financiële tegemoetkoming op basis van de belastingvrije inkomsten voor vrijwilligerswerk en zijn verzekerd via de gemeente.



Welk energielabel heeft mijn woning eigenlijk ?

www.ep-online.nl

Alle woningen van Ons Doel zijn al enkele jaren voorzien van een energielabel. Ons Doel is tot dusver de enige corporatie in Leiden waarvoor alle woningen inmiddels gelabeld zijn. Helaas betekent dat niet dat ook de huurders van Ons Doel weten welk energielabel hun woning heeft.

Gelukkig heeft het ministerie voor alle huurders een website in het leven geroepen waarin op een eenvoudige manier te bekijken is of hun woning een label heeft en zo ja welk label.

Zélf schrijft de minister hierover:

“De website is er om te kunnen checken of er sprake is van een rechtsgeldig energielabel en of dat is (af)gemeld bij SenterNovem. Een verhuurder kan dit energielabel vervolgens gebruiken bij de huurprijvaststelling. Een huurder zal dus desgewenst in eerste instantie via zijn verhuurder kunnen achterhalen of een energielabel is verstrekt en zo ja, welk. Als de huurder twijfelt of de door de verhuurder verstrekte informatie over het energielabel correct is, kan hij dit vervolgens bij de website www.ep-online.nl controleren. Ook andere instanties, zoals de huurcommissie, kunnen op deze wijze zien of een verhuurder is uitgegaan van een rechtsgeldig verstrekt energielabel.”

Nieuwe puntentelling WWS per 1 juli 2010.

Vorig jaar heeft HOOD u in haar nieuwsbrief al bericht over het voornemen van de minister om het Woning-WaarderingsStelsel (WWS) te wijzigen. Vanuit het ministerie is in de afgelopen periode uitvoerig overleg geweest met Aedes en de Nederlandse Woonbond, de partijen die ook betrokken waren bij het Convenant Energiebesparing Corporatiesector. Dat overleg heeft geleid tot een wijziging van het WWS. Als de Tweede Kamer hiermee instemt, zal de wijziging al op 1 juli ingaan.

Met deze wijzigingen is de integratie van het energielabel van de woning in de puntentelling een feit. Concreet betekent het dat met ingang van 1 juli aanstaande, de huurprijs mede zal worden bepaald door de energiekwaliteit van de woning. Om deze operatie goed te laten slagen is een overgangsregeling noodzakelijk, alleen al omdat veel corporaties nog niet voor alle woningen een energielabel hebben.

Waarom deze aanpassingen?

De eerste reden was om uitvoering te geven aan het Convenant Energiebesparing Corporatiesector. Hierin beloven de corporaties dat zij hun woningen op het niveau van energielabel B zullen brengen of in ieder geval twee labels laten “promoveren” (bijvoorbeeld van label E naar label C). Door de labels in het WWS op te nemen, wordt corporaties de financiële ruimte geboden deze

energiebesparing te realiseren. Verbeteringen komen immers terug in de puntentelling van de woning. Op termijn zullen huurders een belangrijk deel van de investeringen moeten betalen.

Een andere reden was, een duidelijk onderscheid tussen goede en slechte energieprestaties van woningen:

- de bestaande woningwaarderingspunten voor verwarming en isolatie worden vervangen door een waardering op basis van het energielabel;
- er komen labels A+ en A++, waaraan extra punten worden toegekend;
- de waarderingpunten voor energieprestatie worden zodanig over de labelklassen verdeeld, dat een goede energieprestatie gemiddeld hoger en een slechte energieprestatie gemiddeld lager wordt gewaardeerd ten opzichte van de huidige waardering;

Hoe ziet de nieuwe puntentelling eruit ?

Uiteindelijk is gekozen voor een vereenvoudigd stelsel dat zoveel mogelijk recht doet aan de grote verschillen tussen de woningtypen eengezins- en meergezins-woningen (galerijflats en portiekwoningen). Uitgangspunt is dat het totaal aantal punten van alle huurwoningen in Nederland gelijk blijft, maar dat de punten anders over die woningen wordt verdeeld: sommige krijgen meer punten, andere minder.

In de nieuwe puntentelling ligt het omslagpunt van goede naar slechte energieprestatie rond het D-label. De punten worden progressief verdeeld: bij slechtere labels (met name labels G, F en E) zijn er geen

of weinig punten, ten gunste van de betere labels C en met name B.

In het oorspronkelijke voorstel was het verschil tussen label A en G 16 punten, terwijl dat nu is verhoogd naar 36 punten voor eengezinswoningen (EGW) en 30 voor flats en portiekwoningen.

Energieprestatie overeenkomend met:	EGW	Flats portiek	Gemiddeld aantal punten nu
label A++	44	40	-
label A+	40	36	-
label A	36	30	16,2
label B	32	28	14,8
label C	22	15	13,8
label D	14	11	10,9
label E	8	5	9,1
label F	4	1	6,8
label G	0	0	5,0

De aanpassing van de regelgeving: druk op de ketel

Aangezien de maatregel op 1 juli 2010 moet ingaan, zal de wet- en regelgeving, zoals het Besluit Huurprijzen Woonruimte en de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte, op korte termijn moeten worden gewijzigd. Begin 2011 zal VROM de nieuwe WWS en de regelgeving evalueren en zo nodig aanpassen. Hierdoor houdt de minister druk op de ketel bij de corporaties om vaart te maken met het doen van (energieverbeterende) investeringen in de bestaande woningvoorraad.

H - H - H - H

Het Historisch HOOD Hoekje

Een vorig maal meldden wij u het opstarten van deze nieuwe rubriek over de geschiedenis van het Leidse wonen. En riepen wij u op, liever gezegd

moedigden wij u aan om zelf af en toe ook eens met persoonlijke herinneringen of verhalen over het wonen in Leiden in recent of verleden te schrijven. Daarnaast citeerden wij uit het boek "Buurthouden", de geschiedenis van burengebruiken en buurtorganisaties in Leiden van de 14de tot de 19e eeuw, door Kees Walle, toevalligerwijs ook nog gesponsord door Ons Doel... Kees Walle (1946) is voormalig consulent buurtopbouwwerk en amateur-historicus. Gegevens over dit en ook nog over een ander boek vindt u onderaan dit artikel. Aangezien uw persoonlijke herinneringen, verhalen, foto's of onderzoekjes nog ontbreken, gaan wij hier verder met het citeren van leuke info uit het boek:

Deel 2: de 207 gebuurten van de Sleutelstad in 1700

Voor de vroegere Leidenaars was het gebuurte in de eerste plaats de organisatie van een straat of bouwblok met een specifieke gedrags- en omgangscultuur en een daarmee samenhangende sociale controle. De daarbij horende gebruiken, plichten en rituelen werden treffend samengevat door het werkwoord "buurthouden" en hadden vooral betrekking op het bewaren van de buurtvrede, het begraven van overleden buurtgenoten en het organiseren van buurtfeesten. Ook vormden de buurtbesturen (zeg maar de voorlopers van de huidige bewonerscommissies – red.HN), de schakel tussen behoeftige inwoners en de instellingen op het gebied van armen en wezenzorg. Omstreeks 1700 telde de Sleutelstad maar liefst 207 à 208 gebuurten. Vanaf de 16de tot ver in de 19de eeuw waren deze gebuurten voorwerp van onophoudelijke

overheidsinmenging. Met betrekking tot de burengebruiken gaat die bemoeienis zelfs terug tot de 14de eeuw. Het buurtwezen hangt nauw samen met 4 eeuwen bestuurlijke en sociale stadsgeschiedenis en leent zich, in dit boek, bij uitstek voor een beschrijving van de verhouding tussen burgers en stadsbestuur. Die relatie strekte zich uit tot onderwerpen als openbare orde, veiligheid en sociale controle, maar heeft ook aanrakingspunten met bevolkingsregistratie, de positie van vreemdelingen (*ja ja, ook tóén al... – red.HN*) en aandacht voor de fysieke woonomgeving. (*wordt vervolgd*)

Het boek met tal van fraaie platen en kaarten, is overigens nog te koop op Koppenhinksteeg 6,

www.uitgeverijginkgo.nl, email uitgeverijginkgo@xs4all.nl of via de boekwinkel (ISBN-13: 9789080700956).

Uw HN-redactie is overigens nog een leuk boek over de geschiedenis van het Leidse wonen op het spoor gekomen: "LEIDSE WEVERS HUISJES" (Leidse arbeiderswoningen). Een mooi onderzoek door Kees van der Wiel (uitg.2001, 2003, 205 pag. met veel mooie historische illustraties. Uitgave: Primavera Pers, tel.5144482, info@primaverapress.nl, ISBN 90-74310-76-1 Ook van deze uitgever kregen wij toestemming om daaruit in de toekomst wat passages te citeren.

Colofon HOOD nieuws is een uitgave van Huurdersorganisatie Ons Doel en wordt gedrukt in een oplage van 720 exemplaren. Redactie: Jannie Cambier, Bram Kleijwegt, Maarten Kersten, Frans Baks (Team Wonen).

Drukkerij: Reprocentrum Rivierduinen Leiden