

- **Leiden als schaars-
tegebied**
- **Energielabels**
- **Ledenvergadering**
- **Verander de wereld**
- **Pioenhof**
- **H-H-H-H**
- **Van de HOOD en de
rand: gemengde be-
richten**

■ **Leiden als schaarstegebied**

In het vorige HOOD-nieuws werd aandacht besteed aan de plannen van het Kabinet om alle huurwoningen 25 punten extra te geven. Dat plan haalde het niet in de Tweede Kamer, maar de minister kondigde aan dat hij met nieuwe voorstellen zou komen.

WOZ-waarde bepalend

Minister Donner heeft tien zogeheten schaarstegebieden aangewezen. Om dat te kunnen bepalen berekende hij de gemiddelde WOZ-waarde van alle woningen in bepaalde gebieden (dus inclusief koopwoningen). WOZ-waarde is de waarde die gemeentes jaarlijks per woning vaststellen en op grond waarvan de onroerendzaakbelasting wordt geheven. In Leiden en omgeving zijn de WOZ-waardes hoog en daarom is ook Leiden een schaars-tegebied. Verhuurders kunnen hier in de toekomst 15 of 25 punten extra aan huurwoningen toekennen, waardoor zij € 70 of € 120 extra aan huur mogen vragen.

Starters en doorstromers de dupe

Voor zittende huurders heeft deze maatregel weinig gevolgen. Zij zullen jaarlijks over het algemeen een huurverhoging krijgen die in de buurt van de inflatie ligt. Problemen ontstaan er wanneer er een woning vrijkomt, waardoor deze opnieuw kan worden verhuurd. Dan gaan de

schaarstepunten een rol spelen. Het gevolg van de maatregel zal zijn dat iedereen die nu een woning huurt wel tien keer zal nadenken voordat hij verhuist. Het prijsverschil tussen de huidige huurwoning en een nieuwe wordt immers onoverkomelijk groot. Op deze manier komen er geen woningen meer vrij, waardoor er voor starters geen mogelijkheden meer zullen zijn.

Alternatief plan Woonbond

De Nederlandse Woonbond heeft een alternatief plan gelanceerd. Voorgesteld wordt om woningcorporaties de mogelijkheid te geven om bovenop de inflatie gemiddeld 1% extra huurverhoging te incasseren. Wanneer een huurwoning heel goedkoop is ten opzichte van de punten kan dan jaarlijks meer huurverhoging worden gevraagd. Wanneer de huur juist hoog is ten opzichte van de punten mag dat niet. Door deze maatregel zou ook een deel van de zittende huurders een bescheiden bijdrage leveren aan de verhoging van de huurinkomsten, terwijl doorstromers en starters niet geconfronteerd worden met zulke enorme prijsstijgingen.

Wetswijzigingen haalbaar?

Om de plannen te kunnen doorvoeren moet er wel een groot aantal wetten worden gewijzigd. Het is maar de vraag of Donner dat door de Tweede en Eerste Kamer krijgt. Ons Doel heeft aangekondigd het huurbeleid aan te passen om de gevolgen van het regeringsbeleid te beperken.

■ Energielabels Ons Doel aangepast

Onlangs heeft Ons Doel voor al haar woningen de energielabels “gereviseerd” op basis van de aangepaste rekenmethode voor het bepalen van energielabels. Deze berekeningen en rekenmethoden moeten worden gehanteerd om in aanmerking te komen voor een energielabel.

Ondanks het feit dat voor Ons Doel pas in 2019 de meeste energielabels opnieuw moeten worden “herzien” heeft ze besloten de labels nu al te aan te passen aan de verbeterde rekenmethode. Enkele nieuwe elementen die bij het bepalen van het energielabel worden betrokken zijn de lengte van verschillende leidingen, de aanwezigheid van tochtafdichting en het koppelen van het aantal bewoners (gebruikers) aan de woning(grootte).

Deze verbeterde rekenmethode hebben bij enkele woningen een verschuiving in het label opgeleverd, zowel beter (bijvoorbeeld van D naar C) als minder presterend (van C naar D), dat ligt in het feit dat ze vroeger nét nog label D hadden maar nu nét binnen label C vallen bijvoorbeeld.

Als het goed is worden binnenkort de “gereviseerde”labels (af)gemeld en kan iedere huurder van Ons Doel op de website www.ep-online.nl nagaan of de energielabel van hun (Ons Doel) woning is veranderd. Het enige wat u daarvoor nodig heeft is uw postcode gevolgd door uw huisnummer.

■ Ledenvergadering HOOD

Op 19 april jl. hield HOOD haar ledenvergadering in de Lorentzhof. Er was een redelijke opkomst. Ben Noorlander, directeur van Ons Doel, was uitgenodigd om met de aanwezigen van gedachten te wisselen over het nieuwe ondernemingsplan van de corporatie.

Goedkeuring jaarstukken

Waarnemend voorzitter, Bram Kleijwegt, gaf bij wijze van inleiding een korte terugblik op 2010. Hij besteedde hierbij aandacht aan de onzekerheden die het regeringsbeleid met zich meebracht.

Colofon

HOOD nieuws is een uitgave van Huurdersorganisatie Ons Doel en wordt gedrukt in een oplage van 750 exemplaren.

Redactie: Jannie Cambier, Bram Kleijwegt, Maarten Kersten en Henri Zegers (Team Wonen).

Drukkerij: Reprocentrum Rivierduinen Leiden

Een belangrijk onderdeel van de ledenvergadering is de goedkeuring van het sociaal en financieel jaarverslag van HOOD. Op een enkele tekstuele aanpassing na, werden beide aangenomen en kreeg het bestuur decharge voor het gevoerde beleid. Dank is hierbij verschuldigd aan de leden van de kascommissie, mevrouw M. Dijkgraaff - Crama en de heer A. Dupuis.

Het goedgekeurde jaarverslag is binnenkort te vinden op onze website www.hood-leiden.nl.

(Door) starters en landers, Ons Doel 2011 - 2015

Aan de hand van een powerpoint-presentatie gaf de heer Ben Noorlander inzicht in de manier waarop Ons Doel naar de toekomst kijkt. De corporatie wil er zijn voor mensen die bij het wonen een steuntje in de rug nodig hebben. Hierbij wordt speciale aandacht besteedt aan (jonge) starters op de woningmarkt en ouderen die de laatste stap in hun wooncarrière maken. Hoewel

Ons Doel een kleine woningcorporatie is (ca. 2500 wooneenheden), streeft zij er toch naar om het honderdjarig bestaan in 2018 zelfstandig te halen. De vooruitzichten daarvoor zijn goed, want de meeste



woningen gaan nog zeker 25 jaar mee. Een aantal complexen zijn als “sleets” aan te merken, maar hiervoor worden op dit moment plannen ontwikkeld om ze meer up-to-date te krijgen. Ons Doel is voornemens om een klussenbudget voor de komende jaren in te stellen.

Verkoop en investeringen

Om haar plannen te kunnen realiseren heeft Ons Doel geld nodig. De heffingen die het Kabinet de woningcorporaties oplegt heeft de noodzaak daartoe alleen maar groter gemaakt. Om deze redenen wil Ons Doel meer woningen verkopen. Huurders worden daarover in het najaar geïnformeerd.

■ **Verander de wereld! Begin met uw woning.**

Een woning is mooi, maar soms kan het net iets mooier. Daarom veranderen veel huurders in de loop van de tijd iets aan hun huis. Dat mag van Ons Doel. Toch is het in de meeste gevallen verstandig om eerst even contact met hen op te nemen.

Toestemming en advies

Niet alle werkzaamheden aan de woning hoeft je aan te merken als verandering. Het schilderen of behangen van de binnenboel moet eens in de zoveel jaar gebeuren en dat wordt dan ook van een goed huurder verwacht. Anders wordt het wanneer u een nieuw keukenblok wilt plaatsen of misschien op eigen kosten een CV-installatie wilt aanbrengen. Dan zijn de constructie en indeling van de woning in het geding en op zo'n moment wordt verwacht dat er eerst toestemming wordt gevraagd. Doet u dat niet dan kunnen er problemen ontstaan. Het beleid van Ons Doel is ruimhartig. Zij hanteren het uitgangspunt dat alles mag, tenzij.... Zo mogen veranderingen in de woning geen gevaar op-

leveren voor uzelf of uw burens. Daarom moeten de werkzaamheden in overeenstemming zijn aan technische voorschriften van nutsbedrijven, brandweer en bouw- en woningtoezicht. Aan de buitenkant van de woning zijn de eisen nog strenger. Voor het plaatsen van een schuur is bijvoorbeeld een vergunning van de gemeente nodig. Door vooraf toestemming te vragen kan Ons Doel u hierbij ook adviseren.

Vergoeding bij verhuizing

Voor een aantal wijzigingen krijgt u van Ons Doel een vergoeding wanneer u gaat verhuizen. Wanneer u bijvoorbeeld zelf een CV-installatie hebt geplaatst of dubbelglas aangebracht is de waarde van de woning verhoogd. Voor dergelijke voorzieningen geldt een afschrijvingstermijn en al naar gelang de ouderdom ontvangt u meer of minder vergoeding. Als u van tevoren toestemming van Ons Doel heeft gevraagd, helpt dat bij de afwikkeling van deze vergoeding. Heeft u dat nagelaten dan kan Ons Doel eisen dat u de voorzieningen verwijderd voordat u de woning verlaat. En dan kost het juist tijd en geld in plaats dat het nog iets oplevert. Kijk voor meer informatie op de web-

site van Ons Doel: www.onsdoel.nl, of vraag de brochure aan. Op de website vindt u ook een overzicht voor het soort voorzieningen waarvoor u wel of geen vergoeding kunt krijgen.

■ **Woonwensenonderzoek Ploenhof**

Bewonerscommissie Ploenhof heeft een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Van de 244 huurders reageerden er 157. De meeste huurders zijn positief over hun buurt, maar de huizen laten wel wat te wensen over. Er lijkt draagvlak te bestaan voor een beperkte ingreep om geluidsoverlast en hoge stookkosten te beperken. In het volgende HOOD-nieuws meer over dit onderzoek. Ons Doel is blij met de uitslag.

Samenstelling bestuur HOOD

Voorzitter:	Arie Korteweg
Vice-voorzitter:	Bram Kleijwegt
Secretaris:	Jannie Cambier
Penningmeester:	An de Vetten
Lid:	Maarten Kersten
Aspirant leden:	Ank Brokaar Gerard v/d Meulen Ton Faas

■ **H - H - H - H Het Historisch HOOD Hoekje**

Vers van de pers:

**Buurtherinneringen
Professorenwijk
Burgemeesterswijk
en Rijndijkbuurt**

De Vereniging Professoren- en Burgemeesterswijk heeft vorige maand een 79 pagina's tellend boekje uitgegeven met herinneringen aan het dagelijks leven in genoemde buurten.

Thomas van Duin en Marjolein Morée hebben een leuk werkje samengesteld, verluchtigd met mooie oude foto's. Ook de huurders van Ons Doel komen aan bod. In het hoofdstuk 's Avonds kwam iedereen

hier beppen worden de dames Dixel (Dozystraat) en Borst (Kanaalstraat) uitvoerig aan het woord gelaten. In een volgend nummer van HOOD-nieuws zullen wij hier uitgebreider op terugkomen. Belangstellenden kunnen het boekje bestellen bij: Vereniging Professoren- en Burgemeesterswijk te Leiden, Postbus 11129, 2301 EC of via de website www.profburgwijk.nl.



■ Van de HOOD en de rand

Weer gesleuteld aan Nieuw Groenhoven

In de vorige nummers van HOOD-nieuws hebt u kunnen lezen dat de afgelopen jaren veel goed werk was gedaan aan het onderhouden en up-to-date houden van liften en galerijvloeren van Nieuw Groenhoven. Ook werd de `Operatie Keerlep` uitgevoerd, als preventie van mogelijke legionella in het bloksgewijze waterleidingsysteem.

Zojuist is in een wekenlange speurtocht een enorme lekkage in het CV-systeem onder een van de huizen van het noordelijke blok van de Oranjegracht-Waardgracht opgespoord en met man en macht verholpen. De bewonerscommissie werd uitgenodigd voor een procedure-bespreking van de technische dienst en de concept-brieven aan de huurders konden in een vroeg stadium eerst door ons van correcties en suggesties worden voorzien. Alle bewoners moesten in het laatste weekend van juni hun cv's openzetten. Het weekend erna werden door medewerkers van Feenstra alle radiatoren ontluicht. Ze kwamen op afspraak langs en lieten zelfs als service ontluichtings-sleuteltjes achter. Het knappe is dat werkelijk alle be-

woners in één keer meewerkten (dat was bij vorige operaties nog wel eens anders). Komende winter hoeven zij geen "zingende radiatoren" te beluisteren en de cv-rekening zal weer op een normaal peil komen. Hulde dus aan alle bewoners, die zich zeer sociaal opstelden, hetgeen niet altijd strookte met privé-plannen enz.!

En...Ons Doel heeft beloofd, de door lekkage veroorzaakte kostenpost komend jaar van de rekening te zullen aftrekken. Ook hier: hulde! Blijft nog even over: een al jaren oude klacht van de BC over de (niet altijd voldoende) "groene hoven" van het hele complex, verhevigd nadat een mooie boom in de hof van de Wevershof door onoordeelkundig snoeien was vernield en nu op sterven na dood is. Daar wordt nu aan gewerkt. Ons Doel is van goede wil maar door de uitvoerders van diverse hoveniersbedrijven en de DZB wordt die inzet niet altijd beloond. Wordt dus vervolgd...

Watermeters

Er lijkt opeens een goed einde te gaan komen aan de jarenlang door de BC van Nieuw Groenhoven, mede gesteund door de HOOD, gevoerde strijd om in het complex per woning een watermeter te laten plaatsen.

Nu is het zo dat alle huurders, gezinnen met jonge kinderen (en dus veel was), en éénpersoonshuishoudens, voor de waterrekening op één hoop worden gegooid. Dit wordt natuurlijk door de niet-gezinnen al jarenlang als onrechtvaardig gevoeld. Zij betalen namelijk veel meer aan water dan landelijk als normaal wordt beschouwd.

Veel vragen en irritaties tijdens vergaderingen waren het gevolg en er leek geen oplossing mogelijk.

Ons Doel heeft nu een voorstel voor het plaatsen van individuele meters, die slechts enkele euro's huurverhoging per maand gaan kosten. En dát levert het wel op. De BC is nu bezig alle meningen te peilen, want er moet een meerderheid van 70% worden gehaald. Alweer: aan Ons Doel hulde voor dit plan ! En, voor degenen die aanwezigheid op bewonersvergaderingen en bestuurswerk in BC of HOOD niet altijd zien zitten: de moraal van dit verhaal is dat al dit soort werk dus heel nuttig is...!

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 – 522 20 25

Storingslijn: 071 – 521 40 29

www.onsdoel.nl

HOOD behartigt huurdersbelangen samen met u

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 – 512 22 06

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