

jaargang 20, nummer 1
mei 2014

- **Ledenvergadering HOOD**
- **Schaarstepunten van de baan**
- **Inkomensafhankelijke huurverhoging gaat door**
- **Meelfabriek van start**
- **Van de HOOD en de rand**

■ Huis zoeken via WoningNet

Sinds 1 april jl. is het nieuwe zoekstelsel voor huurwoningen operationeel. Huurders die voorheen stonden ingeschreven bij Woonzicht.nl zijn nu automatisch ingeschreven bij Woningnet. Met WoningNet heeft u toegang tot alle vrijkomende sociale huurwoningen in Holland Rijnland. Dat strekt zich uit van Noordwijk tot Voorschoten en van Katwijk tot Alphen aan de Rijn.

Regio Holland Rijnland uitgebreid
Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van veertien gemeenten. Aanvankelijk waren dat de gemeenten rondom Katwijk en Leiden en uit de Duin- en Bollenstreek, maar sinds 1 januari 2013 zijn Alphen en omliggende gemeenten daarbij gekomen. Er wordt op tal van gebieden samengewerkt. Voor huurders en woningzoekenden zijn vooral het woonruimteverdeelsysteem en de volkshuisvesting van belang. In de regio zijn negentien woningcorporaties actief en gezamenlijk bezitten zij ruim 60.000 woningen.

Inschrijving automatisch overgezet
Huurders en woningzoekenden die voorheen stonden ingeschreven bij Woonzicht.nl zijn in de afgelopen periode automatisch bij WoningNet ingeschreven. Zij hebben daarvoor een brief met inloggegevens ontvangen. Het is belangrijk dat iedereen daar op korte termijn gebruik van maakt en op www.woningnethollandrijnland.nl

controleert of zijn of haar gegevens correct zijn overgenomen. Kijk vooral ook of de inkomensgegevens, de gezinssamenstelling en de woonwensen kloppen. Misschien is daar de afgelopen periode iets aan veranderd en dan is het van belang om dat te corrigeren. Inschrijving en de jaarlijkse verlenging voor WoningNet kost voortaan € 10. Let op! De verlenging is niet automatisch. Wanneer u dat wilt moet, u dat zelf in uw profiel aangeven. WoningNet wordt dan gemachtigd het bedrag jaarlijks van uw rekening af te schrijven.

Vanaf nu alles digitaal

Belangrijke wijziging is dat WoningNet geen brieven meer verstuurt. Wanneer u op een woning heeft gereageerd en u maakt een kans, dan wordt dat via de email bevestigd. U moet dus een emailadres hebben of iemand waarvan u het emailadres mag gebruiken. Op basis van uw inkomensgegevens bepaalt WoningNet of u in aanmerking zou kunnen komen voor huurtoeslag. Ook wordt een indicatie gegeven over de hoogte van dat bedrag. Pas wel op, want het betreft een proefberekening op basis van onvolledige gegevens (spaargeld telt ook mee). Zeker over de hoogte van de huurtoeslag bent u pas, wanneer u uw volledige gegevens heeft ingevoerd op toeslagenpagina van de website van de belastingdienst www.belastingdienst.nl.

■ HOOD ledenvergadering 19 mei aanstaande

Op 19 mei aanstaande houdt HOOD de voorjaarsvergadering voor haar leden.

**Plaats: Buurthuis “De Pancrat”,
Middelstegracht 85 te Leiden**

Tijd: 19.30 uur, zaal open 19.00 uur

Naast de goedkeuring van de jaarstukken over 2013 staat een voordracht over een nieuwe aanpak voor bewonersparticipatie door de heer Marcel Suitela van het Amsterdams Steunpunt Wonen op de agenda. De heer Henri Zegers van Team Wonen zal uitleg geven over WoningNet.

De vergaderstukken kunt u opvragen via e-mail (info@hood-leiden.nl) of telefonisch via het secretariaat (071-5214410).



■ Opnieuw wijziging puntensysteem

Er lijkt maar geen rust te komen op de woningmarkt. Met markt heeft dat weinig te maken. Het zijn vooral het Kabinet en de gedoogpartijen die de positie van de huurders telkens door elkaar schudden. De inkomensafhankelijke huurverhoging die vorig jaar mislukte en dit jaar wordt doorgevoerd, wordt volgend jaar vervangen door een ander systeem. Er komen meer mogelijkheden voor tijdelijke verhuur en per 1 juli 2015 gaat het woningwaarderingsysteem opnieuw op de schop.

Schaarstepunten van de baan

Het is nog maar tweeënhalf jaar geleden dat toenmalig minister Donner de schaarstepunten invoerde. Dat had tot gevolg dat de maximale huurwaarde van woningen in gemeenten met een groot tekort in 1 keer met 15 tot 25 punten omhoog ging. Dat stond ongeveer gelijk aan 70 tot 115 euro.

De huidige minister vindt het systeem niet nauwkeurig genoeg. Hij wil de schaarstepunten weer afschaffen en vervangen door de WOZ-waarde. Dat is de waarde van zelfstandige woonruimte, als deze in onbewoonde staat

verkocht zou worden. De gemeente stelt deze waarde jaarlijks vast.

Opschonen puntensysteem

Kenmerken die ook bij de bepaling van de WOZ-waarde worden meegenomen, komen in het nieuwe systeem te vervallen. Dat zijn de punten voor woonvorm (betreft het een appartement of een eengezinswoning) en de woonomgeving (ligging en buurt). Aantallen kamers, energielabel en sanitaire voorzieningen blijven in de puntentelling gehandhaafd. De minister wil dat de maximale huurprijs voor 25 % door de WOZ-waarde bepaald zal gaan worden. Bij kleine woningen wordt hiervoor een uitzondering gemaakt. De minister verwacht dat de maximale huurprijzen in Holland Rijnland door het nieuwe systeem licht zullen dalen, maar het is nog onduidelijk hoe dit voor Leiden gaat uitpakken.

■ Inkomensafhankelijke huurverhoging gaat door

Waar het vorig jaar op de valreep werd afgeblazen, gaat Ons Doel dit jaar per 1 juli de inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren. HOOD heeft hierover positief geadviseerd. Zij het met tegenzin. Wel is een aantal verzachtende randvoorwaarden overeengekomen.

Ons Doel heeft toegezegd coulant om te gaan met huurders waarvan van wie het inkomen plotseling terugvalt. De afgelopen jaren werden er bijna geen woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de zogeheten europanorm van € 34.678. Nu is Ons Doel bereid om gebruik te maken van de ruimere mogelijkheden en zal zij in beperkte mate ook huishoudens met een inkomen tot € 43.000 in de sociale woningvoorraad toelaten.

Nieuw in het beleid is de maatregel om een speciale aftoppingsgrens te hanteren voor huurders jonger dan 23 jaar in verband met de mogelijkheid om huurtoeslag te krijgen.

Colofon: HOOD Nieuws is een uitgave van Huurdersorganisatie Ons Doel en wordt gedrukt in een oplage van 1350 exemplaren. Redactie: Jannie Cambier, Bram Kleijwegt, Maarten Kersten en Henri Zegers (Team Wonen). Drukkerij: Print & Copyshop MOBI

■ Meelfabriek krijgt spoedig beslag

Met dank aan Irene Scheltes en Evert Simonse



Het heeft even geduurd, maar de ontwikkeling van het terrein van de voormalige Meelfabriek lijkt nu eindelijk te beginnen. De locatie wordt bouwrijp gemaakt en de eerste bouwwerkzaamheden beginnen eind 2014. Over zo'n vijf jaar moet alles klaar zijn.

Nieuw Groenhoven geïnformeerd

Op 14 april jl. organiseerde de bewonerscommissie van "Nieuw Groenhoven" in de Meelbox een bewonersbijeenkomst. Dit wooncomplex is eigendom van Ons Doel en het ligt letterlijk in de slagschaduw van de voormalige fabriek. Uitgenodigd waren de heer Ab van der Wiel (projectontwikkelaar Meelfabriek) en mevrouw Margot Simons (communicatie-adviseur van het project).

Van der Wiel heeft in Amerika voorbeelden gezien hoe je oude leegstaande industriële gebouwen kunt herbestemmen tot bijvoorbeeld woonruimte, ateliers en ontspanningsruimte. De Meelfabriek heeft sinds de aangekondigde sluiting in 1986 zijn belangstelling. Het nam heel wat jaren om de Gemeente Leiden te overtuigen het terrein volgens zijn plannen te ontwikkelen. De fabriek heeft een monumentenstatus

onder voorwaarde dat er ingrepen gedaan mogen worden. Rond 2006 werden de randvoorwaarden en het stedenbouwkundig plan uiteindelijk goedgekeurd. Aantrekkelijk voor de buurt is dat begrippen als duurzaamheid, energie-zuinigheid en vooral het belang

om iets toe te voegen aan de wijk, elementair zijn voor de planontwikkeling. Tevens moet het gebied kunnen aansluiten op het nog te realiseren Singelpark rondom de singels.

Bewoners enthousiast

De aanwezigen kregen bouwschetsen te zien en uitleg over het project. Al vrij snel reageerde iedereen enthousiast op de plannen. De informatie-uitwisseling verliep op een prettige manier en er is duidelijk

vertrouwen dat in de plannen van Van der Wiel rekening wordt gehouden met de belangen in de buurt.

Het is onder meer de bedoeling een Spa & Wellnesscentrum te realiseren en er komen appartementen aan het Looiersplein en de Waardgracht. De kruidentuin en het merendeel van de parkeerplaatsen blijven behouden. Aan de kant van de Zijlsingel komt een combinatie van werk en wonen. Een deel van de te realiseren woningen is bestemd voor studenten, maar ook zal een deel bestaan uit sociale woningbouw. Ondergronds onder een semi-openbare binnentuin worden 400 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Verder zijn er plannen om naast horeca (een tea-room) een 3 á 4 sterrenhotel te bouwen.

En er is belangstelling

Bij het gehele project zijn zowel "De vrienden van het Singelpark" (bezig met het realiseren van het doorlopend stadspark in Leiden) als de "Stichting Industrieel Erfgoed Leiden" betrokken. Aan belangstelling is geen gebrek. Op dit moment (april 2014) hebben zich reeds 2058 kandidaten aangemeld voor bewoning en hebben 47 bedrijven aangegeven zich hier te willen vestigen.



Van de HOOD en de rand

Parkeerplaatsen Het Gebouw

Vorig jaar werd Het Gebouw aan de Sumatrastraat in gebruik genomen. Op last van de gemeente kreeg het een groot ondergronds parkeerplatform. De nieuwe huurders van woonruimte werden verplicht hier ook een parkeerplaats te huren. Prijs € 60 per maand. Met het oog op toekomstige ontwikkelingen van het gebied rond het Kooiplein werden er voor Het Gebouw echter veel meer parkeerplekken aangelegd dan er huurders waren. En die plekken bleken onverhuurbaar. Een grote strop voor Ons Doel.

Op dit moment kunnen bewoners uit de omgeving nog gratis op straat parkeren. Daar komt nog bij dat er straks op het Kooiplein nog een grote parkeergarage bijkomt met zo'n 800 plekken, waarvan de helft openbaar. Voor Ons Doel was dat reden om bij de gemeente aan te kloppen. Er dreigde een te groot verlies te worden geleden. De gemeente kwam over de brug met een fiks bedrag als compensatie, waardoor Ons Doel de prijzen voor de parkeerplaatsen voor niet-bewoners kon verlagen.

Daartegen kwamen de bewoners in verzet, want zij zouden door de gedwongen winkelnering meer gaan betalen dan andere gebruikers. Voor Ons Doel was dat aanleiding de tarieven gelijk te trekken. Huurders en andere gebruikers betalen voortaan € 50 per maand.

En parkeerplaatsen Liviuslaan

De bewoners van de Liviuslaan hebben een vergelijkbaar probleem als de bewoners van Het Gebouw. Ook zij worden verplicht een parkeerplaats af te nemen. Ons Doel treedt hier op als beheerder en verhuurder, maar Ymere, een grote Amsterdamse woning-corporatie, is eigenaresse. De huurverhoging voor de parkeerplaatsen was vorig jaar juli 4%. Niet als gevolg van beleid van Ons Doel, maar beleid van Ymere. Onredelijk vonden de bewoners en HOOD. Er werd werk van gemaakt. Vanaf dit jaar zal de huurverhoging voor de parkeerplaatsen niet hoger zijn dan de inflatie. Op 1 juli a.s. is dat 2,5%. Een aardig resultaat.

Huurders Portaal krijgen maand huurverhoging terug

Zoals iedereen zich kan herinneren, was het vorig jaar een rommeltje met de huurverhoging. De regering had verhuurders de mogelijkheid gegeven om een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen. De belastingdienst moest daar de informatie voor aanleveren.

Uiteindelijk bleek de belastingdienst haar zaakjes niet op orde te hebben en bijna alle woningcorporaties, waaronder Ons Doel, zagen op het laatste moment af van de inkomensafhankelijke huurverhoging en brachten het toch al forse percentage van 4% in rekening. Zo ook Portaal. Maar de landelijke corporatie had over het hoofd gezien dat huurdersorganisaties hiervan tijdig op de hoogte moesten worden gesteld. Terwijl Portaal de huurverhogingsbrieven al naar de huurders verstuurde, zaten de huurdersorganisaties nog gebogen over een lastige adviesaanvraag voor de

inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarmee handelde Portaal in strijd met de Wet op het overleg huurders verhuurder (kortgezegd Overlegwet). De huurdersorganisaties voelden zich geschokt en gingen naar de Huurcommissie en die stelde hen in het gelijk.

Het heeft nog een tijd geduurd voordat Portaal zich bij de uitspraak van de Huurcommissie kon neerleggen. Uiteindelijk werd overeengekomen dat de huurverhoging een maand later, dat wil zeggen op 1 augustus 2013, zou ingaan. Met andere woorden, alle huurders van de 56.000 woningen van Portaal krijgen dit jaar een maand huurverhoging terug.

Net als Portaal is Ons Doel gebonden aan de Overlegwet en aan uitspraken van de Huurcommissie. HOOD heeft de ervaring dat Ons Doel zich daar aan houdt, maar het is goed te weten dat de wet er is.

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