

- **Huurders krijgen gelijk**
- **Spreekuur**
- **Huurtoeslagcriteria**
- **Bezoek aan BC's**
- **Groenonderhoud**
- **ALV 2 juni 2008**
- **Roomburg**
- **Samenstelling bestuur**
- **Overlegagenda**
- **Werkgroepleden**
- **Naar de kerk**
- **Naar de hemel**

Huurders krijgen gelijk van de Huurcommissie

Uit de resultaten van een onderzoek naar het maatschappelijk rendement van de Huurcommissie blijkt dat huurders die in 2006 een beroep deden op de Huurcommissie in bijna de helft van de gevallen in het gelijk werden gesteld. Huurders die hun beklag deden over een te hoge beginhuurprijs (klagen kan tot een half jaar na het ingaan van het huurcontract) krijgen in 40% van de gevallen gelijk en zijn gemiddeld € 80 per maand goedkoper uit. Ongeveer hetzelfde percentage van de huurders die bij de Huurcommissie aanklopten met onderhoudsgebreken lukte het om een huurverlaging van gemiddeld € 90 te bewerkstelligen. Huurcommissies treden op bij geschillen tussen huurders en verhuurders over de huurprijs, het onderhoud of de servicekosten. In de huurcommissie zijn huurders en verhuurders vertegenwoordigd.

Het gaat in heel Nederland om 59 onafhankelijke commissies, die onder het ministerie van VROM vallen. Ruim een kwart van de huurders kent de Huurcommissie nog niet, maar de huurders die er ervaring mee hebben, zijn over het geheel genomen positief over het werk van de Huurcommissie ->

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

www.onsdoel.nl

Heeft u suggesties, ideeën? Zit u met vragen of problemen waar u samen met Ons Doel niet uitkomt? **Bel ons dan.**
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

(-> vervolg van blz. 1.)

De Huurcommissie deed in 2006 in totaal ruim 24.500 uitspraken in huurgeschillen. Deze uitspraken gingen in meerderheid over:

- de beginhuurprijs (3.300) – huurverlaging in 40% van de gevallen
- de servicekosten (3.800) – 65% uitspraken in het voordeel van de huurder
- de onderhoudstoestand (2.300) – huurverlaging in 40 % van de gevallen
- de jaarlijkse huurverhoging (2.300) – geen huurverhoging in 42 % van de gevallen
- de jaarlijkse huurverhoging na rappel (9.500) – 42% huurders krijgt gelijk
- verlaging van de huurprijs (700) – 16 % krijgt huurverlaging

Daarnaast gaven de voorzitters van de 59 Huurcommissies in totaal nog 9.000 verklaringen af over de redelijkheid van de huurprijs. Deze verklaringen worden opgevraagd door de belastingdienst voor woonruimten waarvoor huurtoeslag is aangevraagd. Jaarlijks worden de Huurcommissies in totaal ruim 92.000 keer benaderd met vragen. De Huurcommissies hielden in 2006 ruim 530 hoorzittingen, waarop gemiddeld 20 zaken werden behandeld. Ook deden de voorzitters van de Huurcommissie nog een flink aantal uitspraken over zaken waar geen zitting over gehouden

hoeft te worden. Het financiële voordeel dat de Huurcommissie huurders jaarlijks oplevert komt uit tussen de 20 en 30 miljoen euro!

Voor klachten over het niet goed afhandelen van onderhoudsklachten, moet een huurder eerst schriftelijk geklaagd hebben bij de verhuurder, voordat een verzoek door de Huurcommissie in behandeling wordt genomen. Voor het starten van een procedure bij de Huurcommissie betaalt een huurder € 11. Voor meer informatie over de Huurcommissie en wanneer en hoe een huurder een procedure kan starten is te vinden op www.huurcommissie.nl.

Voor klachten over andere aspecten van de dienstverlening van Ons Doel kan men terecht bij de Geschillencommissie Woningcorporaties Leiden, postbus 356, 2300 AJ Leiden. Ook hier geldt: eerst schrijven naar Ons Doel, wordt de klacht niet goed opgelost, dan kan men klagen bij de geschillencommissie.

Heeft u hulp nodig bij het schrijven van een brief naar Ons Doel, naar de huurcommissie of naar de geschillencommissie, dan kunt u ook een mailtje sturen of bellen naar HOOD, info@hood-leiden.nl, 071 – 5122206 of Team Wonen 071 – 8910106

Huurtoeslagcriteria

U komt in principe voor huurtoeslag in aanmerking als u een zelfstandige woning huurt met een huur tussen de € 202 en € 631 (tot 23 jaar € 343). De maximale (bruto) inkomensgrenzen voor 2008 zijn:
> 65 jr. alleenstaand € 20.600
> 65 jr. meerp. h.h. € 27.950
< 65 jr. alleenstaand € 18.523
< 65 jr. meerp.h.h. € 24.625
Ook mag u niet teveel vermogen hebben.

Iedereen moet (afhankelijk van inkomen) een basishuur betalen. Van het deel van de huur van die basishuur tot aan € 343 wordt 100% huurtoeslag gegeven. Tussen € 343 en € 491 (1-2 p.h.h.) of € 526 (3 of meer p.h.h.) geldt 75% huurtoeslag. Sommige huurders krijgen ook nog 50% huurtoeslag tot aan de maximale huurgrens van € 631 (65+ of aangepaste woning). Voor een proefberekening van de huurtoeslag kunt u terecht op www.toeslagen.nl

Bezoek aan BC's

Twee bestuursleden hebben de bewonerscommissies bezocht om met ze te praten over de uitslagen van de woonlastenenquête. Dit om na te gaan of die uitslagen ook overeenstemmen met wat de bewonerscommissies ervaren. Geconcludeerd kan worden dat de woonlastenenquête een goede indicatie geeft van het energieverbruik van de woningen in de betreffende complexen, maar gezien de beperkte reacties kunnen er

geen sluitende conclusies uit getrokken worden. Het bestuur zal de uitkomsten met Ons Doel bespreken in het kader van het Strategisch Voorraadbeleid. Het gaat er dan om welke complexen het eerst aan de beurt moeten komen voor energiebesparende maatregelen.

Groenonderhoud

Wat veel mensen niet weten is dat er soms door huurders betaald wordt voor onderhoud van groenvoorzieningen, terwijl dat eigenlijk niet hoeft. Wanneer het groen openbaar toegankelijk is, hoeven de huurders namelijk niet voor het onderhoud te betalen, maar moet de eigenaar dat doen (de gemeente of de woningcorporatie). Als u denkt dat u ten onrechte servicekosten betaalt voor het onderhoud van openbaar groen, neem hierover dan eerst contact op met uw

bewonerscommissie, die hierover advies kan vragen bij HOOD. De bewonerscommissie kan het daarna bij Ons Doel aankaarten.

Algemene Ledenvergadering

Op de Algemene Ledenvergadering van 2 juni j.l. is het jaarverslag en de jaarrekening van HOOD goedgekeurd en is de heer A.L. Korteweg benoemd als bestuurslid van HOOD. Hij zal de voorzittersfunctie op zich nemen.

Roomburg

Ons Doel gaat in de nieuwbouwwijk Roomburg 88 huurwoningen verhuren en beheren die gebouwd worden door woningcorporatie Ymere. Het gaat om 60 sociale huurappartementen, 9 vrije sector huurappartementen en 19 zorgappartementen voor

bijzondere doelgroepen van Cardea en Gemiva. De appartementen worden voorzien van stadsverwarming met individuele meters en er is keuze mogelijk bij de inrichting van de keuken. Het afwerkingsniveau van de appartementen is hoog, ze zijn voorzien van HR++ glas en hebben een wasmachineaansluiting, een intercominstallatie en rookmelders. Alle appartementen voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

Samenstelling bestuur HOOD

Voorzitter:	Arie Korteweg
Vice-voorzitter:	Bram Kleijwegt
Secretaris:	Jannie Cambier
Penningm.:	An de Vetten
Leden:	Gijs Collé, Mieke Weterings
Aspirantlid:	vacant

Overlegagenda met Ons Doel

Op de agenda voor het overleg met Ons Doel staan de komende tijd de volgende onderwerpen:

- Prestatieafspraken met de gemeente
- Procedure sloopbesluit
- Het strategisch voorraadbeleid
- De financiering van HOOD

Wilt u meer weten over één van deze onderwerpen, dan kunt u contact opnemen met één van de bestuursleden.

Werkgroepleden en BC-leden gevraagd

Er zijn héél véél onderwerpen waarbij HOOD graag mensen uitnodigt om mee te denken en mee te praten (zie hiernaast de onderwerpen voor de agenda met Ons Doel). Probeer het eens een keer vrijblijvend, door deel te nemen aan één van de werkgroepen.

Ook zijn bewonerscommissies altijd op zoek naar nieuwe leden of misschien is er wel nog geen bewonerscommissie in uw complex en wilt u toch iets doen voor uw medebewoners of voor de woonomgeving. Dus heeft u een goed idee, een probleem dat opgelost moet worden of wilt u een gesprek met iemand van HOOD? Neem dan contact op met één van de bestuursleden.

Naar de kerk

Een paar jaar geleden was ik voor het eerst in de Turkse moskee in Leiden Noord. Ons Doel heeft veel woningen in de buurt en om die reden was ik uitgenodigd om langs te komen. Ik vond dat een goed idee en ben op de uitnodiging ingegaan. Ik was nieuwsgierig. Zelf had ik toen namelijk nog nooit een moskee van binnen gezien. Ik ben niet overtuigd rooms-katholiek opgevoed, maar ben om die reden wel vaker in een kerk geweest. Tegenwoordig is dat alleen nog maar bij begrafenissen. Er komt op die manier een tijd dat ik er echt niet meer kom. Ik geloof niet, maar zie dat geloof voor veel mensen belangrijk is. Het biedt hen hoop, vertrouwen en troost. Het geeft richting en zin aan veel levens. Bovendien biedt het vaak vrienden en bekenden. Je hoort ergens bij. Wie ben ik dan om dat te veroordelen. Welk geloof dat dan is, is onbelangrijk. Rooms-katholiek of islamitisch, hindoestaans of protestants, het is om het even. Iedereen zoekt er uiteindelijk hetzelfde. Maar goed, ik vertelde over het bezoek aan de moskee. Ik vond het zeer leerzaam. Tijdens de rondleiding vertelde de voorzitter van de moskee **hij** over zijn geloof, over de Turkse gemeenschap in Leiden en over Turkije natuurlijk. Toen ik weer buiten stond had ik het gevoel dat ik meer begreep van de Islam en van de Turkse mensen in mijn omgeving. Eigenlijk zouden alle gelovigen,

ongelovigen en minder gelovigen een bezoek moeten brengen aan elkaars kerken, dacht ik toen. Elkaar leren kennen helpt. Marokkanen roep ik op eens een dagje naar Katwijk te gaan, Turkse mensen zouden eens een huis in de Professorenwijk moeten kopen en Hollanders zouden eens naar de Turkse moskee moeten gaan. *Erik Olijerhoek*

Leidsch Dagblad 1 november 1971

Naar de hemel

De Merenwijk op zondagmorgen half acht. In de dichte miste lijkt na de Willem de Zwijgerlaan de wereld te zijn opgehouden. Alleen de lantaarnpalen wijzen je de weg naar de Leidse nieuwbouwwijk, tussen hopen zand en stapels heipalen door. *(Red. in de Merenwijk werd in die tijd gewerkt aan de uitvoering van een plan voor 2000 woningen)*

Je denkt: ik kom hier nooit meer uit... Maar je weet dat er een bus rijdt. Om acht uur begint het openbaar vervoer. De NZH neemt op deze 31^e oktober de Merenwijk in het lijnennet op, zoals altijd met iets nieuws op zondag. Bij de flats aan de Arendshorst, waar 125 gezinnen de Merenwijkpioniers zijn, staat een splinternieuwe haltepaal. En een bus: lijn 60 via de binnenstad en station naar Noordwijkerhout, voor deze gelegenheid met vlaggen getooid. Sinds half augustus wonen hier mensen in – dure –

flats waarmee ze tevreden blijken, “al zou de wasruimte wat groter mogen zijn”. Ze hebben er een huis. Volgens de Engelsen is dat genoeg, maar de Merenwijkbewoners hebben wensen. Ze willen een winkel – die komt er nu -, en ze willen een telefooncel (ook daaraan wordt gewerkt) en ze vroegen om een bus. Enige tijd geleden stond deze kop in het LD:

“Merenwijk heeft wel een kerk, maar geen busdienst”.
Associatie: “in de Merenwijk kun je wel naar de hemel maar niet naar de stad”. De bus is er gekomen, meteen een halfuursdienst. De eerste “60” stond er zondagochtend en die had een bijzondere chauffeur: de Leidse wethouder van stadsontwikkeling en verkeerszaken. Dominee Kret had “vroegedienst”, op zondagochtend nog wel en op hervormingsdag. NZH--rayonchef Jongejan, zelf kerkvoogd van de hervormde gemeente, zei dat de bus wel goed moet gaan met een predikant achter het stuur en onder toezicht van een pastoor (Merenwijkbewoners van Well). *(Bron: Geschiedenis dichtbij van Arie Korteweg 2008)*

Colofon HOOD nieuws is een uitgave van Huurdersorganisatie Ons Doel en wordt gedrukt in een oplage van 740 exemplaren. Redactie: Jannie Cambier, Bram Kleijwegt, Els Delnoij
Bijdragen: Arie Korteweg, Erik Olijerhoek.