



HUURDERS BELANGEN VERENIGING LEKKERKERK

Nieuwskrant april 2015, jaargang 11 nr. 1

KIJK OOK OP ONZE WEBSITE www.hbvlekkerkerk.nl

**Het bestuur van de
Huurders Belangen
Vereniging Lekkerkerk
wenst u een fijn
voorjaar toe!**



Nieuwe omgevingswet negeert bewoners

Achter de schermen wordt hard gewerkt aan de nieuwe Omgevingswet die in 2018 moet ingaan. Deze wet zal 24 wetten op het gebied van bouwen, wonen, infrastructuur en milieu gaan vervangen.

Ieder(in), de Nederlandse Woonbond en VACpunt Wonen zijn geschrokken van de voorstellen die naar de Tweede Kamer gestuurd zijn. De huidige voorstellen houden weinig rekening met de belangen van bewoners en gebruikers.

De Tweede Kamer reageert op de plannen voor de nieuwe Omgevingswet. Deze wet moet de omgeving beschermen en de regeldruk verminderen. De consumentenorganisaties constateren echter dat veel regels die ooit bedacht zijn om burgers te beschermen, worden geschrapt. Bovendien wordt er onvoldoende ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen, zoals langer zelfstandig wonen. De consumentenorganisaties vinden dat minister Schultz van Haegen haar oren teveel heeft laten hangen naar de krachtige bouwlobby. De consumentenorganisaties, met een gezamenlijke achterban van enkele miljoenen burgers, merken dat zij onvoldoende betrokken worden bij de totstandkoming van de nieuwe wet. Daardoor worden de behoeften en wensen van bewoners en gebruikers in de nieuwe wetgeving genegeerd.

Lokale inspraak

In een brief aan de Tweede Kamer hebben de organisaties aandacht gevraagd voor de tekortkomingen in de voorstellen. Door de omgevingswet verschuiven veel bevoegdheden van het Rijk naar de gemeente. Inspraak moet dan ook op gemeentelijk niveau plaatsvinden. Die inspraak is momenteel niet wettelijk geregeld.

Gebruiker centraal

Voor burgers is belangrijk dat woningen, gebouwen en de openbare ruimte praktisch bruikbaar en goed toegankelijk zijn. Het moet niet meer voorkomen dat bijvoorbeeld rolstoelgebruikers via de achteringang naar binnen moeten of dat bij een nieuw opgeleverd huis de fietsen in de gang moeten staan. Toegankelijkheid en bruikbaarheid moeten daarom als uitgangspunten in de wet opgenomen worden. Daarnaast moet er meer aandacht komen voor aanpasbaar bouwen. Het huidige overheidsbeleid is erop gericht dat bewoners langer zelfstandig blijven wonen. Woningen moeten daarom levensloopbestendiger worden gebouwd. De Nederlandse Woonbond, VACpunt Wonen en Ieder(in) hebben besloten om meer samen te werken om de positie van de consument in de bouwregelgeving te versterken. Op een gezamenlijk congres op 16 maart hebben de organisaties hier verder invulling aan gegeven.

Van de voorzitter

De energiemaatregelen die QuaWonen dit jaar uitvoert, komen er aan. In Lekkerkerk zijn de Bilderdijkstraat, Bilderdijkhof, de omgeving Nicolaas Beetshof, en de Prinsessenweg aan de beurt. Over deze maatregelen heb ik een gesprek gehad met Peter Ottevanger, de



projectleider van deze klus. Op dit moment, zo vertelde hij, zijn we in de voorbereidingsfase. Om te kunnen vaststellen wat er allemaal moet gebeuren, zijn in de Bilderdijkstraat en Bilderdijkhof mensen van het consortium “Beter in wonen” bezig met inspecties. In de Nicolaas Beetshof en de Prinsessenweg is Hemubo bezig met inspecties. Niet alleen de energiemaatregelen, maar ook het schilderwerk en eventuele gebreken aan de woning worden in kaart gebracht.

“Beter in wonen” bestaat uit: Feenstra, Willems, VRP architecten en Twinstone. Dit zijn veel verschillende bedrijven, maar voor de bewoners is er één aanspreekpunt. De bedrijven hebben hun werk goed op elkaar afgestemd, wat de kwaliteit ten goede komt.

Voor het isoleren van de daken wordt bekeken of het ook mogelijk is dat aan de buitenkant te doen zodat het minder overlast voor de huurder oplevert.

Over de energiemaatregelen zijn er met QuaWonen al eerder afspraken gemaakt. De energiebesparing is in geld gezien, gegarandeerd groter dan het bedrag van de huurverhoging. Stijgt het gasverbruik toch, dan kunnen bewoners een beroep doen op de hardheidsclausule. Meer informatie hierover vindt u in de informatiefolder op de website van QuaWonen. Bewoners van de woningen die worden aangepakt, worden extra geïnformeerd.

De schilderbeurt en de gebreken aan de woning en indien nodig, het vernieuwen van het dak, vallen onder het onderhoud dus daarover wordt geen huurverhoging berekend.

Het voorbereidende onderzoek wordt in juni afgerond. Vervolgens vraagt QuaWonen de huurders om medewerking. De maatregelen zijn naar verwachting eind 2015 klaar.

De aannemer zal ook steeds contact houden met de huurders en wanneer er vragen of onduidelijkheden zijn kunnen de huurders ook de aannemer benaderen. Hierdoor worden de lijnen kort gehouden.

Gerrit Verkaik,



Woningcorporaties en huurders in overleg over huurbeleid

Aedes, de vereniging van woningcorporaties, en de Woonbond, de vereniging van huurdersorganisaties, gaan in gesprek over het huurbeleid voor de komende jaren.

De vertegenwoordigers van huurders en sociale verhuurders willen samen huurbeleid ontwikkelen met een goed evenwicht tussen de betaalbaarheid voor huurders, voldoende beschikbare huizen voor woningzoekenden en de huurinkomsten en investeringen voor corporaties.



Aedes en Woonbond hebben beiden grote zorgen over de betaalbaarheid van het huren, zeker bij mensen met een smalle beurs. De verenigingen gaan niet alleen over de hoogte van de huurstijgingen overleggen, maar ook over de systematiek van het huurbeleid. Ook andere thema's die de

betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen beïnvloeden zijn onderwerp van gesprek, zoals het systeem van huurtoeslag en het bevorderen van passend wonen. Aedes en de Woonbond hopen voor het zomerreces samen met een voorstel te komen voor het huurbeleid vanaf 2016 en dat aan te bieden aan minister Blok.

Politiek draagvlak

De verenigingen vertrouwen erop dat een door sociale verhuurders en huurders gedragen voorstel voor het huurbeleid op draagvlak in de politiek kan rekenen. De brancheverenigingen stimuleren woningcorporaties en huurdersorganisatie om dit jaar op lokaal niveau al afspraken te maken over een verantwoord huurbeleid. Peter Boelhouwer, als hoogleraar volkshuisvesting verbonden aan Technische universiteit Delft, zal de partijen ondersteunen in het overleg.



huurverhoging

Onder het motto 'Blokkeer de huurverhoging' heeft de Woonbond de afgelopen maanden actie gevoerd tegen het huurbeleid van het kabinet en de verhuurders. Ja, we spreken beiden aan. Het is onrechtvaardig en onverantwoord dat de overheid zulke hoge huurverhogingen toestaat. Terwijl voor de koopsector geldt dat de kosten steeds lager worden door dalende prijzen, lagere rente en het grotendeels handhaven van de hypotheekrente aftrek, worden huurders geconfronteerd met torenhoge huurstijgingen. Dat is geen gelijke behandeling van burgers.

Het is ook onverantwoord omdat we zien dat een steeds grotere groep huurders de huur niet meer kan opbrengen. We spreken ook de verhuurders, en met name de woningcorporaties, aan. De vermaledijde verhuurdersheffing, een miljardenbelasting van het rijk, is een belangrijke oorzaak van de huurverhoging, maar de verhuurders schieten door. De goede niet te na gesproken vragen veel verhuurders de maximale huurverhoging en verhogen de huren nog meer als de woning vrijkomt.

Eigenlijk hebben de huurders door de hoge huurstijgingen de heffing allang betaald! Een beetje meer sociaal gevoel zou veel corporaties niet misstaan. Is er dan helemaal geen goed nieuws? Jawel. Steeds meer corporaties en een steeds groter deel van de politiek ziet in dat de huren gematigd moeten worden. Ik ga ervan uit dat 2015 het laatste jaar is met deze mega huurverhogingen.

Goed nieuws is ook dat *Huurwijzer* een nieuwe columnist heeft: Carrie uit Rotterdam. U kent haar vast wel: de scherpe en humoristische activiste, die tegenwoordig ook huurrechtadvocate is, en die recht voor zijn raap haar mening geeft.

Goed nieuws is ook dat de Woonbond dit jaar 25 jaar bestaat. Op 10 oktober zullen we dit groots vieren met een grote landelijke huurdersdag. Laten we hopen dat er dan ook echt iets te vieren is doordat het pesten van huurders eindelijk is gestopt.

*Ronald Paping,
directeur
Woonbond*

Huurverhoging 1 %

De huurverhoging is dit jaar 1 %.

Qua Wonen kwam met een voorstel om dit jaar geen inkomensafhankelijke huurverhoging te doen maar 2 ½ %. Dit is de inflatie + 1 ½ %, ze wilde het geld dat de 1 ½ % extra opbracht gebruiken om 15 woningen te voorzien van energiemaatregelen.

De gezamenlijke huurdersorganisaties bestaande uit de HSW uit Schoonhoven, Ons Belang uit Krimpen a/d Lek, stichting Huurdersbelang Krimpen e.o. en de HBVL uit Lekkerkerk hebben hierop een negatief advies uitgebracht. In dit advies hebben we de motivatie gegeven waarom wij het niet eens waren met de 2 ½ %

De motivatie was dat:

- Vermogen van de corporatie groeide de afgelopen jaren.
- De parlementaire enquête veel emoties heeft losgemaakt en opnieuw een huurverhoging niet is uit te leggen
- De inkomens niet of nauwelijks zijn gestegen
- Elke dag weer huurders die werkeloos worden en aangewezen zijn op een uitkering
- Door het vestigen van alle medewerkers in 1 gebouw is er een besparing ontstaan.
- De huren in 2013 en 2014 totaal al bijna zijn verhoogd met 10 %
- De dienstverlening naar de huurder sterk is afgenomen en nog steeds terugloopt zoals de basiskwaliteit, sanitairbeleid en keukenbeleid.
- De inflatie bijna helemaal veroorzaakt is door de hoge huurverhoging in 2014
- De extra huurverhoging van 1 ½ % gebruiken om 15 woningen te verduurzamen, houdt dus in dat duizenden huurders betalen voor deze 15 woningen.
- Qua Wonen wil gaan voor betaalbaarheid van wonen maar er komen steeds meer bewoners in problemen om de huur te betalen.
- De goedkope woningen verdwijnen in een snel tempo en blijft verder dalen.
- De hoge huren passen niet bij het inkomen van een groot deel van uw doelgroep.
- Scheef wonen heeft er een nieuwe dimensie bijgekregen *“duur scheef”*

Tijdens het overleg van de gezamenlijke huurdersorganisaties met QuaWonen op 12 maart is ons advies besproken en kwam dhr. van de Broeke met het voorstel de huur inflatievolgend met 1 % te verhogen.

Tijdens een korte pauze hebben de gezamenlijke huurdersorganisaties besloten hiermee akkoord te gaan.

Annie de Bruijn



Van Patrijpad naar Paradijpad??

In het Patrijpad zijn we bezig om samen met de bewoners een grote schoonmaakbeurt te organiseren.

Wij hebben twee mensen bereid gevonden om de inschrijf formulieren te gaan invullen en bij QuaWonen in te leveren.

Wij hebben alles, zo als afgesproken, naar QuaWonen door gestuurd. Het heeft even geduurd maar de flyers zijn binnen.

Inmiddels zijn de flyers bij de bewoners van het patrijpad bezorgd en kunnen we aan de slag.

Wij hopen op een grote opkomst.

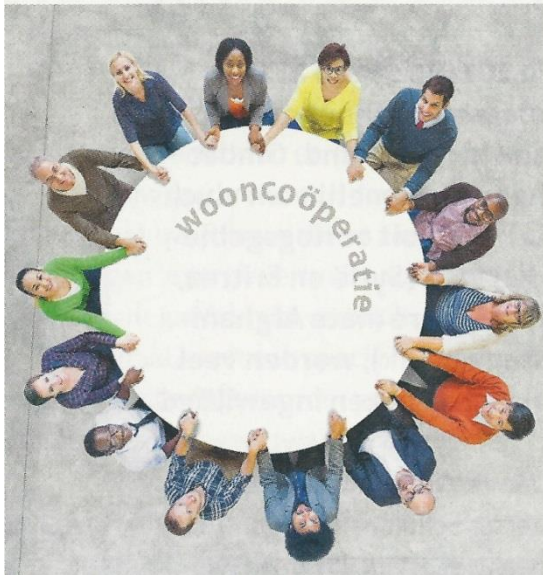
Lenie van de Pol



Wooncoöperatie in nieuwe Woningwet

De 'wooncoöperatie' is opgenomen in de *herziene Woningwet* waarmee de Tweede en Eerste Kamer hebben ingestemd. De wet wordt op 1 juli 2015 van kracht, Vanaf dat moment hebben huurders in de sociale woningbouw die een wooncoöperatie willen starten een aantal nieuwe rechten.

Een wooncoöperatie is 'een vorm van zelforganisatie van huurders en kopers, gericht op gezamenlijke doelen'. Minister Blok van Wonen maakt onderscheid tussen drie vormen van wooncoöperaties.



Ten eerste de wooncoöperatie waarbij zittende huurders zelf hun woning kopen; vervolgens de 'beheer coöperatie' waarbij bewoners (delen van) het beheer van hun wooncomplex overnemen zonder de woningen te kopen; en ten slotte de wooncoöperatie als collectieve eigenaar van een wooncomplex, waarbij de coöperatie de woningen kan verhuren aan de leden (de bewoners).

Dankzij de nieuwe wet krijgen huurders die een wooncoöperatie willen beginnen voortaan een halfjaar de tijd van hun woningcorporatie om een (business)plan te maken. Die moet bovendien €5.000,- ter beschikking stellen voor het maken van dat plan. Als de wooncoöperatie er daadwerkelijk komt, moet de woningcorporatie haar een 'bruidsschat' meegeven ter waarde van vijf jaar onderhoud.

Contributie

De contributie (€ 0,48 per maand) voor de HBVL wordt voor de meeste leden geïnd door Qua Wonen. Vanaf 1 juli stopt Qua Wonen met het innen van deze contributie omdat ze het geen taak vinden van de corporatie en ook in het kader van de bezuinigingen maar dat de huurdersorganisaties zelf zorg moeten dragen voor het innen van hun contributie.

De HBVL kan dit doen door middel van acceptgiro's maar dit kost veel geld of door alle leden aan te schrijven om de contributie over te maken en ook een mogelijkheid is een automatische incasso.

De HBVL vond alle drie de mogelijkheden geen optie en heeft tijdens de Algemene ledenvergadering voorgesteld om de contributie naar € 0,00 te verlagen. Dit is met algehele stemmen aangenomen door de aanwezige leden.

Vanaf 1 juli wordt er geen contributie meer gerekend voor het lidmaatschap.



Kamer ontvangt handtekeningen tegen stijgende huren

De Nederlandse Woonbond heeft vandaag 43.679 handtekeningen tegen de enorme huurverhoging aangeboden aan de Tweede Kamer.

De afgelopen twee jaar stegen de huren gemiddeld met bijna tien procent. In enkele weken verzamelden huurders en huurdersorganisaties door het hele land handtekeningen tegen de enorme huurstijgingen.



Door het huidige huurbeleid kunnen de huren voor het derde jaar op rij véér boven inflatie stijgen. De Woonbond lanceerde de campagne “Blokkeer de huurverhoging” om aan politiek en verhuurders duidelijk te maken dat steeds meer huurders financieel in de knel zitten door de hard stijgende huren. ‘Huurders en woningzoekenden hebben het zwaar voor de kiezen gekregen,’ aldus Woonbonddirecteur Ronald Paping. ‘Het roer moet om. Het is tijd dat politiek, én verhuurders verantwoordelijkheid nemen en kiezen voor betaalbare huren.’

In 2014 stegen de huren voor van vrijkomende huurwoningen gemiddeld met 22,6 procent. Voor zittende huurders stegen de huren gemiddeld 9,2 procent in twee jaar tijd.



Leefbaarheidsfonds van Quawonen

Sinds korte tijd ben ik belast als bestuurslid van de Huurders Belangen Vereniging Lekkerkerk met de perikelen van het leefbaarheidsfonds van QuaWonen.

Wat kunnen wij samen doen met het leefbaarheidsfonds?

Wanneer u een goed idee heeft om met elkaar wat leuks te gaan doen in uw buurt (met veel huurders van QuaWonen) kunt u dat aanvragen bij QuaWonen. Er is een budget beschikbaar van 500 euro. U kunt het bijvoorbeeld gebruiken voor een barbecue in uw buurt, een koffie ochtend of middag met een hapje en een drankje of zelfs uw woonomgeving op te knappen. Gezellig samen zijn met de mensen uit uw buurt en er ook nog een goed gevoel aan overhouden.

Je maakt een duidelijk plan met een begroting. Je regelt de activiteit zelfstandig, samen met andere vrijwilligers.

QuaWonen stelt 'slechts' budget beschikbaar. U vult dan het aanvraagformulier op en stuurt het naar QuaWonen via leefbaarheidsfonds@quawonen.com of naar Postbus 27, 2860 AA Bergambacht.

Bij aanvragen tot € 500 krijgt u binnen een maand antwoord, aanvragen boven de € 500 worden besproken in een adviescommissie. Deze komt meerdere keren per jaar bij elkaar.

Na afloop maakt u een kort verslag met financiële verantwoording.

Lenie van de Pol

