



HUURDERS BELANGEN VERENIGING LEKKERKERK.  
Nieuwskrant September 2016, jaargang 12 nr. 2.  
KIJK OOK OP ONZE WEBSITE [www.hbvlekkerkerk.nl](http://www.hbvlekkerkerk.nl).

---



Voor alle huurders in  
Lekkerkerk



staat onze vereniging voor  
een beter woongenot



# HUURDERS BELANGEN VERENIGING LEKKERKERK

Opgericht 12 mei 1992. Inschrijf no. KvK: 40465692.

Bankrekening: NL43RABO0335744702.

Secretariaat:

Mevr. A. de Bruin, Jan Ligthartstraat 16, 2941 GP Lekkerkerk.

Telefoon 0180-663182 E-mail: [annie@hbvlekkerkerk.nl](mailto:annie@hbvlekkerkerk.nl)

Website: [www.hbvlekkerkerk.nl](http://www.hbvlekkerkerk.nl)

Het bestuur:



- 1) Gerrit Verkaik; Voorzitter/ 2e voorzitter HPK/ Penningmeester HPK/ Redactie Nieuwskrant.
- 2) Annie de Bruin; Secretaris/ huren en service kosten/ Bestuurslid HPK
- 3) Huib Veen; Penningmeester (extern).
- 4) Henny Heuvelman; 2e Penningmeester/ Ledenadministratie.
- 5) Lenie van der Pol; Bestuurslid/onderhoud/Leefbaarheid.

De HBVL nieuwskrant Jaargang 12 nr. 2. Oplage: ± 550. Het HBVL nieuws verschijnt 2x per jaar.

## Van de Voorzitter

Nu de meeste mensen weer terug zijn van een welverdiende vakantie, pikken we de draad weer op. In de laatste jaarvergadering had een van de leden een terechte opmerking over de tijd waarop wij de jaarvergadering houden. Alle jaren hebben wij de jaarvergadering aan het einde van het jaar gehouden, maar artikel 13 van onze statuten zegt het volgende:

### **Artikel 13**

***Jaarlijks zal uiterlijk zes maanden na afloop van het boekjaar een algemene vergadering (jaarvergadering) worden gehouden.***

Dit betekent dat wij de jaarvergadering aan het begin van het jaar gaan houden. En om op de goede regel te komen, slaan wij nu (2016) de jaarvergadering over en verschuiven wij deze naar **dinsdag 28 maart 2017**

Renovatie Bilderdijkstraat, Bilderdijkhof en Potgieterstraat.

In dergelijke situaties zoals renovaties wordt er door een aantal bewoners in het te renoveren project een Klank Bord Groep (KBG) opgericht. Daarin hebben plaatsgenomen: Dhr. Ponsen, Mevr. Peters, Dhr. Hoeneveld en Mevr. Van der Hout van Twist. Daarnaast neemt meestal één van de bestuursleden ook zitting in die KBG. Omdat ik zelf ook in de Bilderdijk straat woon, heb ik zitting genomen in de KBG.

De werkzaamheden bestaan uit: Het isoleren van het dak, vernieuwen van de kozijnen door kunststof kozijnen met dubbelglas HR++ en de vloeren isoleren met Drowa chips. Verder worden er onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Wat mij wel tegen valt, is dat de aan het huis grenzende berging NIET geïsoleerd wordt. Hierdoor ontstaat een koudebrug naar de keuken, jammer, een gemiste kans



## Gezamenlijk persbericht Aedes, VNG en Woonbond

### ***Toegenomen investeringscapaciteit poetst schadelijke gevolgen verhuurderheffing niet weg***

Minister Blok gaat voorbij aan de schadelijke gevolgen van de verhuurderheffing: hogere huren, minder nieuwbouw en een tekort aan betaalbare huurwoningen. Dat zeggen Aedes, VNG en Woonbond in reactie op de evaluatie van de verhuurderheffing van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Dinsdag stuurde minister Blok zijn evaluatie naar de Tweede Kamer.

De Eerste Kamer heeft minister Blok in december 2013 met klem verzocht de verhuurderheffing aan te passen als die ernstige effecten zou hebben. Uit de evaluatie blijkt dat negatieve effecten zijn opgetreden en op termijn nog duidelijker zullen worden: hogere huren, minder nieuwbouw en meer verkoop van sociale huurwoningen. En dat de verhuurderheffing als gevolg van huurverhogingen in feite vooral betaald wordt door huurders met lagere inkomens.

#### Investeringscapaciteit

Minister Blok koppelt de evaluatie van de verhuurderheffing aan de zogenoemde indicatieve bestedingsruimte van woningcorporaties, een graadmeter van de maximale financiële reserves. Hij concludeert dat corporaties meer kunnen investeren dan hun prognose laat zien, zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt.

Corporaties hebben de heffing financieel overleefd. Daar is echter wel een hoge prijs voor betaald. Om de heffing te kunnen betalen zijn ze gedwongen de huren te verhogen; in de periode 2009-2015 maar liefst met 100 euro per maand. Daarnaast is de betaalbare voorraad van corporatiewoningen met 262.000 afgenomen, onder andere door verkoop en minder nieuwbouw. Daardoor kunnen steeds meer huurders hun huur niet meer betalen en nemen de wachtlijsten toe. Aedes, VNG, Woonbond, G4 en G32 gaan

gezamenlijk de betaalbaarheid van het wonen monitoronderhoud, waardoor huizen verouderen en de levensduur afneemt. Door de verbeterde financiële positie kunnen corporaties in 2016 hun huren matigen en hun investeringsprogramma's opschalen. De schadelijke gevolgen van de verhuurderheffing zijn echter bij lange na niet opgelost.

#### Maatschappelijke opgaven

Bovendien staan gemeenten, huurders en corporaties voor grote maatschappelijke opgaven. In een [gezamenlijke notitie Wonen in Nederland: maatschappelijke opgaven en bijdragen woningcorporaties](#) zetten Aedes, VNG en Woonbond de maatschappelijke opgaven op een rijtje: voldoende betaalbare en energiezuinige huurwoningen, huizen voor urgente doelgroepen zoals ggz-patiënten en vergunninghouders en nieuwe woonvormen voor ouderen. Investeringsprogramma's van corporaties en verbetering van de betaalbaarheid zijn daarom van groot belang de komende jaren. De verhuurderheffing blijft daarbij een groot obstakel dat de minister kan wegnemen. 1,7 miljard aan heffing betekent jaarlijks (structureel) meer dan 60 miljard verlies aan investeringskracht.

#### Stop de huurdersbelasting

Zowel de evaluatie van de minister als het onderzoek van COELO laat zien dat vooral huurders met lagere inkomens de prijs betalen van de verhuurderheffing, ieder jaar weer. Aedes, VNG en Woonbond maken zich grote zorgen over mensen met lage inkomens die hun huur niet meer kunnen betalen. Maar ook over mensen die geen woning kunnen vinden. Daar kan de minister niet omheen.



# Jaarverslag Huurdersbelangen vereniging Lekkerkerk ( HBVL ) 2015– 2016

## Leden

Het ledenaantal per 1 september 2015 was 385

Het ledenaantal per 1 september 2016 was 408

385 leden Qua Wonen

19 leden bij de STEB

4 leden bij de appartementen van Kortland BV aan de  
Burgemeester v/d Willigenstraat

## Samenstelling Bestuur

Dhr. G. Verkaik	voorzitter ( Vice voorzitter / penningmeester Huurdersplatform Krimpenerwaard/ HBVL Nieuws
Mevr. A. de Bruin	secretaris ( notuliste, huren ) Bestuurslid Huurdersplatform Krimpenerwaard )
Dhr. H. Veen	extern penningmeester
Mevr. H. Heuvelman	2 <sup>de</sup> penningmeester / ledenadministratie
Mevr. L. v/d Pol	bestuurslid ( leefbaarheid )

## Vergaderingen

### Bestuursvergaderingen

Er zijn 10 bestuursvergaderingen geweest waarin het beleid van Qua Wonen werd besproken, en de lokale problemen.

Vorbereiding voor de Algemene ledenvergadering, Lokaal overleg en Centraal Overleg Huurdersorganisaties ( COH )

Verschillende adviezen over beleidsplannen, zoals het huurbeleid, ZAV-beleid vloeren, veranderingen door de nieuwe Woningwet.

### Lokaal overleg

Er is 3 maal Lokaal Overleg geweest, dit is overleg tussen de HBVL en Qua Wonen, waar de lokale problemen worden besproken.

Punten die besproken zijn.

In de Parkflat zijn zonneboilers geplaatst voor warmwaterlevering. Iedere huurder heeft zijn eigen boiler. In Baandershof leveren zonnepanelen elektriciteit aan de individuele woningen. Er wordt dus geen elektriciteit geleverd voor de algemene voorzieningen. Bij de Parkwijkappartementen wordt de energie van de zonnepanelen gebruikt voor de lift en de verlichting van de openbare ruimtes

Het geschil wat aangespannen betreft de glasbewassing heeft opgeleverd dat de ramen door Qua Wonen aangepast worden. Er zijn 2 bewoners waar de wijziging heeft plaats gevonden en bij de andere woningen gaat dit bij mutatie gebeuren.

Het hang en sluitwerk bij de energiemaatregelen wordt wel volgens de regels van het politie keurmerk veilig geplaatst maar er wordt geen certificaat voor afgegeven.

De HBVL heeft ook problemen met de open haard die in de modelwoning Bilderdijkstraat 33 aanwezig is. QuaWonen wil deze bij nieuwe verhuring laten zitten maar deze kan niet meer gebruikt worden. Inmiddels is toegezegd dat de schoorsteen verwijderd wordt door QuaWonen

Energiemaatregelen Prinsesseweg.

Bij deze woningen zijn de daken vervangen en ook de dakgoten, wij betreuren het dat de plaats waar de oude dakgoten gehangen hebben niet is geverfd en ook de latjes bij sommige woningen kapot zijn niet gemaakt of verwijderd zijn. Bij de volgende schilderbeurt gaat Qua Wonen hier pas wat aan doen.

Energiemaatregelen Bilderdijkstraat en omgeving

Momenteel worden deze aangebracht, dhr. Verkaik heeft zitting in de Klankbordgroep namens de HBVL

Dienstverlening Qua Wonen.

De dienstverlening van Qua Wonen kan verbeterd worden ook de afhandeling van klachten.

Naar aanleiding van dit onderwerp, wat ook in het COH is besproken, hebben mevr. De Bruin ( HBVL ) en dhr. Goudriaan (HVOB) een overleg gehad met mevr. Schoen en dhr. Bouman van Qua Wonen over de klachtenanalyse.

Qua Wonen neemt maatregelen om dit te gaan verbeteren.

Als u klachten heeft meldt u dit bij [klachten@quawonen.com](mailto:klachten@quawonen.com), u krijgt een bevestigingsmail en binnen 2 weken schriftelijk bericht over de voortgang van uw klacht.

Met uw klachten kan Qua Wonen de dienstverlening verbeteren dus als u problemen heeft met Qua Wonen dien gerust een klacht in.

### **Warmtelevering Poolmanflat**

Sinds 1 januari 2016 verzorgt de firma Green Spread voor de warmtelevering in de Poolmanflat. Zonder overleg met de bewoners heeft de firma Green Spread de levering

's nachts in de zomermaanden teruggebracht naar 16 graden.

We wachten nog op antwoord van Qua Wonen.

Verder zijn er problemen van huurders besproken die soms tot een bevredigende oplossing kwamen. Niet alles kan opgelost worden maar we doen altijd ons uiterste best om er het beste voor de huurders uit te halen.

### **Platform overleg**

Namens de HBVL hebben dhr. Verkaik en mevr. de Bruin zitting in het HPK. Hier wordt het beleid van Qua Wonen besproken voor alle locaties en waarin delegaties van elke huurdersorganisatie deelnemen.



In het platformoverleg zitten delegaties van HSW uit Schoonhoven, HV Ons Belang uit Krimpen a/d Lek, HBVL uit Lekkerkerk en de Stichting Huurdersbelang Krimpen a/d IJssel e.o.

Tijdens dit overleg worden zaken besproken die worden behandeld in het Centraal Overleg.

### **Centraal overleg**

Dit overleg vindt plaats tussen het Platform en Qua Wonen.

Punten die o.a. besproken zijn

Huurverhoging 2015/ 2016.

Na goed overleg met Qua Wonen hebben we de huurverhoging kunnen beperken tot 0,6 %

Warmtewet

Dhr. Verkaik ( HBVL ) en dhr. Hoftijzer ( HVOB ) zijn namens het COH betrokken geweest bij het vinden naar de geschikte kandidaat om de collectieve warmte te verzorgen. Uiteindelijk kwam de firma Green Spread als beste uit de bus.

Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 moet Qua wonen passend toewijzen, dit houdt in dat huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens niet boven de €568,68 of € 628,76 bij nieuwe verhuring.

Inkomensgrenzen zijn.

1 persoonshuishouden tot	€ 22.100,-- max. huur € 586,68
2 persoons huish. tot AOW grens	€ 30.000, -- max. huur € 586,68
3+ huish. tot AOW grens tot	€ 30.000, -- max. huur € 628,76
2 pers. h.h. boven AOW grens tot	€ 30.050, -- max. huur € 586,68
3+pers h.h. boven AOW grens tot	€ 30.050, -- max. huur € 628,76

1 persoonshuishouden tussen € 22.100 en € 35.739 huur tussen € 586,68 en € 710,68

2 persoonshuishouden tot AOW leeftijd inkomen tussen € 30.000 en € 35.739,-- huur tussen € 586,68 en € 710,68

3+ huishoudens tot AOW leeftijd inkomen tussen €30.000,-- en € 35.739,-- huur tussen € 628,76 en € 710,68  
2 persoonshuishouden boven AOW leeftijd, inkomen tussen € 30.050,-- en € 35.739,-- huur tussen € 586,68 en € 710,68

3+ huishoudens boven AOW leeftijd, inkomen tussen € 30.050, -- en € 35.739,-- huur tussen € 628,76 en € 710,68  
Om de slaagkans van huurtoeslaggerechtigden gelijk te houden moesten de huur labels herzien worden, 2/3 van de woningen komen krijgen nu bij mutatie een huur van max. € 628,76 en 1/3 van de woningen krijgen een huur tussen de € 628,76 en € 710,76.

### **Incassobeleid**

Qua Wonen heeft een nieuw incassobeleid waarin staat dat de huurder uiterlijk de eerste van de maand de huur betaald moet hebben. Er is ook een bureau in de arm genomen om huurachterstand te voorkomen, dit gebeurt telefonisch, per brief of huisbezoek.

Dhr. Verkaik en mevr. de Bruin hebben hierover overleg gehad met Qua Wonen en afgesproken dat degene die belt, schrijft of langskomt, zich namens dat bureau ook voorstelt. Er zijn ook huurders die een contract hebben met een andere datum als de eerste bijv. de vijftiende. Wanneer zij dit kunnen aantonen is Qua Wonen bereid een voorstel te doen voor aanpassing.

Het HPK is ook samen met Qua Wonen en de gemeente Krimpenerwaard bezig om de nieuwe woonvisie en prestatieafspraken te ontwikkelen.

### **Overleg STEB**

In oktober vindt er weer een overleg plaats met de STEB ( Stichting tot exploitatie bejaardenwoningen ) waar onder meer de huurverhoging en de servicekosten besproken worden.

## **BOG Parkwijk**

In Parkwijk is een VvE overleggroep opgericht, deze overlegt met Qua Wonen wat zij ingebracht wil hebben tijdens het overleg met de VvE. Namens de HBVL heeft mevr. Henny Heuvelman zitting in deze BOG.

## **Leefbaarheidsfonds**

Mevr. v/d Pol is de vertegenwoordiger van het Leefbaarheidsfonds waar zij met de andere vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties en Qua Wonen beslissingen neemt over de aanvragen die gedaan worden.

## **Kerkweg**

De woningen aan de Kerkweg 5 t/m 91 zullen volgend jaar gesloopt worden. Er is paalrot geconstateerd bij deze woningen en het herstel van de fundering zou ongeveer €40.000, - gaan kosten. De woningen zouden gelijk gerenoveerd moeten worden en dat gaat ook € 50.000, - kosten. Deze kosten zijn zo hoog dat er besloten is om deze woningen te slopen.

De sloop en de nieuwbouw gaat in 2 fases, de eerste fase is van nr. 5 t/m 47 en de tweede fase van nr. 49 t/m 91. De bewoners hebben recht op terugkeer. De bewoners van de eerste fase moeten dan tijdelijk in een wisselwoning wonen tot de nieuwbouw klaar is en de bewoners van de tweede fase kunnen gelijk doorstromen naar de nieuwbouw van de eerste fase.

Het is de bedoeling dat de nieuw te bouwen woningen toch de uitstraling van de Kerkweg behouden.

Inmiddels is er een Klankbordgroep opgericht om samen met Qua Wonen te overleggen hierover. De Klankbordgroep bestaat uit: Donald Krijgsman, Fabian Mudde, Betty Hoogenraad de Jong, Janice de Jager, Wendy Rutten, Ada van de Herik en Jo Heuvelman allen bewoners, Adrie Mudde namens zijn schoonmoeder, Annie de Bruin namens de Huurderbelangenvereniging Lekkerkerk en namens Qua Wonen Edward de Jager.

De eerste taak was om een goed sociaal plan te maken welke op 11 april is ingegaan. De bewoners hebben vanaf 11 april een stadsvernieuwing urgentie wat inhoud dat ze een urgentie hebben met het zoeken naar een nieuwe woning.

Inmiddels zijn de eerste schetsen bekend en naar de gemeente gestuurd

Eind september begin oktober komt er een informatieavond waar de bewoners de tekeningen te zien van de nieuwe woningen krijgen en de bijbehorende huurprijzen.

Hierna kunnen de bewoners kiezen of ze terug willen keren of niet.

Er is ook een facebookpagina aangemaakt waar de ontwikkelingen gemeld gaan worden en als u lid wil worden kan dat via Klankbord groep kerkweg project.

### **Cursussen**

In februari is er een cursus gevolgd over het nieuwe huurbeleid en in november gaan we een cursus vaardigheidstraining volgen.

### **Woonvisie en prestatieafspraken**

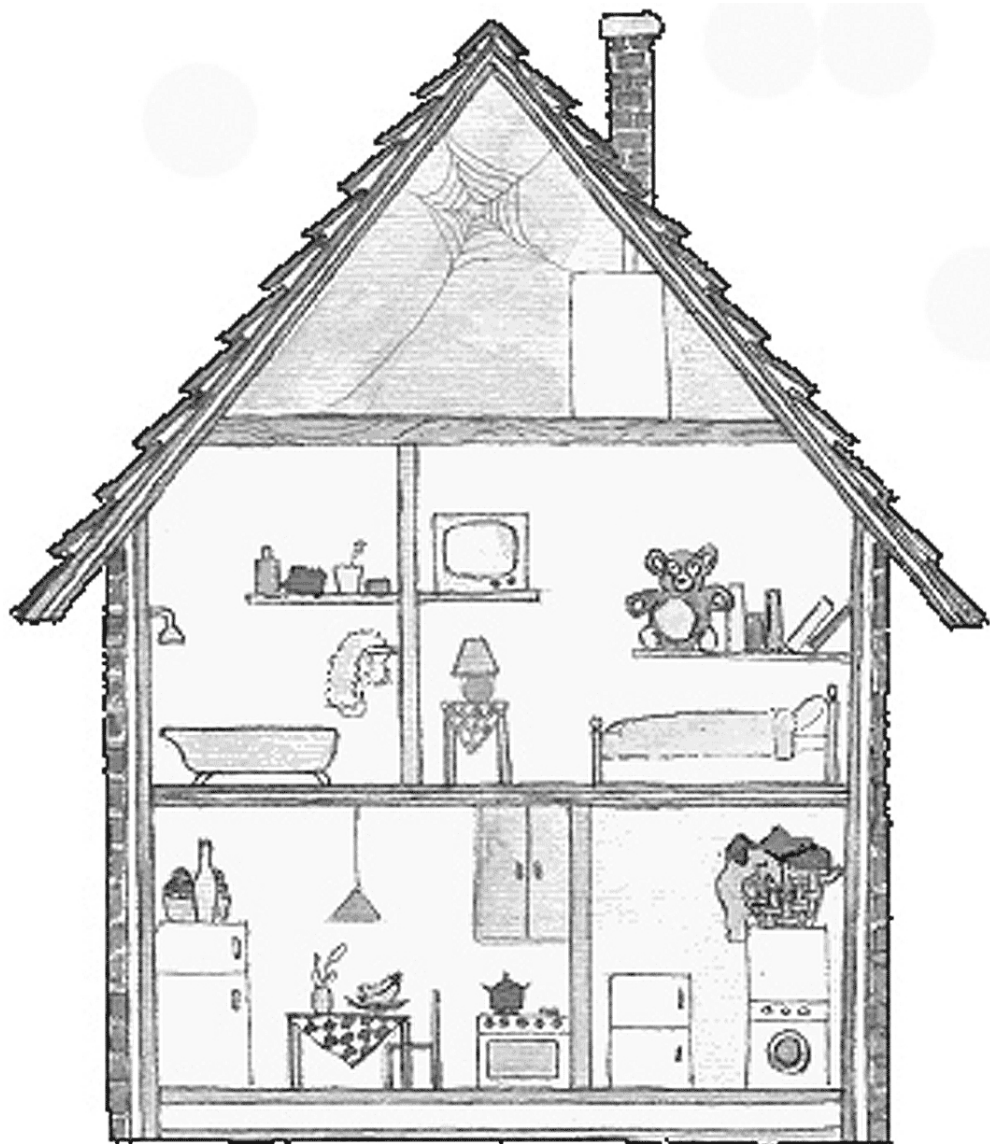
Qua Wonen, Gemeente Krimpenerwaard en de Huurdersorganisaties uit de Krimpenerwaard zijn gezamenlijk bezig om een nieuwe woonvisie te ontwikkelen en prestatieafspraken te maken.

### **Provinciale vergaderingen**

De Woonbond heeft 4 keer per jaar een Provinciale vergadering waar de huurdersorganisaties uit Zuid-Holland worden uitgenodigd. Tijdens deze vergaderingen worden actuele zaken die in het belang van de huurders zijn besproken.

Annie de Bruin,  
Secretaris.





Maak hier met mooie kleuren een gezellig huis van. Stuur de plaat op naar Annie de Bruin, Jan Ligthartstraat 16 2941 GP Lekkerkerk. Voor de mooiste kleurplaat ligt bij ons € 10,00 te wachten

## Leefbaarheidsfonds van QuaWonen.

In het algemeen wordt er goed gebruik gemaakt van de aanvragen voor het leefbaarheidsfonds.

Sommige dingen worden gehonoreerd en andere weer dingen niet. Er zijn wel wat veranderingen aangebracht, zoals de bijdragen voor een barbecue van 7.50 en voor de drank zijn geschrapt.

Nieuw is dat complexbeheerders en buurtbeheerders nu door het leefbaarheidsfonds worden betaald.

We hebben voor 2016 een mooi bedrag om te gebruiken en alles ten behoeve van huurders en bewoners initiatieven.

Het maximum aan leefbaarheidsbudget van € 126,25 per sociale huureenheid is voldoende voor QuaWonen. Hiervoor hoeven geen aanvullende afspraken gemaakt te worden met de gemeenten.

De voorwaarden van het leefbaarheidsfonds moeten wel worden aangepast omdat er veranderingen zijn. Een financiële bijdrage om een pand te renoveren dat geen bezit is van QuaWonen is niet toegestaan.

Tot slot, conclusie:

In het bod naar de gemeenten Krimpenerwaard en Krimpen a/d IJssel moeten afspraken worden opgenomen in het kader van leefbaarheid.

Aanvragen voor het leefbaarheidsfonds moeten altijd bij QuaWonen worden ingediend.

Postbus 27  
2860 AA Bergambacht.



Lenie van der pol.

D	G	W	G	A	S	T	I	M	M	E	R	M	A	N	A	T	E
A	N	K	N	I	E	U	W	N	A	M	A	T	G	L	A	S	I
K	I	E	I	T	A	L	O	S	I	M	E	D	O	B	P	T	T
G	M	S	S	H	D	V	E	R	S	T	O	P	P	I	N	G	A
O	R	L	T	P	L	A	N	M	A	T	I	G	V	L	O	E	R
O	A	O	A	E	C	V	K	E	T	E	L	R	E	O	V	F	A
T	W	O	A	T	O	P	Z	I	C	H	T	E	R	P	E	L	P
H	R	P	L	U	S	P	L	U	S	G	L	A	S	E	T	O	E
E	E	W	P	E	E	I	T	A	V	O	N	E	R	N	S	O	R
G	V	E	R	F	E	G	N	I	R	E	L	O	I	R	I	D	O
A	K	K	O	O	R	D	V	E	R	K	L	A	R	I	N	G	N
K	R	O	T	M	I	U	H	C	S	R	U	P	T	P	O	I	D
K	I	N	A	S	K	J	I	L	E	G	A	D	L	I	F	E	E
E	B	U	I	T	E	N	D	E	U	R	S	L	O	T	E	T	R
L	B	E	D	A	N	K	T	S	A	L	G	R	E	D	L	E	H
R	E	T	A	W	K	U	E	R	B	S	A	L	G	K	E	R	O
V	O	O	R	D	E	U	R	K	E	U	Z	E	E	H	T	K	U
R	E	T	A	W	M	R	A	W	N	E	T	H	C	A	L	K	D

AFVOER  
 AKKOORDVERKLARIN  
 BEDANKT  
 BODEMISOLATIE  
 BUITENDEURSLOT  
 CVKETEL  
 DAGELIJKS  
 DAKGOOT  
 DAKISOLATIE  
 GAS  
 GLASBREUK  
 HELDERGLAS  
 HRPLUSPLUSGLAS

KLACHTEN  
 LEKKAGE  
 LOODGIETER  
 MATGLAS  
 NIEUW  
 ONDERHOUD  
 OPEN  
 OPZICHTER  
 PLANMATIG  
 PURSCHUIM  
 RADIATORPLAATSING  
 RENOVATIE  
 REPARATIE

RIOLERING  
 SLOOP  
 TELEFONISTE  
 THEE  
 TIMMERMAN  
 VERF  
 VERSTOPPING  
 VERWARMING  
 VLOER  
 VOORDERUKEUZE  
 WARMWATER  
 WATER

DE ZIN :

## OVER WONEN

Wonen is een wonderlijk werkwoord.  
Wanneer woont men? Als men slaapt,  
een sleutel omdraait, eet of baadt?

Wonen, dat is niet zozeer iets doen,  
maar op een plek zijn waar men liefheeft,  
goedemorgen zegt, zijn hoed neerlegt.

Wonen doet men altijd ergens,  
stad of land, op stand of in de bocht  
van een rivier.

Of hier.

Ingmar Heytze

