

Jaarverslag Huurdersbelangen vereniging Lekkerkerk (HBVL) 2019

Leden

Het ledenaantal per 1 januari 2019 was 949

Het ledenaantal per 1 januari 2020 was 981

864 leden Qua Wonen

95 leden bij de STEB

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

Het ledenaantal is gestegen door de oplevering van de woningen aan de Havertiende.

Samenstelling Bestuur

Dhr. G. Verkaik voorzitter HBVL (Vice voorzitter Huurdersplatform Krimpenerwaard)
(HBVL Nieuws)

Mevr. A. de Bruin secretaris (notuliste, huren) (secretaris Huurdersplatform
Krimpenerwaard)

Dhr. H. Veen extern penningmeester

Mevr. Heuvelman 2^{de} penningmeester / ledenadministratie

Mevr. v/d Pol bestuurslid (buurtbeheer)

Dhr. van de Ham bestuurslid (onderhoud)

Dhr. Krijgsman bestuurslid (buurtbeheer)

Mevr. Meinema aspirant bestuurslid

Vergaderingen

Bestuursvergaderingen

Er zijn 9 vergaderingen geweest in 2019 waarin het beleid wordt besproken en de lokale problemen.

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

Verschillende adviezen over beleidsplannen, zoals het huurbeleid

Lokaal overleg

Er is 3 maal overleg geweest in 2019, dit is een overleg tussen de HBVL en Qua Wonen, waar punten worden besproken die Lekkerkerk aangaan.

Punten die besproken zijn:

Onderhoudsprojecten

De HBVL heeft in overleg met Qua Wonen gesproken bij welke complexen energiemaatregelen plaats vinden en samen besloten om in 2019 de Schaepmanstraat 2 t/m 20, Piersonstraat 2 t/m 20, Wilhelminastraat 21 t/m 63, Beatrixplantsoen 1 t/m 4 en Koninginneweg 198 t/m 208a aan te pakken

Deze projecten zijn inmiddels afgerond en hebben nu gemiddeld het energielabel B.

In 2020 wordt de Wilhelminastraat 30 t/m 80 aangepakt



Terugplaatsen zonneschermen Dreven

Er was discussie over het terugplaatsen van de zonneschermen aan de Dreven na de renovatie. Er is afgesproken dat lange ankers geplaatst worden zodat de zonneschermen weer terug konden.

Onderhoud mechanische ventilatie Parkflat

Tijdens de vorige jaarvergadering werd opgemerkt dat er nog geen onderhoud is geweest aan de mechanische ventilatie sinds de woningen zijn opgeleverd in 2013

Normaal moet er 1 keer in de 5 jaar een servicebeurt aan de motor plaatsvinden en het vegen van de kanalen heeft een langere cyclus.

Na onze vraag bleek dit complex nog niet opgenomen zijn voor een servicecontract.

Er is afgesproken dat als er onderhoud nodig is als de mechanische ventilatie niet goed werkt deze wordt gedaan. Qua Wonen is bezig met het optimaliseren van het onderhoudscontract voor de mechanische ventilatie. Qua Wonen breed waar dit complex dan ook ingepland gaan worden.

Ook het onderhoud van de cv-ketel was een vraag en bleek dat bij deze ketels van Intergas 1 x in de 3 jaar voldoende is

Adverteren woningen zonder energielabel

Er werden regelmatig advertenties geplaatst op Wonen in de Krimpenerwaard zonder of met een verkeerd energielabel.

Qua Wonen heeft toegezegd hier beter op te gaan letten.

Actualiseren tuinenbeleid

Er zijn nu 2 folders gemaakt, één wordt gebruikt bij de verhuringen en de tweede als hulpmiddel voor buurtbeheer om huurders aan te spreken op het onderhouden van de tuin maar ook om duidelijk te maken wat de vervolgstappen zijn bij het bewust verwaarlozen van de tuin.

Planmatig onderhoud 2020

In 2020 staat er weinig op de planning

Aan de Prinsesseweg en Baandershof wordt er buitenschilderwerk gedaan, reiniging van de kunststof bouwdelen en indien nodig gevel herstel.

Aan de Lorentzweg e.o., Piersonstraat e.o. worden de achterpaden opgehoogd i.s.m. de gemeente.

Schoonmaak zonnepanelen

De zonnepanelen hoeven niet te worden schoongemaakt, ze spoelen zelf schoon bij regen en de opbrengst lijdt er niet onder als ze een klein beetje vies zijn.

Enquête Dreven n.a.v. de renovatie

De enquête is uitgevoerd. Bevindingen op hoofdlijnen: 79 enquêtes zijn verstuurd, er zijn er 32 ingevuld teruggekomen. Rode draad: bewoners zijn tevreden over het eindresultaat maar vinden dat de renovatie lang heeft geduurd. Ook was men niet tevreden over de communicatie door de aannemer over de planning en het herstellen van gebreken. Tenslotte werd regelmatig aangegeven dat men het prettiger had gevonden als men voor de bewonersbegeleiding rechtstreeks met medewerkers van QuaWonen te maken zouden hebben gehad. Uitbesteding van de bewonersbegeleiding was minder gewenst.

Verlichting Achterpaden Lorentzweg 149 t/m 203

De gemeente hanteert de regel dat zij openbare verlichting verwijderd uit paden die niet van de gemeente zijn als zich daarvoor een logisch moment aandient.

Dit is nu het geval in de Lorentzweg en omgeving. QuaWonen krijgt dan Led armaturen van de gemeenten en zorgt voor aansluiting. Soms is dat eenvoudig, soms iets lastiger maar het lukt altijd wel.

Verder zijn er ook persoonlijke problemen van huurders, soms met succes en soms niet

Platform Overleg

In dit overleg zitten delegaties van HV Ons Belang uit de Krimpen a/d Lek, HSW uit Schoonhoven, Stichting Huurdersbelang uit Krimpen a/d IJssel en de HBVL uit Lekkerkerk. Namens de HBVL hebben dhr. Verkaik, dhr. v/d Ham en mevr. de Bruin hier zitting in.

Dhr. Verkaik heeft besloten hier mee te stoppen in 2020

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

Centraal Overleg Huurdersorganisaties (COH)

Dit overleg vindt plaats tussen het platform en Qua Wonen, tijdens het overleg worden punten besproken die voor alle kernen gelden

Adviezen die er gegeven zijn

Digitale facturering maandhuur

Huurders die niet met automatisch incasso betalen krijgen de factuur per mail i.p.v. met de post. Als de huurder geen mail heeft of dat niet wil zal de factuur gewoon per post gestuurd worden.

Asbestbeleid

QuaWonen streeft op ieder moment naar asbestveilige woningen. Dit betekent dat er:

- ☒ óf geen asbest in of aan woning aanwezig is,
- ☒ óf eventuele aanwezige asbest geen enkel gevaar vormt voor de volksgezondheid

De momenten waarop Qua Wonen de asbestinventarisatie laat uitvoeren zijn bij:

- ☒ mutatie van een woning;
- ☒ planmatig onderhoud;
- ☒ energieproject;
- ☒ sloop;
- ☒ verkoop;

- ☒ als de huurder daarom vraagt omdat hij werkzaamheden gaat of laat verrichten

Als er bij een woning een asbestinventarisatie is gedaan komt er in de meterkast een asbestmeterkastkaart waarin staat waar er in de woning asbest aanwezig is. Dit geldt vooral voor woningen van voor 1994.

Huurverhoging 2019 / 2020

De huurverhoging voor 2019 / 2020 was 1,6 % inflatievolgend, voor complexen met woningen waar het energielabel E, F en G was, werd de huurverhoging 0,5 % aangezien de energiekosten hoger zijn en ook om Qua Wonen aan te sporen bij deze woningen energiebesparende maatregelen aan te brengen

Adviesaanvraag tijdelijke huurbevriezing en huurverlaging

Per 1 januari 2020 is het Sociaal Huurakkoord van kracht en Qua Wonen wil vooruitlopend op dit akkoord al in 2019 de mogelijkheid op huurbevriezing en de mogelijkheid van huurverlaging in laten gaan.

Het COH heeft hier positief op gereageerd en n.a.v. de uitleg op de ledenvergadering zijn er in Lekkerkerk de meeste aanvragen gedaan

De mogelijkheden voor 2020 vind u verder in het HBVL Nieuws.

Adviesaanvraag projectmatig plaatsen van zonnepanelen op bestaande bouw waar het COH een positief advies op heeft gegeven

Het COH heeft ingestemd met de omschreven doorberekening van de investering van de zonnepanelen en verrekening stroomverbruik in de servicekosten appartementencomplexen en eengezinswoningen onder de voorwaarden dat,

- 1) De totale servicekosten voor de huurder lager wordt, de huurder moet er ten alle tijden op vooruit gaan.
- 2) De aangepaste hardheidsclausule met terugwerkende kracht ook geldt voor complexen waar nu al zonnepanelen worden aangebracht en dat deze voor 25 jaar blijft gelden, net zolang als de verrekening van de zonnepanelen in de servicekosten.
- 3) Oude en nieuwe servicekosten worden overlegt met de huurdersorganisatie uit de kern waar de zonnepanelen worden aangebracht. Wat betreft Vijverflat en Parkflat dus Stichting Huurdersbelang Krimpen e.o.
- 4) Evaluatie na 1 jaar om te kijken hoe het in de praktijk werkt.

Advies ZAV-beleid (zelf aangebrachte voorzieningen)

Qua Wonen heeft samen met mevr. de Bruin en dhr. Verkaik de folder doorgelopen en er zijn enkele veranderingen aangebracht.

De belangrijkste verandering is dat de afschrijvingstermijn van 7 naar 10 jaar is gegaan maar alleen voor een HR-combi ketel, aardlekschakelaar, energiebesparende maatregelen aan glas, vloer en dak en zonnepanelen worden nu toegevoegd.

U kunt de folder vinden op de website van Qua Wonen.

Adviesaanvraag nieuwe methodiek huurverhoging bij aanbrengen energiematregelen

De methode die Qua Wonen nu gebruikt is een ingewikkelde methode en bijna niet uit te leggen aan de huurders. De methode is nu 1/6 van de theoretische besparing.

Aedes heeft nu een nieuwe methode ontwikkeld en als je dit berekend met de manier zoals het nu berekend wordt dan komt dit neer op ongeveer 40 % van het bedrag waar het volgens deze methode op uitkomt.

Qua Wonen wil met deze aanvraag 2/3 van dit bedrag als huurverhoging gaan berekenen.

Het COH heeft hier een negatief advies op gegeven aangezien de huishoudens waar nog geen energiebesparende maatregelen zijn aangebracht meer huurverhoging moet betalen als huishoudens waar het al gebeurt is. Verder zijn de huishoudens met een woning met een slecht energielabel ook al jaren extra kosten kwijt aan gas.

Het COH en Qua Wonen zijn hier nog steeds niet uit en momenteel wordt er gewerkt met een tussenoplossing die goed verklaarbaar is voor de huurders en niet te hoog is.

Projecten

Nieuwbouwprojecten

Nieuwe huurwoningen Tiendhoek 2

In Tiendhoek 2 zijn in november 21 woningen aan de Havertiende opgeleverd. Deze woningen zijn gebouwd door een projectontwikkelaar en overgenomen door Qua Wonen voor huurwoningen in de sociale sector.

Deze woningen zijn met voorrang verhuurd naar huishoudens in de Krimpenerwaard die een eengezinswoning achterlaten.

Kerkweg

Inmiddels is fase 1 klaar en hebben de huurders de sleutel gekregen. Eén lid van de Klankbordgroep heeft een mooi plan ontwikkeld betreffende de parkeerplaatsen aan de Kerkweg. Twee van de leden hebben dit plan voorgelegd aan de gemeente en Qua Wonen en dat is nu zo gemaakt

De eerste steen van de oude Kerkweg is ook weer geplaatst in bouwkavel 20 en hieronder de nieuwe steen van de nieuwbouw.

Fase 2 loopt momenteel en wordt in de loop van 2020 opgeleverd.



Energieprojecten samen met onderhoudswerkzaamheden

In 2019 zijn er ook weer diverse complexen waar gerenoveerd wordt en energiemaatregelen worden aangebracht. De woning krijgt na deze upgrade een beter energielabel wat zorgt voor meer comfort in de woning. De huurder betaald alleen een kleine huurverhoging voor de verbetering van de woning en niet voor het onderhoud. Er is ook een hardheidsclausule om er voor te zorgen dat als bij gelijkblijvende omstandigheden minder op het gasverbruik wordt bespaart dan de huurverhoging is er een herberekening plaats vindt en als het zo is het verschil wordt terugbetaald.

In 2019 hebben energieprojecten plaats gevonden aan de Koninginneweg 194 t/m 208a, Piersonstraat 2 t/m 20, Schaepmanstraat 2 t/m 20 en Koninginneweg 18 t/m 28. Aan de Wilhelminastraat 21 t/m 63 zijn de werkzaamheden in 2019 gestart en lopen door in 2020. Na afloop van de werkzaamheden hebben deze woningen het energielabel B.

Cursussen

In 2019 hebben verschillende bestuursleden een cursus Financiën van corporaties gevolgd.

Buurtbeheer

Mevr. v/d Pol en dhr. Krijgsman zijn de vertegenwoordigers namens de HBVL wat buurtbeheer betreft. Zij hebben overleg met mevr. Baert de Buurtbeheerder van Qua Wonen van Lekkerkerk. Een mooi voorbeeld is de Schaepmanstraat waar tijdens het opnieuw bestraten van de straat gelijk aan de voorzijde van de woningen nieuw straatwerk is aangelegd tot de schuren.

Inmiddels is mevr. Baert niet meer werkzaam bij Qua Wonen en is dhr. van den Dool de buurtbeheerder voor Lekkerkerk

Er is een facebookpagina "Ogen en oren in de wijk" waar staat wat Buurtbeheer allemaal doet.

Als u wat heeft waarvan u denkt, dit is wat voor het buurtbeheer dan kan u altijd Qua Wonen bellen of mailen naar info@quawonen.com t.a.v. Jorne van den Dool

Mooi resultaat van de wijkplannen van het buurtbeheer is de Schaepmanstraat waar nieuwe riolering is aangebracht en opnieuw bestraat is. Qua Wonen heeft hier op ingespeeld door de tuinen aan de voorzijde van de woningen aan te passen.



Energiecoaches

In 2019 hebben de energiecoaches 3 presentaties gegeven , één in Schoonhoven, één in Krimpen a/d IJssel en één te afsluiting van de renovatie van de Dreven.

Vanwege weinig interesse zijn de energiecoaches gestopt per 1 januari 2020

Regionale Geschillencommissie

Per 1 november is de Regionale Geschillencommissie gestopt waar je als huurder conflicten kon voorleggen waar je met de verhuurder niet uitkwam. Deze gaf hier dan advies over waar de verhuurder meestal in mee ging.

Vanaf 1 november heeft Qua Wonen zich aangesloten Geschillen Commissie Wonen Zuid-Holland (GCWZH)

Klachten van huurders moeten vanaf 1 november 2019 naar de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland gestuurd te worden. Dit kan langs de elektronische weg naar info@gcwzh.nl of per post op Postbus 610, 3300 AP te Dordrecht. Het klachtenformulier kunt u vinden op de website www.gcwzh.nl

STEB

In oktober is er weer het jaarlijks overleg geweest met het bestuur van de STEB.

Voor het vierde jaar op rij hebben de huurders van de STEB geen huurverhoging gekregen.

De huismeester die in 2018 was begonnen maar deze heeft op 1 oktober zijn dienstverband beëindigd. Dhr. van Wijnen doet momenteel de noodzakelijke zaken zolang er nog geen oplossing is gevonden voor een huismeester.

Service kosten worden op later tijdstip besproken, dit loopt momenteel erg stroef en we hopen dat dit op korte termijn opgelost kan worden.