

Jaarverslag Huurdersbelangen vereniging Lekkerkerk (HBVL) 2020

Leden

Het ledenaantal per 1 januari 2020 was 981

Het ledenaantal per 1 januari 2021 was 1001

894 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 o.a. de oplevering van de woningen aan de Kerkweg.

Samenstelling Bestuur

Dhr. G. Verkaik Bestuurslid (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 voorzitter (onderhoud)

Dhr. Krijgsman bestuurslid (buurtbeheer)

Mevr. Meinema bestuurslid (communicatie)

Door Corona is er zijn er veel minder vergaderingen geweest en is veel via de mail gecommuniceerd.

Vergaderingen

Bestuursvergaderingen

Er zijn 2 fysieke vergaderingen geweest in 2020 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 1 maal fysiek en 2 maal schriftelijk overleg geweest in 2020, dit is een overleg tussen de HBVL en Qua Wonen, waar punten worden besproken die Lekkerkerk aangaan. Er is 2 maal schriftelijk overleg geweest vanwege de Corona crisis was het niet mogelijk om een fysiek te overleggen.

Punten die besproken zijn:

Onderhoudsprojecten

De HBVL heeft in overleg met Qua Wonen gesproken bij welke complexen energiemaatregelen plaats vinden.

In 2020 zouden de woningen aan de Wilhelminastraat 30 t/m 80 aangepakt wat inmiddels is doorgeschoven naar 2021 en de woningen aan de Emmastraat worden ook gedaan in 2021.



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. Hierbij zijn ook de voortuinen aan de Schaepmanstraat, Jan Ligthartstraat en Piersonstraat aangepakt. De voortuinen aan de Lorentzweg heeft Qua Wonen nu in bruikleen van de gemeente en ook het onderhoud. Dit stuk is netjes bestraat en lijkt nu op een trottoir waar geen rekening met de uitval van zonneschermen. Bewoners hebben dit grotendeels zelf opgelost door plantenbakken te plaatsen.

Het regenwater probleem achter Lorentzweg 181 t/m 203 wordt opgelost door de bestrating af te laten lopen naar het gras. Er zijn dus geen putten geplaatst zoals eerder het plan was.

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. Er is nu verlichting geplaatst wat werkt op zonne-energie .

Deurbellen Dreven

Er waren ook problemen met de deurbellen die bij de Dreven zijn aangebracht, er zijn nieuwe bellen geplaatst bij de bewoners die dit wilden.

Uitslag onderzoeken van Fugro en van Nierop bij de woningen aan de Lorenzweg e.o.

Volgens dit onderzoek zijn geen problemen met de palen en de fundering. Hierna zijn nog wel aanvullende onderzoeken geweest waar palen zijn opgegraven op willekeurige punten. Er is ook een onderzoek geweest naar de spouwankers en balkonvloeren. Ook zijn er meetpunten aangebracht bij enkele woningen om de scheurvorming in de gaten te houden. De uitslag van deze onderzoeken zijn voor ons nog niet bekend.

Problemen afrekening Eteck Poolmanflat

In de afrekening van 2019 waren vreemde afwijkingen te zien en zeker omdat deze woningen recent zijn gerenoveerd. Qua Wonen is een onderzoek gestart hoe dit is gekomen maar vanwege omstandigheden is dit onderzoek nog niet afgerond.

Wachttijd spoedlijn

Er zijn klachten dat je soms lang in de wacht moet staan bij de spoedlijn. 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.

In 2020 is er maar 1x fysiek overleg geweest met een kleine delegatie, verder is communicatie per mail gegaan.

Momenteel zijn we overgegaan voor overleg via Teams voor zowel het COH als bestuursvergaderingen,

Adviezen die er gegeven zijn

Advies stimuleren doorstroming

Het aantal inwoners in Nederland dat ouder is dan 75 jaar neemt toe. Op dit moment zijn er 1,3 miljoen ouderen, in 2030 zullen dat er 2,1 miljoen zijn. Van de huidige 75-plussers woont 92% zelfstandig¹. Overheidsbeleid stimuleert ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen. Tevens komt uit diverse onderzoeken naar voren dat ouderen zelf ook zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen. Om prettig langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, is het wel van belang dat de woning

past bij de levensfase van de bewoners. Als dat niet meer mogelijk is, is verhuizing soms een optie om die geschikte woning te krijgen. Het blijkt ook dat ouderen het verhuizen uitstellen². Dat heeft te maken met verschillende aspecten:

Qua Wonen heeft een onderzoek gedaan om inzichtelijk te krijgen of onze oudere huurders al dan niet open staan voor verhuizing naar een gelijkvloerse woning en wat daarvoor nodig is. In bijlage 2 is de vragenlijst opgenomen. Daaruit blijkt dat zes redenen te onderscheiden die senioren weerhouden van verhuizen en waardoor een verhuisbeweging uit zichzelf niet snel op gang komt:

- * Senioren zien verhuizen veelal als een grote stap, omdat ze niet kunnen overzien wat ze daarvoor allemaal moeten doen. Het blijven wonen in de huidige woning is dan de gemakkelijkste weg.
- * Een groot deel van de senioren staat niet ingeschreven als woningzoekende.
- * De oplevering van de huidige woning stemt senioren regelmatig angstig. Wat moeten zij allemaal aan de huidige woning veranderen om die op te leveren?
- * De woonwensen van senioren zijn hoog. Zij stellen hoge eisen aan hun potentiële nieuwe woning.
- * Een groep senioren heeft een te hoog inkomen om door te stromen naar een appartement in de sociale huursector. Zij blijven noodgedwongen in hun huidige woning wonen.
- * Senioren zijn bang voor een hogere huurprijs, waardoor zij het financieel zwaarder krijgen.

Naar aanleiding van dit onderzoek heeft Qua Wonen 4 punten opgesteld wat de doorstroming kan bevorderen.

A. Eenduidige en juiste informatie

** Informatie beschikbaar*

QuaWonen zorgt voor zo volledig mogelijke informatie voor de oudere huurders die willen verhuizen. Denk dan aan informatie over wat te doen bij een verhuizing uit een huurwoning, wat er bij komt kijken als iemand van een koopwoning naar een huurwoning verhuist en eveneens informatie over de voordelen van het comfort en gemak van een gelijkvloerse nieuwbouwwoning. Er wordt gezocht naar de juiste plekken waar die informatie goed toegankelijk is voor deze doelgroep. Dit is uiteraard de website van QuaWonen. Nagegaan dient te worden of folders nog een bruikbaar middel zijn.

** Seniorenadviseurs betrekken*

QuaWonen biedt inwoners de mogelijkheid om op verschillende plaatsen informatie te verkrijgen. Daarvoor zoekt QuaWonen de samenwerking met de seniorenadviseur in de gemeente Krimpen aan den IJssel en met de ouderenbond in beide gemeenten. Ze informeert die partijen adequaat door achtergrondinformatie te bieden en met bijvoorbeeld een lijst met veel gestelde vragen en antwoorden. Deze organisaties kunnen dan minder ingewikkelde vragen van oudere huurders en van senioren in koopwoningen beantwoorden. Bij complexe vragen verwijzen zij door naar QuaWonen.

** Aanspreekpunt voor senioren bij QuaWonen*

Binnen QuaWonen worden enkele collega's specifiek aanspreekpunt voor de oudere huurders. Zij zijn op de hoogte van alle maatregelen die QuaWonen neemt om ouderen te ondersteunen en kunnen de woningzoekende oudere op een juiste manier informeren en helpen

B. Ingeschreven als woningzoekende

**Niet ingeschreven extra informeren*

De oudere huurders van QuaWonen die niet staan ingeschreven als woningzoekenden krijgen een brief. Daarin schrijven we dat we zien dat zij niet staan ingeschreven als woningzoekende en er wordt uitgelegd waarom het slim kan zijn om zich in te schrijven. In deze brief wordt verder informatie verstrekt over het woonruimteverdeelsysteem, woonlasten in algemene zin, de maatregelen die QuaWonen neemt om senioren passend te huisvesten en wordt aangegeven bij wie huurders meer informatie kunnen inwinnen. Deze mailing past binnen de privacywetgeving.

C. De woning

Veelal zien senioren op tegen de oplevering van hun huidige sociale huurwoning. Zij wonen vaak al jaren in de woning (70% woont er dertig jaar of langer) en hebben in de loop der jaren veel veranderd. Zij zijn wellicht niet allemaal op de hoogte van het ZAV beleid dat aangeeft dat bepaalde aanpassingen in de woning achter kunnen blijven. Voor deze groep huurders is het prettig om in een vroeg stadium te weten wat van die veranderingen in de woning kan achterblijven als zij verhuizen.

Om de drempel van het verhuizen voor senioren te verminderen, zet QuaWonen de volgende maatregelen in:

☒ Combinatie met Langer Zelfstandig Thuis

Als tijdens de huisbezoeken bij LZT blijkt dat de huidige woning niet, of heel lastig, aangepast kan worden om zelfstandig thuis te blijven wonen, wijst de medewerker van QuaWonen de huurder op

de mogelijkheden van verhuizing. Als de huurder het wil, kan QuaWonen dan een mutatie-inventarisatie aanbieden. Bij een mutatie-inventarisatie inventariseert een woonconsulent samen met de huurder waar de woning bij verhuizing aan moet voldoen.

☒ Maatwerk altijd mogelijk

QuaWonen geeft haar medewerkers de mogelijkheid om maatwerk toe te passen, omdat er weleens situaties zijn die niet exact in standaard beleid passen. Dan is er ruimte voor de medewerker om de huurder tegemoet te komen. Dit kan natuurlijk ook als een oudere huurder verhuist, waarbij met enige coulanace rekening wordt gehouden wordt met de persoonlijke omstandigheden.

D. Financiële situatie huurder

Een groep senioren die een woning van QuaWonen huurt, heeft een hoger inkomen dan € 45.000,7. Zij hebben een te hoog inkomen voor toewijzing van een andere sociale huurwoning; zij zijn dan aangewezen op de vrije sector. De vrije sector is echter vaak weer net te duur, of mensen vinden de onzekerheid over hun toekomstige huur- en inkomensontwikkeling te groot. Deze groep blijft vaak om die redenen in hun huidige huurwoning wonen.

Om de groep middeninkomens tegemoet te komen heeft QuaWonen de volgende maatregel Een groep senioren die een woning van QuaWonen huurt, heeft een hoger inkomen en Qua Wonen heeft de inkomensgrens om voor een woning boven de aftoppingsgrens te komen opgetrokken naar € 60.000,--

Huurverhoging 2020 / 2021

De huurverhoging voor 2020 / 2021 was 2,6 % inflatievolgend, voor complexen met woningen waar het energielabel E, F en G was, werd de huurverhoging 0,9 % aangezien de

energiekosten hoger zijn en ook om Qua Wonen aan te sporen bij deze woningen energiebesparende maatregelen aan te brengen
Het COH had geadviseerd voor 1,6 % en 0,5 % voor woningen met een slecht energielabel maar Qua Wonen heeft dit advies niet overgenomen

Adviesaanvraag Duurzaamheidsstrategie

Qua Wonen heeft de complexen onder de loep genomen en waarbij gekeken is naar bouwjaar, de mate waarop ze al geïsoleerd zijn (welk label ze hebben) en de verwachte exploitatie termijn na renovatie.

Er zijn 4 pakketten ontwikkeld

Gewoon goed waarbij glas, gevel en eventueel dak geïsoleerd worden

Comfort en gemak waarbij glas, gevel, dak en vloer geïsoleerd wordt en mechanische ventilatie aangebracht wordt

Zonnig en warm waarbij glas, gevel, dak, vloer geïsoleerd worden en installaties voor warm water en gasloos koken aangebracht worden

Klaar voor de toekomst met installaties voor warm water, gasloos koken, verwarming en ventilatie

Het pakket dat voor een complex gekozen wordt, is gekoppeld aan de te verwachtte exploitatieduur en aan de technische staat van het complex.

Adviesaanvraag directe huurverhoging bij energiemaatregelen

Er is in 2020 2x een adviesaanvraag geweest voor de directe huurverhoging aangezien de tabellen zijn veranderd in 2020.

Qua Wonen stelde bij de tweede advies aanvraag om 2/3 van de bedragen van de nieuwe tabellen te gebruiken.

Het COH heeft hierop een negatief advies gegeven aangezien wij van mening zijn dat huurders die nu in een woning met een laag energielabel op deze manier 2x gestraft worden want ze betalen nu energiekosten dan huurders waarbij de woning al is geïsoleerd en als de woningen dan toch geïsoleerd worden dat ze dan meer huurverhoging betalen als huurders bij wie de woningen al gedaan zijn. Qua Wonen heeft dit advies naast zich neergelegd en berekend 2/3 van de tabel die gehanteerd wordt.

Adviesaanvraag instemming nieuwe berekeningsmethodiek zonnepanelen

Er was een ingewikkelde berekeningsmethode voor het bedrag wat in de servicekosten berekend wordt voor de zonnepanelen. In de nieuwe methode komt het neer op € 1,50 per paneel wat doorberekend wordt in de servicekosten.

Het COH heeft nog geprobeerd om dit ook voor complexen waar gerekend werd via de oude methode ook over te gaan voor de nieuwe maar dit heeft Qua Wonen niet overgenomen.

Adviesaanvraag aansluiting Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland (GCWZH)

Sinds 1 november is Qua Wonen voorlopig aangesloten bij de GCWZH aangezien de Regionale Geschillencommissie stopte.

Na evaluatie is besloten om definitief aan te sluiten bij de GCWZH

Per 1 januari 2021 is de naam ook veranderd in Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland.

Projecten

Kerkweg

Inmiddels is ook fase 2 opgeleverd en hebben de huurders de sleutel gekregen. De Kerkweg is nu weer een mooi aanzicht voor Lekkerkerk



Energieprojecten samen met onderhoudswerkzaamheden

In 2020 zijn er alleen de woningen aan de Wilhelminastraat 21 t/m 63 gerenoveerd en gelijk energiebesparende maatregelen 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.

Cursussen

Vanwege Corona zijn dit jaar geen cursussen gevolgd

Buurtbeheer

Mevr. v/d Pol en dhr. Krijgsman zijn de vertegenwoordigers namens de HBVL wat buurtbeheer betreft. Zij hebben overleg met dhr. van der Dool de Buurtbeheerder van Qua Wonen van 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

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

Dit jaar is er vanwege Corona geen overleg geweest met de STEB.

In 2020 hebben de huurders van de STEB voor het vijfde jaar op rij geen huurverhoging gekregen.

De controle van de servicekosten verloopt nog steeds stroef en we hopen dit toch weer op te gaan pakken in 2021