

Jaarverslag Huurdersbelangen vereniging Lekkerkerk (HBVL) 2023

Leden

Het ledenaantal per 1 januari 2022 was 999

Het ledenaantal per 1 januari 2023 was 958

852 leden Qua Wonen

94 leden bij de STEB

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

De daling van het ledenaantal wordt grotendeels veroorzaakt door vertrekkende huurders van de woningen aan de Lorentzweg e.o. die gesloopt gaan worden.

Vergaderingen

Bestuursvergaderingen

Er zijn 10 vergaderingen geweest in 2023 waarin het beleid wordt besproken voor het gehele bezit van Qua Wonen en lokale kwesties.

Vorbereidingen voor de Algemene ledenvergadering, Lokaal overleg en Centraal Overleg

Huurdersorganisaties (COH).

Verschillende adviezen over beleidsplannen, zoals het huurbeleid.

Individuele problemen worden ook besproken en indien nodig wordt hierover contact opgenomen met Qua Wonen om tot een oplossing komen.

Lokaal overleg

Er is en 3 maal overleg geweest in 2023, dit is een overleg tussen de HBVL en Qua Wonen, waarbij punten worden besproken die Lekkerkerk aangaan.

Punten die besproken zijn:

Onderhoud roosters Parkflat

Inmiddels is duidelijk dat deze onderhouden gaan worden door QuaWonen

Spouwisolatie Thorbeckestraat

Tijdens de renovatie van de Thorbeckestraat moest er nog wat spouwisolatie worden aangebracht en dat zou gelijktijdig gebeuren met een ander onderhoudsproject.

Dit was nog steeds niet gebeurd ook nadat er diverse malen hierom gevraagd was door de bewoners.

Gelukkig hadden een paar bewoners nog de nieuwsbrieven waar dit in stond en gaat dit alsnog gebeuren.

Schilderkleur Thorbeckestraat

Eveneens hebben de bewoners van de Thorbeckestraat met een petitie afgedwongen om met de schilderbeurt de kleuren te behouden die nu zijn en niet de voorgestelde kleuren. Deze schilderbeurt is inmiddels afgerond.

Isoleren bergingen Bilderdijkstraat e.o.

De woningen aan de Bilderdijkstraat e.o. worden ook geschilderd in 2024.

N.a.v. hiervan hebben we geprobeerd met petitie om gelijktijdig de bergingen te isoleren hetgeen niet gebeurd is met de renovatie terwijl de keukendeur op deze berging uitkomt waardoor er dan meteen veel kou de keuken binnen komt.

Hiervoor was een meerderheid van 70% nodig, helaas is dit niet gehaald.

Enkel en oud dubbel glas

Bij schilderwerk wordt enkel glas en oud dubbel glas vervangen voor nieuw dubbel glas.

Individueel enkel glas vervangen naar dubbel glas tegen huurverhoging kan nu niet meer worden aangevraagd.

Al het enkel glas moet binnen 4 jaar vervangen zijn.

Oud dubbel glas wordt al van 2023 vervangen bij de schilderbeurt.

Pilots hybride warmtepompen

In 2023 hebben er pilots plaats gevonden met het plaatsen van hybride warmtepompen bij eengezinswoningen

door het gehele bezit. Er wordt dan gekeken tegen welke problemen er wordt aangelopen. In 2026 is het verplicht om bij vervanging hybride warmtepompen te plaatsen. Uitgezonderd zijn appartementen en monumentale panden.

Stappenplan overlast

1. Buren eerst proberen onderling uit te praten.
2. Dagboek maken van de overlast en aanleveren.
3. Onderzoek en objectivering met de techniek die er momenteel is om woningen te observeren.
4. Als het in de eerste 3 stappen niet opgelost is blijven de zwaardere dossiers open en wordt er een plan van aanpak gemaakt.
5. Hier worden gedragsaanpassingen gemaakt.
6. Juridische stappen wat inhoudt dat er juridische aanpassingen komen of ontruiming

Gevelbeplating Dreven

De gevelbeplating aan de Dreven blijft ook onze aandacht houden aangezien er in september toch weer een plaat naar beneden is gekomen.

De beplating wordt goed in de gaten gehouden en als het nodig is worden er direct maatregelen genomen.

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, HOS uit Ouderkerk a/d IJssel en de HBVL uit Lekkerkerk.

Namens de HBVL hebben dhr. v/d Ham en mevr. de Bruin hier zitting in.

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

Er is 3x maal overleg geweest

Adviezen die er gegeven zijn

Advies Huurverhoging

2,6 % huurverhoging voor sociale huurwoningen met een energielabel D of hoger

0% voor huurwoningen met een energielabel E, F en G

0% voor huurwoningen die gesloopt gaan worden en waar het sociaal plan is ingegaan

3,1 % voor de vrije sector woningen tot maximaal 100 % maximaal redelijke huurprijs WWS

2,6 % voor parkeergelegenheden. Voor huurders met een inkomen tot 120 % van het minimum en een huur boven de € 575,03 kregen een huurverlaging tot dit bedrag

Advies basiskwaliteit

Er is in samenwerking met woonmakelaars, buurtbeheerders etc. van QuaWonen, een afvaardiging van de gezamenlijke huurdersorganisaties en Bakker Arkel basiskwaliteit ontwikkeld die sterk verbeterd is naar welke er eerst was. Deze verbeteringen worden toegepast bij mutatie of vervanging. We waren blij met deze manier van werken en hopen dat we meer mee mogen denken over verbeteringen.

Advies sloop 13 woningen Koninginneweg

Er is ook advies aangevraagd voor de sloop van 13 woningen aan de Koninginneweg. Deze woningen hebben een slechte kwaliteit en de indeling is niet meer van deze tijd, twee woningen met dezelfde voordeur en gedeelde achtertuin. Bewoners zijn inmiddels geïnformeerd en er is al een inloopavond geweest met wat de plannen zijn. Het oude politiebureau zal ook gesloopt worden en op deze plaats zullen 18 appartementen

komen en 19 studio's voor de ASVZ

Fusie Beter Wonen Ammerstol met QuaWonen

In 2023 zijn wij geïnformeerd over de fusie waar wij instemming voor hebben gegeven.

Beter Wonen Ammerstol bezit 265 woningen.

Vanaf 1 februari 2024 is de fusie een feit waardoor QuaWonen nu de nieuwe verhuurder is van deze woningen.

Andere onderwerpen die besproken zijn:

Rookmelders

Volgens QuaWonen zijn alle woningen nu voor zien van rookmelders.

Mocht dit nog niet het geval zijn kunt u dit melden bij QuaWonen en zullen deze alsnog geplaatst worden.

Vervangen CV-ketels

Vervanging van CV-ketels wordt nu gedaan na 18 jaar volgens QuaWonen maar volgens ons gebeurt het regelmatig dat ketels later vervangen worden.

We houden deze discussie op gang bij QuaWonen wat de reden hiervan is.

Spoedlijn

Het contact krijgen met de spoedlijn is ook diverse malen ter discussie geweest vanwege de lange wachttijd.

QuaWonen is inmiddels overgestapt naar een ander bedrijf en hopen dat het nu beter gaat.

Verbeteren woningen met slecht energielabel

QuaWonen geeft prioriteit aan het wegwerken van woningen met E, F, of G labels. Een deel zal worden weggewerkt door projecten naar voren te halen, maar een groot deel zal worden weggewerkt door aparte "treintjes". Deze zullen zich los van elkaar richten op zo snel mogelijk realiseren van dubbel glas, spouwisolatie, en binnenzijdige dakisolatie (mogelijk in sommige gevallen ook vloerisolatie en/of ventilatie). Het COH vraagt rekening te houden met de overlast voor huurders nu er verschillende treintjes gaan rijden.

Herstructurering Lorentzweg e.o.

Er gaan 92 woningen gesloopt worden aan de Lorentzweg e.o.

Sinds 1 december 2022 geldt het Sociaal Plan waardoor de bewoners een stadsvernieuwingsurgentie krijgen en een verhuisvergoeding ontvangen als zij verhuizen.

De lege woningen worden tijdelijk verhuurd door Gaphh.

De uitverhuizing bij de woningen die gesloopt gaan worden verloopt voorspoedig.

De planning van de sloop van fase 1 is 2025.

De eerste stedenbouwkundige projecten van de nieuwbouw zijn gepresenteerd tijdens een inloopavond op 23 november.

Zoals het nu ervoor staat, worden er 140 tot 150 woningen terug gebouwd.

50 eengezinswoningen, 3 en 4 kamer woningen.

60 tot 70 appartementen 2 en 3 kamerwoningen.

30 appartementen voor de zorg.

De plannen zijn gemengd ontvangen, de één is positief terwijl de ander het niets vindt.

Regelmatig worden containers geplaatst waar bewoners hun spullen kunnen brengen, dit wordt zeer positief ontvangen.

De drainage bij de woningen aan de Schaeapmanstraat 2 t/m 20, Piersonstraat 2 t/m 20 en Lorentzweg 149 t/m 179 is inmiddels aangebracht.

Prestatieafspraken

Zoals u in het voorwoord van de voorzitter heb gelezen, zijn er weer nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Dit zijn afspraken tussen de gemeente Krimpenerwaard, QuaWonen en de huurdersorganisaties in de Krimpenerwaard.

Er zal een werkgroep opgericht worden uit vertegenwoordigers van de gemeente, corporatie en

huurdersorganisaties die elk jaar monitoren hoe de voortgang is van de afspraken.

Raad van Commissarissen

In 2023 is er 2 x overleg geweest met de 2 commissarissen die namens de huurders in de Raad zitten. Tijdens het eerste overleg waren mevr. van Os en mevr. van der Steen die tijdens dit overleg afscheid nam aangezien haar termijn van max. 8 jaar erop zat aanwezig. Tijdens het tweede overleg waren mevr. van Os en de opvolger van mevr. van der Steen, mevr. Sijbrandij aanwezig.

Mevr. van Os is inmiddels aan haar tweede termijn van 4 jaar begonnen.

Cursussen

Het afgelopen jaar zijn Webinars gevolgd door diverse bestuursleden

Webinars die gevolgd zijn:

Regie op de volkshuisvesting

Betaalbare huren

Onderhoudsverdeling huurder - verhuurder

Verduurzaming

Huurbeleid

Toewijzing huurwoningen

Buurtbeheer

Mevr. v/d Pol en dhr. Krijgsman zijn de vertegenwoordigers namens de HBVL wat buurtbeheer betreft. Zij hebben overleg met dhr. van den Dool en dhr. Verschoor van Qua Wonen over de leefbaarheid in Lekkerkerk.

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

Als u wat leuks wilt in uw buurt kunt u een aanvraag doen via het leefbaarheidsfonds voor een vergoeding zo is het ook weer mogelijk om een bijdrage te vragen voor een buurtbarbecue.

Geschillen Commissie Wonen Zuid-Holland (GCWZH)

Bij conflicten tussen huurders en QuaWonen kan de huurder het geschil voor leggen aan de Geschillen Commissie Wonen Zuid-Holland.

De Commissie kijkt dan of het geschil ontvankelijk verklaard wordt en na overleg met huurder en verhuurder tot een advies komen en die aan de corporatie meedelen.

Klachten van huurders kunnen naar info@gcwzh.nl of per post op Postbus 610, 3300 AP te Dordrecht gestuurd worden.

Het klachtenformulier kunt u vinden op de website www.gcwzh.nl.

STEB

Dit jaar is er 1x overleg geweest met het bestuur van de STEB.

In 2023 hebben de huurders van de STEB weer geen huurverhoging gekregen.

Wat betreft de servicekosten loopt het nog steeds niet soepel, tijdens het overleg is afgesproken er een afspraak gemaakt wordt om de servicekosten steekproefsgewijs te controleren.

Helaas is de uitnodiging nog steeds niet geweest. Wat energiebesparing betreft zijn de volgende maatregelen genomen

Inmiddels zijn op alle drie de complexen zonnepanelen aangebracht, het glas vervangen voor HR++ glas, lampen vervangen door ledlampen en ventilatoren vernieuwd en deze draaien buiten de spitsuren in een lagere stand

Ze zijn overgestapt naar een nieuwe energieleverancier die meer terugbetaalt voor terug levering.

Jagershoeve is al overstapt, de Ireneflat met ingang van 1 november. Voor de Boomgaard wordt nog gekeken of het mogelijk is. Gebruikers van de ruimtes zetten na gebruik verwarming lager.

