

JAARVERSLAG 2016 HVOB KRIMPEN A D LEK

TERUGBLIK 2016

Huurwoningen zijn schaars en duur. Steeds meer woningzoekenden doen een beroep op betaalbare huurwoningen terwijl het aantal sociale huurwoningen fors daalt. Deze daling wordt veroorzaakt door het feit dat de corporaties mensen, die met een midden inkomen een redelijk geprijsde woning willen kopen, willen helpen. Deze groep valt nu vaak tussen de wal en het schip. Het betreft merendeels oudere woningen waar een en ander aan moet worden opgeknapt. Met de opbrengst willen de corporaties nieuwe huurwoningen bouwen en bestaande woningen verduurzamen (isoleren en renoveren). Er moeten dus meer betaalbare huurwoningen bijkomen. Deze enorme opgave kunnen corporaties, gemeenten en huurders niet voor elkaar krijgen zolang het rijksbeleid niet wijzigt en de verhuurdersheffing niet van tafel gaat.

ONTWIKKELING VAN DE KERN

Het centrum van ons dorp is weer drastisch veranderd. Het Cultuurhuis is een prachtig gebouw geworden en hetzelfde geldt voor de 12 sociale huurwoningen boven het Cultuurhuis. Onze verwachting dat er in 2016 veel zou gebeuren met betrekking tot renovatie en verduurzamen van woningen is niet uitgekomen. Onze hoop is nu gevestigd op 2017. Wij zijn geïnformeerd omtrent de plannen van QuaWonen met diverse complexen in de kern. Er zal met de desbetreffende huurders worden gesproken over de inhoud van deze plannen en de afspraak is gemaakt dat wij geen mededelingen doen tot het moment dat exact bekend is wat er gaat gebeuren en de huurders zijn ingelicht. Wij zijn enthousiast over hetgeen er staat te gebeuren en wij hebben erop aangedrongen nu vooral vol gas te geven en Krimpen aan de Lek niet langer in onzekerheid te laten. Uiteraard zullen wij u - voorzover nodig – steunen bij een tijdelijke verhuizing of voorkomen van overlast.

HUURBELEID

Veel huurders ondervinden betaalbaarheidsproblemen en zelfs echte armoede. De afgelopen jaren zijn de huren gigantisch gestegen met als gevolg dat deze nauwelijks zijn op te brengen. Bijna 530.000 huishoudens met recht op huurtoeslag wonen te duur. Bijna 20% van de huurders in de Krimpenerwaard heeft een betalingsprobleem. Wij zullen er bij de gemeente op aandringen de plaatselijke belastingen omlaag te brengen.

Huurders betalen inmiddels per vierkante meter meer dan woning-eigenaren. De verhuurdersheffing heeft een sterk prijsopdrijvend effect gehad, met dank aan die corporaties die verkeerde dingen deden met het geld van de huurders.

In 2016 heeft er gelukkig een matige huurverhoging van 0,6 % plaatsgevonden en in 2017 zal dit slechts 0,3 % zijn. Wij blijven zeggen dat het onjuist is dat de lonen en pensioenen gelijk blijven of dalen terwijl de huren omhoog moeten. Verder is het onjuist dat kopers worden bevoordeeld boven huurders.

WOONVISIE EN PRESTATIEAFSPRAKEN

Wij hebben de afgelopen maanden mee mogen denken over de inhoud van de woonvisie. Hoewel hierbij wollig taalgebruik aan de orde is hebben wij de indruk dat wij een redelijke inbreng hebben gehad. De bedoeling is dat de gemeenteraad deze visie vaststelt in maart en dat wij vervolgens met de gemeente en QuaWonen afspreken wat de opgave zal zijn in 2018. Voor 2017 zijn geen concrete afspraken gemaakt om reden dat er geen woonvisie bestond. Wel zijn er beleidsvoornemens in het jaarplan 2017 opgenomen. Zoals gezegd mogen wij hierover nog niets melden. Zorgen zijn er over het opvangen van ouderen in hun eigen woning als blijkt dat er een grote hulpvraag is. Verder is er nog steeds een stijgende lijn in het aantal alleenstaande woningzoekenden. Het is verheugend dat QuaWonen aangeeft zo min mogelijk geld wil uitgeven aan de eigen organisatie en de basistaken zo efficiënt en effectief wil uitvoeren. Hierdoor wordt het budget om maatschappelijk in te zetten vergroot.

BEHANDELING VAN KLACHTEN EN OPLEVERING VAN WONINGEN

Wij hebben in 2016 wederom veel gesproken over de manier waarop klachten worden behandeld. Wij zijn weer niet tevreden. Er zijn 2 leden van het Centraal Overleg, waaronder Marco Goudriaan, ingezet bij het daadwerkelijk afhandelen van klachten. Dit geeft enig inzicht in de werkwijze en een inschatting van de mogelijkheden de procedures te verbeteren. Wij blijven de vinger aan de pols houden. Het opleveren van woningen blijft ook een punt van aanhoudende zorg. Het gebeurt vaak dat de oude huurder de nieuwe huurder niet te spreken krijgt met als gevolg dat er niet over overname kan worden gesproken. Er worden dan vloeren uitgebroken, gordijnen weggegooid etc. De nieuwe huurders zijn vaak gecharmeerd van een houten vloer en zien vervolgens dat deze uit de woning is gesloopt op aanzegging van de desbetreffende opzichter. Dit heeft veel frustratie tot gevolg.

WAT DOEN WIJ NU FEITELIJK?

1. Overleggen met QuaWonen over vele onderwerpen. Genoemd worden de prestatieafspraken over de (ver)bouwactiviteiten van QW, huurverhoging, incasso, leefbaarheidsfonds, klachtenafhandeling, strategisch voorraadbeheer, passend toewijzen enz. Het aantal vergaderingen bedroeg ongeveer 30.
2. Wij volgen cursussen om onze kennis op peil te houden;
3. Wij hebben met regelmaat contact met 2 Commissarissen die namens de huurders deel uitmaken van de Raad van Commissarissen;
4. Wij spreken met regelmaat over het afronden van de Molenweide. Het is de hoogste tijd dat deze bouwlocatie wordt afgebouwd;
5. Wij monitoren of de activiteiten van Bakker Arkel naar tevredenheid is van de huurders;
6. Wij spreken met de wethouder van Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting over de inhoud van de nieuwe Woonvisie die leidend is voor de ontwikkeling van alle kernen in de Krimpenerwaard;
7. Wij geven vorm aan een enquête welke wordt gehouden onder de huurders;
8. Wij geven richting aan de plannen tot renovatie en verduurzaming van woningen in het centrum;
9. Wij geven richting aan buurtbeheer.
10. Door de uitgebreidere bevoegdheden van de huurdersorganisaties worden wij steeds meer gevraagd mee te denken over diverse onderwerpen.

LIDMAATSCHAP EN CONTRIBUTIE

Leden van onze vereniging betalen 6 euro per jaar contributie. Om twee redenen hebben wij de bijdrage op nul gezet: wij krijgen geen actuele gegevens van de huurders en wij kunnen met de bijdrage van QuaWonen ons werk doen. U hoeft miv 2018 dus geen contributie meer te betalen.

Het bestuur bestaat uit de volgende personen:

Mevrouw N. Jansen (secretariaat), A. de Jong (website), T. Broere, S. de Zeeuw (penningmeester), C. Boon, M. Goudriaan (wnd.vz) en J.C. Hoftijzer (vz).