

# JAARVERSLAG 2017 HVOB KRIMPEN A D

## LEK

### TERUGBLIK 2017

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. Het afgelopen jaar is gebleken dat mensen met een middeninkomen zich nauwelijks melden bij QW. Dit heeft ertoe geleid dat wij hebben aangedrongen om de verkoop te minimaliseren en het aantal te verhuren woningen op peil te houden. De bouw van 14 sociale huurwoningen op de Molenweide staat al jaren in de planning maar de verwachting is dat in 2018 echt een start wordt gemaakt met dit complex. Er moeten meer betaalbare huurwoningen bijkomen. Het blijft knellen dat de huurders moeten betalen voor het wanbeleid dat door andere corporaties dan QW in den lande is gevoerd. De solidariteit gaat wel erg ver. De financiële positie van QW is gezond en mede om die reden zal er de komende jaren enorm worden geïnvesteerd in Krimpen aan de Lek.

### ONTWIKKELING VAN DE KERN

Het centrum van ons dorp gaat de komende jaren weer drastisch veranderen. De genoemde 14 woningen worden gebouwd en verder wordt een aanvang gemaakt met het slopen, renoveren en nieuwbouwen van woningen.

We noemen de plannen nog even omdat we ons bewust zijn van het feit dat velen de nodige maanden overlast zullen ondervinden van de renovatiewerkzaamheden maar daar dan ook iets moois voor terugkrijgen:

1. Merwestraat 12 woningen;
2. Papaverhof 22 woningen;
3. Beroepenbuurt ( Scheepmakersstraat, Zeilmakersstraat, Visserijstraat, Nijverheidsplantsoen en Blokmakersstraat. In totaal 99 woningen;
4. Hoofdstraat, oostzijde en J.v.d.Vondelstraat. Sloop 2 flatgebouwen: 72 woningen en nieuwbouw 69 woningen in eveneens 2 gebouwen met lift;
5. Kon. Julianastraat 5/67. Sloop 32 woningen en nieuwbouw 24 grondgebonden woningen;

6. Kon. Julianastraat 4/56. Renovatie 27 woningen;
7. J.v.d.Vondelstraat 6/48. Renovatie 22 woningen;
8. Hoofdstraat westzijde 36 woningen, aanpak nog niet duidelijk en nog geen tijdsplanning
9. A. Cuypstraat, Rembrandtstraat en J.v.d.Heijdenstraat, renovatie doch nog geen tijdsplanning.

Wij zijn zeer verheugd over deze plannen. In 2018 zal worden gestart.

## 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 dringen er bij de gemeente op aan de plaatselijke belastingen omlaag te brengen.

Huurders betalen inmiddels per vierkante meter meer dan woning-eigenaren. De verhuurdersheffing heeft een sterk prijsopdrijvend effect gehad. Dit hebben we - zoals genoemd - te danken 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. In 2018 wordt alleen de inflatie doorbelast naar de huurders, in dit geval 1,4%. Wij blijven van oordeel 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. De komende jaren zetten wij in op een huurverlaging om die scheefgroei te herstellen.

## WOONVISIE EN PRESTATIEAFSPRAKEN

De woonvisie is inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld. Hoewel hierbij wollig taalgebruik aan de orde is hebben wij de indruk dat wij een redelijke inbreng mochten hebben. Voor 2018 zijn concrete afspraken gemaakt. 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 te willen uitgeven aan de eigen organisatie. Hierdoor wordt het budget om maatschappelijk in te zetten vergroot.

## BEHANDELING VAN KLACHTEN EN OPLEVERING VAN WONINGEN

Wij hebben in 2017 wederom veel gesproken over de manier waarop klachten worden behandeld. Wij zijn weer niet tevreden en dat is al het vijfde jaar op rij. 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.

## KEUKENBELEID EN BELEID ZELF AANGEBRACHTTE VOORZIENINGEN

Het beleid t.a.v. keukens is voor verbetering vatbaar en hetzelfde geldt voor het beleid bij zelf aangebrachte voorzieningen. Wij hebben onze verbeterpunten op papier gezet en gaan met de directie van QW hierover in gesprek.

## MUTATIEBELEID

Mocht u verhuizen dan wordt u geconfronteerd met een controle door de verhuurder. Dat is logisch. Wat niet logisch is is het feit dat deze controles niet altijd naar genoegen plaatsvinden. Het blijkt moeilijk communiceren met de opzichters. Er is nu gekozen voor een andere oplossing: de woonconsulenten doen de controles per 1 april 2018 en wij verwachten dat het daarna beter zal gaan. Wij zijn van mening dat de bestaande huurder te allen tijde in contact moet kunnen komen met de nieuwe huurder om overnames te kunnen regelen.

## VOOR DEGENEN DIE ONS NOG NIET KENNEN, 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 35.
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 ( zoals het er nu naar uit ziet start in 2018 );
5. Wij monitoren of de activiteiten van Bakker Arkel en Feenstra naar tevredenheid is van de huurders;
6. Wij spreken met de wethouder van Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting over de inhoud van de nieuwe Woonvisie en de prestatieafspraken die leidend zijn 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.

Door de uitgebreidere bevoegdheden van de huurdersorganisaties worden wij steeds meer gevraagd mee te denken over diverse onderwerpen.

#### LIDMAATSCHAP EN CONTRIBUTIE

Per 1 januari jl. hebben wij de contributiebijdrage 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. Wij waarderen het wel indien u op vrijwillige basis 6 euro per jaar blijft betalen. Wij kunnen hiervan cursussen volgen.

#### **Het bestuur bestaat uit de volgende personen:**

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