JAARVERSLAG 2019 HVOB KRIMPEN A D LEK

TERUGBLIK 2019

Huurwoningen zijn schaars en duur. Steeds meer woningzoekenden doen een beroep op betaalbare huurwoningen terwijl het aantal sociale huurwoningen 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 en inmiddels is een start gemaakt met dit complex en zijn deze al toegewezen. 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 regering heeft sinds 2012 een beleid gevoerd waarin konstant verkeerde keuzes werden gemaakt met een woningcrisis tot gevolg.

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. Daar zijn we blij mee. We zijn niet blij met de ontwikkelingen dat nieuwbouw erg duur wordt vanwege stijgende prijzen.

ONTWIKKELING VAN DE KERN

Het centrum van ons dorp gaat de komende jaren weer drastisch veranderen. De genoemde 14 woningen zijn 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 overlast zullen ondervinden van de renovatie – en sloopwerkzaamheden maar daar dan ook iets moois voor terugkrijgen:

1. Merwestraat 12 woningen; inmiddels gereed;
2. Papaverhof 22 woningen; in voorbereiding, inmiddels besproken met huurders.
3. Beroepenbuurt ( Scheepmakersstraat, Zeilmakersstraat, Visserijstraat, Nijverheidsplantsoen en Blokmakersstraat. In totaal 99 woningen; inmiddels gereed
4. 31 woningen Kamillestraat. Van D naar Nul op de Meter in 2020; in voorbereiding
5. 75 woningen Klaproosveld; in voorbereiding en inmiddels gepresenteerd aan de huurders, uitvoering in 2020
6. Hoofdstraat, oostzijde en J.v.d.Vondelstraat. Sloop 2 flatgebouwen: 72 woningen en nieuwbouw 63 woningen in eveneens 2 gebouwen met lift; sloop april 2020. Inmiddels bijna gesloopt.
7. Kon. Julianastraat 5/67. Sloop 32 woningen en nieuwbouw 24 grondgebonden woningen;
8. Kon. Julianastraat 4/56. Renovatie 27 woningen;
9. J.v.d.Vondelstraat 6/48. Renovatie 22 woningen; inmiddels gereed.
10. Hoofdstraat westzijde 36 woningen, aanpak nog niet duidelijk en nog geen tijdsplanning. A. Cuypstraat, Rembrandtstraat en J.v.d.Heijdenstraat, renovatie doch nog geen tijdsplanning

Wij zijn zeer verheugd over deze plannen

Nieuwbouw Hoofdstraat en Bilderdijkstraat.

Er worden twee nieuwe woonblokken gebouwd op de locatie Hoofdstraatflats en J.v.d.Vondelstraatflats. De nieuwe flat aan de Hoofdstraat heeft Jacob en de flat aan de Bilderdijkstraat heet Joost. Deze namen zijn gekozen naar de straatnamen Jacob Catsstraat en J.v.d.Vondelstraat. Het plan staat elders op de website. Belangstelling? Inschrijven bij QuaWonen vanaf september 2020.

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. Er is nu een overeenkomst tussen gemeente en QuaWonen dat huisuitzettingen minder snel plaatsvinden. Er wordt meer overleg gepleegd tussen partijen en huurders worden sneller in kennis gesteld dat er problemen op komst zijn.

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. Verder is gebleken dat de laatste 3 ministers die op volkshuisvesting zaten, een dramatisch slecht beleid hebben gevoerd met alle gevolgen van dien: een schreeuwend tekort aan woningen.

In 2016 heeft er gelukkig een matige huurverhoging van 0,6 % plaatsgevonden en in 2017 zal dit slechts 0,3 % zijn. In 2018 en 2019 is alleen de inflatie doorbelast naar de huurders.

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 2020 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.

Er wordt inmiddels druk gewerkt aan een notitie om de doorstroming te bevorderen. Het wonen in een grote woning door senioren is niet altijd aan te bevelen. Er dient echter eren zodanig beleid te worden gevoerd dat zij in de verleiding komen wel die verhuisstap te maken.

BEHANDELING VAN KLACHTEN EN OPLEVERING VAN WONINGEN

Wij hebben in 2019 wederom veel gesproken over de manier waarop klachten worden behandeld. Wij zijn weer niet tevreden en dat is al het zesde 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 en het sentiment is niet goed.

Wij hebben hierover gesproken en zijn van mening dat er goed naar ons wordt geluisterd. Nu de praktijk nog.

KEUKENBELEID EN BELEID ZELF AANGEBRACHTE 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. In het voorjaar van 2019 worden de nieuwe regels vastgesteld en wij zullen hierover meepraten uiteraard.

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 hebben de indruk dat het beter gaat. 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. Dit kost veel tijd.

LIDMAATSCHAP EN CONTRIBUTIE

Per 1 januari 2019 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 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 ( tot 1 september ) , S. de Zeeuw ( penningmeester), M. Goudriaan (wnd. vz ) en J.C. Hoftijzer (vz).