

# VERSLAG ALGEMENE HUURDERSAVOND 19 APRIL 2007

Aanwezig: ca 13 huurders, namens Harmonisch Leven; Radbout Matthijssen en Jetty Koning

Door bewoners samengestelde agenda van de avond:

1. Keuzes in onderhoud
2. Participatiebudget
3. huurbeleid
4. nieuwbouw
5. verkoop woningen
6. toelatingsbeleid
7. tuinonderhoud

## **Toelichting op het verslag:**

**Bij elk besproken onderdeel staat de conclusie van SWHLL over de te ondernemen actie. Daar staat nog niet altijd bij wanneer alles uitgevoerd zal worden. Als het er niet bij staat zal het worden opgenomen in het nieuwe beleidsplan dat in het najaar wordt gemaakt. Pas daarna kan een planning worden gemaakt.**

## **Keuzes in onderhoud**

### **algemeen**

1. Gevraagd wordt hoeveel geld de woningbouwstichting beschikbaar heeft voor keuzes.
  - a. SWHLL heeft al het noodzakelijke onderhoud in een begroting opgenomen, maar er is nog wat ruimte voor extra investeringen. Er is dus beperkt ruimte voor keuzes. In de vergadering was het niet mogelijk een precies bedrag aan te geven. Naderhand is opgezocht dat er op dit moment ca. 100.000,- ruimte is, maar in de toekomst kan dat mogelijk nog oplopen.
  - b. Voor sommige keuzes is al geld gereserveerd (zoals vervangen hang- en sluitwerk), maar voor gewenst meerwerk (zoals afwerking op nivo politiekeurmerk) moet dan een keuze gemaakt worden. Daar staat tegenover dat soms begroot is iets te vervangen, maar dat kun je nog uitstellen of dat bewoners het niet nodig vinden.

### **Privacyschermen**

Het vervangen van de privacyschermen (de eerste schutting aan het huis tegen de achtergevel) in de Rivierenlaan, Moezelstraat en Donaustraat is begroot, en op sommige plaatsen echt nodig. De aanwezige huurders gaven aan, dat de huurders van de 1e fase zelf met hun buur moeten kunnen kiezen of ze dat willen. Vaak is het scherm nog goed en vrijwel altijd is zo'n schutting volledig begroeid. Het vervangen van de schutting zou dan alleen maar een heleboel kapot maken.

De aanwezigen zijn akkoord dat er alleen vervangen wordt als het echt nodig is. Dat betekent dus dat bewoners kapotte schermen kunnen melden; dan worden ze vervangen.

Wel wordt aangegeven dat er misschien een keuze in grootte van het scherm handig zou zijn. Nu is de breedte 150 cm terwijl de standaard schermen 180 cm breed zijn.

**Conclusie SWHLL: De schuttingen worden alleen vervangen op verzoek van de huurder als ze versleten of stukgewaaid. Invoering per direct.**

## Gevelhout houtskeletbouw

1. Het compleet vervangen van het gevelhout is te duur, ook bij toepassing van geolied hout. Gevraagd wordt of daar niet een potje voor gevonden kan worden bij de overheid, bv de provincie. Harmonisch Leven schat de kans daarop niet hoog in, maar wil wel overwegen eens een balletje op te gooien bij de provincie.
2. Schilderen van delen houten gevels. Schilderen kan alleen met een speciale techniek. Daarvoor hoeft het hout dan niet eerste geschuurd te worden. Veel mensen geven aan de kleur van het gevelhout grauw te vinden. Voor het deels schilderen van de gevel wordt gedacht door SWHLL aan een verticale streep ter breedte van het keukenraam, lopend van beneden tot boven.
  - a Huurders geven hierop de volgende reacties.
    - 2000 euro per jaar begroot lijkt weinig
    - soms moeten dan mooie planten weg
    - koopwoningen doen niet mee, daardoor ontstaat een onrustig beeld
    - schuren breken al het straatbeeld, die strepen kleur breekt dan nog meer.
    - vervangen hout op die plaats bij keukenraam door ander materiaal kan ook een goed alternatief zijn.
    - 50% is voor kleurstreep, 40% is tegen, 10% blanco.
3. Kleuraccenten aan de huizen aanbrengen wordt op prijs gesteld, als voorbeeld worden de nieuw geleverde portiekdeuren in de Rivierenlaan genoemd. Ook worden binnenkort de balkonhekken bij de appartementen vervangen door kleurige hekken.
4. Alternatief kan zijn om het huidige kleurschema van de kozijnen, ramen en deuren aan te passen en daar meer kleur in aan te brengen. Het huidige kleurschema wordt als flets ervaren. Dat kan door bv. ook de witte kozijnen meer kleur te geven. Eén persoon ziet dat helemaal niet zitten. De ramen en deuren sterkere kleuren geven vind iedereen een goed idee.
5. Voorstel van de huurders: een enquête naar de huurders met plaatjes van voorbeelden.

**Conclusie SWHLL: De gevels blijven voorlopig ongemoeid. De kozijnen, ramen en deuren zullen in felle kleuren worden geschilderd. SWHLL zal een enquête inplannen waarin de verschillende (betaalbare) opties in beeld worden gebracht.**

## Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het politiekeurmerk zou 200 euro per woning extra kosten, bovenop de kosten die al gereserveerd zijn om de deurkrukken en raamgrendels te vervangen. Deze zijn vaak al wat slechter en moeten hoe dan ook worden vervangen. Er wordt aangegeven dat het handig is het voor het schilderwerk te laten uitvoeren, volgens Radbout zou het zelfs door de schilder kunnen worden uitgevoerd. Er wordt ook gevraagd of bij het klepraampje een extra stijl kan worden geplaatst. Dit zal alleen gebeuren als het volgens het politiekeurmerk wordt vereist.

7 mensen zijn voor uitvoering van het politiekeurmerk. Niemand stemt tegen.

**Conclusie SWHLL: Het politiekeurmerk zal nader op meerkosten worden onderzocht. Als de geschatte meerkosten kloppen wordt het ingevoerd en kunt u nieuw hang- en sluitwerk tegemoet zien. Dit wordt uitgevoerd bij de eerstvolgende grote schilderbeurt.**

## Roosters in hofwoningen

In de hofwoning kan niet met regen met open raam worden geslapen ivm inregenen en er zijn ook geen roosters. Dit is nog een heel jong complex, daarom is er geen geld om de ramen echt te gaan verbouwen en vanwege het aanwezige balansventilatiesysteem is het op zich niet nodig daarnaast met ramen te luchten.

Huurder hebben op zich wel de mogelijkheid individueel te kiezen de woning tegen eigen kosten te verbeteren, oplossing zou kunnen zijn een draai-kiepraam.

**Conclusie SWHLL: geen actie**

## **Gehorigheid van de woningen naar de burens**

Geluidisolatie tussen de woonkamers is te duur, om uit te voeren. Een aanwezige merkt op dat het bedrag wat is begroot alleen de isolatie benden verbeterd. Als het ook boven gedaan zou moeten worden zouden de kosten dus nog verder oplopen. Geluidisolatie kan daardoor alleen in het kader van individuele woningverbetering; de kosten zijn dan geheel voor de huurder.

In verband met mogelijke geluidsoverlast wordt er gevraagd of nieuwe huurders een soort kluswijzer kunnen krijgen voor bv. het leggen van laminaat en voorlichting over het plaatsen van voorzetwanden (zij hebben dan nog niet geschilderd). Er wordt aangegeven dat er prima kluswijzers te krijgen zijn bij de bouwmarkten. Het zit er niet in dat Harmonisch Leven tijd kan vrijmaken om voor de eigen woningen zelf uitgebreide kluswijzers te maken.

**Conclusie: geen actie; Voor een voorzetwand kan een offerte worden aangevraagd bij SWHLL**

## **Kleine zolderraampjes**

Vervangen van kleine dakramen zolder in de 1<sup>e</sup> fase: er is maar 1 huurder aanwezig die het zou kunnen betreffen. Andere huurders geven wel aan dat de Ubbinkraampjes inregen gevoelig zijn. De nieuwe ramen zouden meer stand hebben.

Momenteel worden raampjes die kapot zijn in de eerste fase op melding vervangen. Sommige raampjes zijn al vervangen door grote tuimelramen als woningverbetering voor kosten van de huurder of tegen beperkte kosten en een huurverhoging. Het lijkt niet nodig alle raampjes te vervangen en zal alleen worden gedaan als ze defect zijn. In de Waalstraat kan dat een ander verhaal zijn omdat de raampjes die daar op de zolder zitten van mindere kwaliteit zijn. Het duurt nog een paar jaar voordat dat aan de orde komt.

**Conclusie SWHLL: geen extra actie**

## **Kranen**

Huurders melden dat veel kranen slecht zijn. De kranen worden standaard vervangen bij het plaatsen van een nieuw keukenblok. Tussentijds kunnen huurders als ze bijdragen aan de servicekosten van het huurdersfonds, kranen door SWHLL laten repareren. Dan wordt zondig een leertje of zelfs het hele binnenwerk vervangen. Melden op het spreekuur voor het maken van een afspraak. Aanwezigen hebben het gevoel dat de kranen eigenlijk gewoon geheel vervangen zouden moeten worden omdat je anders bezig blijft. Harmonisch Leven geeft aan dat bij vervangen van het binnenwerk, wat goedkoper is dan het vervangen van de hele kraan, de kraan feitelijk weer helemaal nieuw is.

**Conclusie SWHLL: geen extra actie**

## **Douches**

Het standaard doucheonderhoud zal veranderd worden in het plaatsen van een integrale douchecabine 80x80 in plaats van nieuw wandvinyl en een douchebak. Een integrale douchecabine heeft acryl achterwanden en glazen deuren en ziet er fraai uit. In de 3kamerwoningen is een cabine niet mogelijk en blijft het bij vinyl en een douchebak. Het betegelen van de douchehoek blijft een probleem en kan door hoge meerkosten niet standaard worden gedaan. Een aanwezige vraagt naar handgrepen voor bij het uitstappen. Huurders kunnen daar in de optielijst tijdens het standaard onderhoud voor kiezen tegen meerprijs.

**Conclusie SWHLL: geen extra actie**

## **dakpannen**

Twee huurders hebben opmerkingen over de dakpannen ivm schade door de storm. Standaard worden bij herstel de pannen vastgehaakt, waardoor ze bij een volgende storm beter blijven liggen.

**Conclusie SWHLL: geen extra actie**

## **Participatiebudget**

Een participatiebudget is een potje geld wat de St.Wb. Harmonisch Leven jaarlijks beschikbaar heeft voor goede doelen in het dorp ter bevordering van de leefbaarheid. Voorbeelden zijn bijvoorbeeld extra speeltoestellen, bankjes, jeu de boulesbaan etc., maar ook maatregelen in de tuinen als het in een hele straat gebeurt. De wijkpost van de gemeente heeft ook een Participatiebudget. Wellicht kan voor sommige zaken uit beide potjes worden bijgedragen. Het is een keus om deze extra investeringen te doen en daarom wordt het op een lijn gesteld met keuzes in het onderhoud. Gevraagd wordt of huurder het een goed idee vinden om hier geld aan te geven.

Nu heeft de woningbouwstichting ook al bijdrages gedaan voor bv. rondje 200 en nieuwe matrassen in de koepel. In het verleden was dat niet altijd zichtbaar voor de huurders. Binnen het participatiebudget kunnen huurders een plan kunnen indienen en is achteraf voor iedereen te zien waar het geld naar toe is gegaan.

Vijf huurders zien echt mogelijkheden, 1 huurder vindt het geen goed idee. Het bezwaar is dat besteding van dit soort gelden altijd maar bij een paar huurders terecht komt en dat zou niet eerlijk zijn, vooral niet als het sponsoring een andere organisatie zoals de koepel zou zijn. De mening is dat daar het geld van de woningbouw niet voor is. Anderen vinden dat geen argument omdat al dit soort investeringen altijd bij een beperkte groep terecht komen en als je maar aanvragen indient alle groepen aan de beurt kunnen komen.

Een huurder vindt dat het geld naar onderhoud van de woning zelf moet gaan en vraagt zich af of zo'n budget de taak is van een woningbouwstichting. Radbout legt uit dat een woningbouwstichting niet alleen verplicht is te zorgen voor goede woningen, maar wettelijk ook zorg dient te dragen voor zorg en welzijn van de bewoners en ook de leefbaarheid van de wijk.

**Conclusie SWHLL: Het participatiebudget wordt per direct ingevoerd en de komende tijd zal er een reglement voor worden opgesteld. Zolang dat er niet is kunnen huurders al wel aanspraak maken en plannen voorleggen.**

## **Huurbeleid**

Nu er een nieuwe regering is, zijn de plannen van de liberalisering van de huurmarkt van de baan. De huidige minister heeft voor 1 juli 2007 bepaald dat de huurverhoging maximaal 1,1% mag zijn, dwz de huurverhoging ligt op inflatienivo. Verdere ontwikkelingen zijn nog onduidelijk, maar Harmonisch Leven neigt ernaar om ook de volgende jaren de huren gelijk met de inflatie te verhogen.

**Conclusie SWHLL: voor het nieuwe beleidsplan onderzoeken of huurverhogingen op inflatieniveau haalbaar is.**

## **Nieuwbouw**

Op dit moment is voor SWHLL binnen Lelystad niets gaande, we moeten denken in jaren.

**Conclusie SWHLL: Voortgang in Lelystad Zuid is onduidelijk geworden: Overleg starten met Fortuinlijk Wonen (het advies en ontwikkelbureau voor Vedische Bouw) over andere opties. Keuzes maken in het nieuwe beleidsplan.**

## **Verkopen huurwoningen**

4kamerwoningen met zolder zijn te koop, momenteel wordt er door SWHLL één per jaar verkocht. Maximaal worden er met het huidige woningbezit nog 5 verkocht.

**Conclusie SWHLL: geen extra actie**

## Nieuw Toelatingsbeleid

Een huurder geeft aan dat volgens hem de verplichte bijdrage voor niet mediterende in de servicekosten niet kan. Hij geeft dan ook het advies ook al is het al juridisch getoetst dit ook nog voor te leggen aan de huurcommissie.

**Conclusie SWHLL: De haalbaarheid van de opzet wordt opnieuw onderzocht. Ook de anderen hebben zich kritisch uitgelaten over de constructie. Invoering loopt daardoor weer vertraging op.**

## Tuinonderhoud

Afgelopen jaar zijn er door 2 huurders initiatieven geweest voor mensen om tegen geringe vergoeding hulp te krijgen, daar kwam uiteindelijk maar 1 positieve reactie uit. Ook het ARA ruilsysteem is niet goed gaan draaien in het Sidhadorp. In de SidhaDorpCourant heeft Harmonisch Leven wel de prijzen gepubliceerd voor tuinonderhoud in de servicekosten. Maar omdat door SWHLL CAO lonen moeten worden gehanteerd zijn de prijzen te hoog gebleken.

Er werd toen een aanmeldingsbrochure aangekondigd, dat is er niet van gekomen. Er heeft zich niemand gemeld voor verdere informatie. Zeker gezien het beperkt aantal reacties op het veel goedkopere aanbod van de huurders onderling is besloten de servicekosten niet in te voeren. De aanwezigen zijn hiermee akkoord.

Om toch positief met de tuinen bezig te blijven wordt door huurders gesuggereerd om weer een tuinavond te houden, met bv tuinplannen en foto's. Radbout kwam ook met het idee van foto's in de SDC van mooie tuinen. Maar ook met voorlichting welke bomen qua hoogte in onze tuinen passen. Sommige mensen hebben geen verstand van tuinieren en zijn hier ook mee gebaat. Er wordt gesproken over het aanleggen van voorbeeldtuinen en het geven van meer voorlichting. Op de vraag of de verhuurder dit nou allemaal moet organiseren was men het erover eens dat dat niet helemaal het geval is.

Door huurders wordt aangegeven dat vooral de achterpaden weer moeilijk toegankelijk zijn. Het is natuurlijk goed om zelf je burens daarop aan te spreken als dat voorkomt. Ook kan het als reparatieverzoek worden gemeld bij Harmonisch Leven. Verantwoordelijke bewoners worden dan door de woningbouw aangesproken.

**Conclusie SWHLL: Voor beleidsplan onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om het tuinonderhoud te stimuleren en de gemaakte keuzes opnemen en uitvoeren.**

## Rolcontainers

In de Donaustraat voor ingang van het hofje blijven altijd veel containers staan. Vaak ontbreken ook de nummers erop, maar dat is de verantwoording van de huurders zelf.

Bij het hofje is wel een erge grote opstelplaats, gevraagd wordt of SWHLL bij de gemeente daar wat aan kan doen. Zij ziet daar echter geen mogelijkheden toe, maar zal het hoe dan ook vragen bij de wijkpost. Wel kan Harmonisch Leven bij de gemeente vragen of zij meer wil optreden tegen containers die te lang op straat staan.

**Conclusie SWHLL: Op korte termijn wijkpost vragen over controle op de containers die blijven staan.**

Radbout Matthijssen en Jetty Koning 20 april '07