

Vragen/opmerkingen rondom de ALV van 13 oktober 2021

Bewoner Zwaluwenlaan:

1. Wil graag voor zichzelf en andere bewoners uitleg van WaWo over het besluit om de warmtelevering bij blokverwarming te herzien. Over de warmtelevering heeft WaWo eenzijdig de afspraken over de warmtelevering gewijzigd. Zonder de 70% toestemming van de bewoners en überhaupt zonder kennisgeving aan de bewoners!

Reactie Waterweg Wonen: Als Waterweg Wonen een nieuwe CV installatie installeert, hoort daar automatisch een nieuwe regeling bij, die anders werkt dan de oude. De installateur en de projectleider hebben vervolgens de ketel ingesteld zonder zich te realiseren dat officieel een 70% traject nodig is, omdat er sprake is van een wijziging in de servicekosten. Dit proces is niet goed gegaan. Waterweg Wonen zal dat corrigeren. Er volgt nog een brief waarin wij vragen of de bewoners akkoord zijn met de instelling van de nieuwe ketel.

2. WaWo kondigt per brief aan dat in het complex wonen camera's komen. Weet de Huurdersraad daarvan of is dat met de Huurdersraad besloten?

Reactie Waterweg Wonen: De camera's worden geplaatst op verzoek van bewonersvertegenwoordigers uit uw complex). Dit naar aanleiding van overlast en gevoelens van onveiligheid. Dit verzoek is vervolgens opgenomen in ons activiteitenplan Leefbaarheid en Participatie 2021 en wordt uitgevoerd.

Bewoner Aalscholverlaan:

1. Doet de suggestie voor het bijplaatsen van twee restafvalcontainers aan de westzijde van de parkeerplaats Aalscholverlaan 600-856 in de buurt van Lift B.

Reactie Huurdersraad: Volle containers en bijplaatsingen zijn helaas een herkenbaar probleem in heel Vlaardingen en moeten echt door de gemeente worden opgepakt. Waterweg Wonen gaf ons hetzelfde antwoord. U kunt het beste contact opnemen met de wijkcoördinator van de gemeente. En sowieso bellen naar de servicelijn afvalpassen 0800-3500 100. Het algemene telefoonnummer van de gemeente is 010-248 40 00.

Volg eventueel ook onderstaande link voor meer informatie vanuit de gemeente

https://www.vlaardingen.nl/Onderwerpen/Participatie/Wijksprekuren_en_thematische_gebiedsbijeenkomsten

Op 17 november zou er bijeenkomst zijn over de afvalproblematiek voor o.a. bewoners, gemeente en WaWo. Helaas kon deze bijeenkomst vanwege de nieuwe coronamaatregelen niet doorgaan.

Bewoonster

1. Er is al lange tijd sprake van sloop van flats in Ambacht tussen van Hogendorpstraat, Westlandseweg en Rotterdamseweg. Hoe concreet zijn deze plannen of wordt er toch gerenoveerd?

Reactie Waterweg Wonen: Het voornemen is om deze woningen in 2026 te slopen. Concrete planvorming zal de komende jaren in overleg met belanghebbenden gaan plaatsvinden.

2. De Huurdersraad vraagt in het werkplan 2022 aandacht voor versterken van de samenwerking. Belangrijk is om zo snel mogelijk in te grijpen in situaties. Is de politie hierin ook een partner?

Reactie Waterweg Wonen: Eens. Vroege signalering en preventief ingrijpen heeft de voorkeur, hoe moeilijk dit vaak ook is. De politie is een belangrijke samenwerkingspartner hierin.

3. Werkgroep leefbaarheid: hoe gaat het met de bekendheid in de wijk? Ik merk dat mijn burens hier weinig van weten.

Reactie Huurdersraad: Het is de bedoeling dat we samen met WaWo als start per wijk een bijeenkomst organiseren en met de contactpersonen de wijk ingaan. Dan wordt stapsgewijs bekend wat we met het thema Leefbaarheid aan het doen zijn. Ook via Watermerk laten we dit weten.

4. Huurtoeslag wordt niet altijd aangevraagd omdat mensen bang zijn dat het terugbetaald moet worden. Is het mogelijk om bijvoorbeeld in Watermerk e.e.a. toe te lichten?

Reactie Waterweg Wonen: Ja, dat is een bekend probleem. We zullen het nogmaals onder de aandacht brengen in Watermerk. Op Rijksniveau wordt dit probleem ook onderkend, en is men bezig de systematiek van toeslagen te moderniseren.

5. In de VOP-wijk is er nog steeds veel onrust mede door drugs (dealers die rondrijden) drank en vooral onbegrip naar elkaar toe. Er wordt al best veel gedaan maar de onrust in de wijk blijft bestaan.

Reactie Waterweg Wonen: De V.O.P. is een van de door de gemeente aangewezen aandachtsgebieden in Vlaardingen. Gemeente, bewoners, Waterweg Wonen en andere partijen ondernemen allerlei acties om de veiligheid en de leefbaarheid in de buurt te verbeteren. De aanpak omvat meerdere jaren.

De gemeente, politie en Waterweg Wonen werken nauw samen bij het bestrijden van zware overlastsituaties gerelateerd aan drugs, prostitutie, criminaliteit. Recentelijk is een nieuw convenant woonoverlast afgesloten tussen de gemeente en woningcorporaties, hiermee kunnen meldingen en gegevens beter uitgewisseld worden. Een besluit tot het tijdelijk afsluiten van een woning op last van de burgemeester, is een van de maatregelen die in ernstige gevallen wordt toegepast.

Bij ernstige overlast kan Waterweg Wonen een juridische procedure starten gericht op beëindigen van de huurovereenkomst. Juridisch is het noodzakelijk dat omwonenden gedetailleerd klachten bijhouden en deze melden bij Waterweg Wonen en de politie. Zo'n juridisch traject duurt vaak jaren en vooraf is niet zeker of dit bij een rechter leidt tot het gewenste resultaat.

Bewoonster

1. Wie worden de contactpersonen?

Reactie Huurdersraad: Huurders kunnen bij Waterweg Wonen of via de Huurdersraad aangeven dat ze contactpersoon willen zijn voor hun complex, straat of buurt. Huurders kunnen ook deel gaan nemen aan de Adviesgroep Leefbaarheid. Niet in alle complexen, straten en buurten zijn er contactpersonen.

Bewoner Patrimoniumbuurt

1. Wat gaat er gebeuren met de verhuurdersheffing die dit jaar niet betaald hoeft te worden? Wordt dit gebruikt voor isolatie woningen / verduurzaming of nieuwbouw? (Raamrubbers nog nooit vervangen advies kunststof kozijnen leverancier om de 15 jaar vervangen is nog nooit gebeurt en ik woon er inmiddels al 16 jaar.)

Reactie Waterweg Wonen: We bekijken de mogelijkheden, maar verwachten dat de waardevermindering van de woningen en de stijging van de verhuurdersheffing die daarmee gepaard gaat de vermindering van de verhuurdersheffing voor een belangrijk deel weer opheft.

2. Wij zijn scheefwoners omdat we momenteel klem zitten tussen de woningmarkt en huurmarkt. Wat gebeurt er met mensen die scheefwonen? Meer huur betalen is geen optie omdat er ook evt aan kosten koper meer betaald moet worden met de huidige woningmarkt!

Reactie Waterweg Wonen: Mensen die scheefwonen, blijven onveranderd wonen. Te duur wonende huishoudens hebben recht op huurverlaging. Bij te goedkoop wonende huishoudens hanteren we in jaarlijkse huurronde de afgelopen jaren geen extra huurverhoging en hebben daartoe ook op dit moment geen voornemens.

3. Wat is er bekend over sloop Patrimoniumbuurt? Wordt nieuwbouw ook toegepast in het oudbouw gedeelte van de Huijgenstraat en daarmee ook de rest van deze woonwijk?

Reactie Waterweg Wonen: We hebben daar geen plannen voor nieuwbouw. De Patrimoniumbuurt (Mariskwartier) telt 34 woningen van Waterweg Wonen. Die blijven we gewoon verhuren.

4. Wat is de meerjarenonderhoudsbegroting voor de woonwijk Centrum?

Reactie Waterweg Wonen: Wij maken ieder jaar op A4-niveau een uitdraai van de MJOB op complexniveau. Die gaat naar de Huurdersraad en naar bewonerscommissies. Er is geen MJOB op het niveau van een woonwijk. Bewoners in overige complexen kunnen deze informatie aanvragen via het Woonpunt.

Waterweg Wonen oriënteert zich momenteel op een nieuw pakket met een klantportaal en klantapp, waarin u als klant zelf kunt zien welke onderhoudsactiviteiten gepland zijn.

5. Ik krijg in de winter mijn gang achter de voordeur niet warm. Waarom wordt er geen nieuwe voordeur geplaatst in plaats van voor de 3de keer in 6 jaar tijd de deuren te schilderen?
In verscheidene dakgoten zie ik planten groeien. Waarom wordt hier niet iets mee gedaan?

Reactie Waterweg Wonen: Waterweg Wonen maakt een afspraak met de betreffende bewoner voor een inspectie/reparatie. Overigens is ons beleid dat het in een gang 15 graden mag zijn. Waterweg Wonen schouwt regelmatig de dakgoten in het bezit om die schoon te maken. Wij geven opdracht om op dit adres de dakgoten te inspecteren en schoon te maken.

6. Ventilatie is inmiddels met de coronacrisis alleen maar belangrijker geworden, maar de filters en dergelijke zijn al zeker 15 jaar niet vervangen.

Reactie Waterweg Wonen: Een normale ventilatie heeft geen filters. De ventilatie voert lucht af uit te woning. Als u merkt dat de ventilatiebox niet goed werkt, meldt het ons. Waterweg Wonen zorgt dan voor een nieuwe ventilatiebox.

7. Als er nieuwbouwgrond aangekocht wordt door Waterweg Wonen of stichting Samenwerking, wordt dan aan scheefhuurders gedacht, hetzij voor koop of huur? Zijn er al kavels beschikbaar gesteld door Gemeente Vlaardingen?

Reactie Waterweg Wonen: Nee, scheefhuurders hebben evenveel rechten als anderen. We kennen de inkomens van onze huurders niet omdat we geen extra huurverhoging toepassen bij te goedkoop wonende huishoudens. We hebben op dit moment geen concreet zicht op extra nieuwbouwlocaties.

8. Kan er een verslag bij de huurvordering komen met hoeveel woningwaarderingspunten er zijn opgebouwd voor een woning, en waarom is dit niet beter bekend onder de huurders?

Reactie Waterweg Wonen: Waarschijnlijk wordt met huurvordering, huurverhoging bedoeld. Via MIJN Waterweg Wonen kunt u de gewenste informatie over de woningwaarderingspunten opvragen. In voorgaande jaren was een overzicht met de woningwaarderingspunten bij de huurbrief gevoegd. Dat jaar is de huur niet verhoogd en is de woningwaarderingsbijlage niet toegevoegd. In MIJN Waterweg Wonen, onder het kopje mijn contract, zijn de gegevens over de woningwaardering te vinden.

9. Als er aan verduurzaming wordt gedacht waar moet de huurder dan aan denken? Nieuwe CV ketel / zonnepanelen of anders....?

Reactie Waterweg Wonen: Verduurzaming is verbetering van het energielabel door verbetering van de isolatie en efficiënte installaties. U kunt denken aan spouwisolatie, HR++ glas, dakisolatie of (hybride) warmtepompen, CO2 gestuurde ventilatie. Allemaal afhankelijk van de mogelijkheden en de onderhoudsstaat van de woning.

10. Vlaardingen is bezig met lage inkomens uit te bannen door huurvoorraad met huurprijs die duurder wordt en koopmarkt met woningen die gebouwd worden vanaf € 275.000 tot en met € 1.500.000

Reactie Waterweg Wonen: De concept-woonvisie van Vlaardingen gaat vanwege de kwetsbaarheid van de stad en de onbalans tussen kwetsbare huishoudens en huishoudens met sterke schouders inderdaad uit van afname van de sociale huurvoorraad voor huurtoeslaggerechtigde huishoudens en een toename van de sociale huurvoorraad voor de niet-huurtoeslaggerechtigde doelgroep van corporaties. Waterweg Wonen kent een instroom van circa 85% huurtoeslaggerechtigde huishoudens, substantieel hoger dan in het huidige Regioakkoord Wonen is afgesproken (75% (en het huidige praktijkresultaat (72,6%)). We willen bewegen naar 70%. Dit past beter bij de inkomensverdeling binnen de groep actief woningzoekenden.

11. Door de afschaf of verlaging van de verhuurdersheffing denk ik dat er nog meer dingen gedaan kunnen worden, en dat het werkplan en begroting als zijnde in concept gezien kunnen worden. De vraag is dus of het werkplan en begroting lopende het jaar nog aangepast gaan worden?

Reactie Waterweg Wonen: In de kern hebben we meer middelen om dingen te kunnen doen. Het is overigens ook de vraag in welke mate de waardeinstijgingen van onze woningen weer tot een plus op de te betalen verhuurdersheffing leidt en in hoeverre een nieuw Regeerakkoord nog tot een ander beleidskader en financiële verplichtingen leidt.

12. Tijdens de presentatie van WaWo hoorde ik dat ze achter de van Hogendorpplan ook weer denken aan woningen voor senioren. Er is amper aanbod in makkelijk toegankelijke woningen onder de 55plus.

Reactie Waterweg Wonen: Het zuidelijk deel van Vlaardingen kent een tekort aan goed toegankelijke woningen, en in het bijzonder het MuWi woonveld achter de Van Hogendorpplan. Op voorhand hoeven die woningen niet exclusief aan senioren verhuurd te worden. Veel makkelijk toegankelijke woningen worden verhuurd zonder leeftijdsvoorwaarden.

Bewoonster Zwaluwenlaan

1. Bewoners in de Zwaluwenlaan oneven hebben al 21 maanden overlast vanwege de werkzaamheden aan de galerijen (en het gaat nog een aantal maanden door). Zou het ook willen hebben over de manier hoe het allemaal afgehandeld werd en wordt, de 'communicatie' tussen WaWo en de bewoners, en alle frustraties die hier onder de bewoners spelen.

Reactie Waterweg Wonen: Het herstel van de galerijen heeft een enorme impact op de bewoners, dat is voor ons absoluut helder. In tegenstelling tot reguliere projecten hebben we hier te maken gehad met een herstelwerk dat gaandeweg moest worden uitgewerkt. Hierdoor hebben wij in de eerste fase veel minder kunnen communiceren, de uit te voeren werkzaamheden en planning waren nog niet helder.

Met het opzetten van de plantteams hebben wij getracht om een betere verbinding te vinden met de bewoners, ook de HWW is aangehaakt bij de plantteams. In een planteam zijn bewoners onderdeel van de keuzes die gemaakt worden in een project zoals de werkzaamheden, communicatie en overlast. De plantteams hebben in onze beleving een grote bijdrage geleverd, het was voor ons prettig om te vernemen waar vooral aandacht aan moest worden gegeven. De nieuwsbrieven die in samenspraak zijn opgezet waren en zijn een mooi voorbeeld hiervan.

Dit neemt niet weg dat de overlast in de flats, in combinatie met veel thuis zijn vanwege Covid, niet prettig is geweest.

Bewoner De Wetering

1. Brandweeroefening, pilot uitvoeren. Er zijn veel 55-plussers, mensen met rollators en scootmobielen. Het is belangrijk om te weten wat te doen als er brand uitbreekt.

Reactie Waterweg Wonen: De brandweer organiseert i.v.m. corona geen ontruimingsoefeningen. Op 8 december is de opening van een belevingswoning aan de Professor Teldersstraat 302. Hier kun je ervaren wat er gebeurt als in jouw woning brand uitbreekt. Zie ook het artikel op de achterkant van Watermerk nummer 3 van 2021.

2. Dokterspraktijk voor project Prettig Wonen in de Wetering? Is dit mogelijk?

Reactie Waterweg Wonen: Prettig Wonen is een proefproject in 3 complexen in Holy. Het project wordt volgend jaar geëvalueerd. Een van de vragen is of het resultaat van de pilot aanleiding is om ook in andere delen van Vlaardingen, zoals de Westwijk, te starten met de Prettig Wonen aanpak. Deze vraag zal eerst beantwoord moeten worden. Pas daarna volgt de oriëntatie op het vinden van een geschikte ruimte voor ontmoeting.

3. Waarom is bouwreclame weggehaald bij Valkenhof?

Reactie Waterweg Wonen: Wij hebben opdracht gegeven om het informatiebord over de sloopwerkzaamheden Valkenhof weg te halen, omdat de sloop is afgerond. De grond is eigendom van de gemeente die hier door een projectontwikkelaar nieuwe vrijesector woningen laat realiseren. Waterweg Wonen heeft daar geen rol in.

Vragen die Waterweg Wonen zelf regelmatig krijgt vanuit de aandachtswijken

1. De hoge kosten die onterecht worden berekend bij verhuizen. Veel huizen zijn met toestemming aangepast/verbeterd maar moeten op kosten van bewoners terug naar de originele staat. Sommige bewoners hebben deze woningen nietsvermoedend overgenomen en weten niet eens dat de woning in een niet originele staat is. Het lijkt een willekeur aan eisen die gesteld worden bij oplevering terwijl er toch een ploeg aan onderaannemers wordt ingehuurd voordat de woning opnieuw wordt aangeboden. Opleveren van de woning moet beter, nieuwe bewoners worden vaak geconfronteerd met hoge kosten.

Reactie Waterweg Wonen: In de brochure *Thuis in uw huis* staan de afspraken die we met de Huurdersraad gemaakt hebben over het opleveren van woningen beschreven. Hiermee wordt willekeur van eisen voorkomen. De brochure is te vinden op onze website.

2. Bij het betrekken van een woning, waarvan het de vraag is of deze wordt gerenoveerd of gesloopt in de nabije toekomst wordt door de huurder veel geïnvesteerd in het opknappen. Kan bij deze woningen niet een huurverlaging worden toegepast?

Reactie Waterweg Wonen: De prijs van deze woningen is al gekoppeld aan de kwaliteit van de woning. In het voorgenomen nieuwe huurprijsbeleid dat ter advies bij de Huurdersraad ligt, hebben we oog voor te slopen dan wel te renoveren woningen.

Bewoonster Lissabonweg

1. Een aantal bewoners van de Lissabonweg zou een ontmoetingsruimte willen realiseren in inpandige ruimten die zijn vrijgekomen door het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers. Ze horen niets meer van WaWo.

Reactie Waterweg Wonen: Zoals aangekondigd in het activiteitenplan *Leefbaarheid en Participatie 2021* heeft Waterweg Wonen dit jaar in de hoofdstedenbuurt bij bewoners verschillende ideeën (ontmoetingsruimte, ruimte plaatsing van scootmobielen, elektrische fietsen) opgehaald over het

gebruik (herbestemming) van de containerruimte. In 2022 leidt dit tot een plan van aanpak voor realisatie van de herbestemming van beschikbaar gekomen ruimten. In afwachting daarvan is nagegaan of actieve bewoners van de Lissabonflat voor hun activiteiten gebruik willen maken van ontmoetingsruimten elders in de nabije omgeving. Daaraan bestaat momenteel geen behoefte.

Bewoonster Westwijk

1. Ik begreep dat de Westwijk in januari 2022 te horen krijgt, wanneer de sloop/renovatie plaats gaat vinden. In welke straat gaan ze beginnen met bericht geven in de Westwijk?

Reactie Waterweg Wonen: Het streven is om alle bewoners tegelijk te informeren. Dat zal, in tegenstelling tot wat in de ALV is gezegd, naar verwachting pas gebeuren in de tweede helft van 2022.