

Algemene Leden Vergadering 16 december 2024

Aanwezig namens het bestuur:

Wim Spekman - Voorzitter en waarnemend penningmeester

Rianne Tetelepta - Secretaris

Barry Perfors - Algemeen bestuurslid

Mara van Boven - Algemeen bestuurslid

Gast spreker - Ben van Hoorn
Manager Dagelijks Onderhoud bij Havensteder

De voorzitter opent de laatste Algemene Ledenvergadering van het jaar, heet alle aanwezigen van harte welkom en stelt het bestuur voor.

Mededelingen vanuit de voorzitter:

Bestuurswijzigingen: Er zijn mutaties in het bestuur geweest. We waren met vijf bestuursleden, nu nog met vier. Eén bestuurslid is ontheven uit zijn functie. We zijn bezig om bestuursleden aan te trekken omdat we op dit moment onderbezet zijn, maar dat is niet makkelijk.

Verbeteraanpak: De huurwoningen van Havensteder in de Bloemenbuurt oost en west in Schenkel worden op relatief korte termijn aangepakt. Het gaat om 290 woningen. De woningen in Bloemenbuurt hebben een laag energielabel, E F G. Vocht, tocht en schimmel speelt een grote rol. De planning is dat er gestart wordt in 2026.

Door een onzekere toekomst van het warmtenet zal er geen ingrijpende aanpak nodig zijn. Ze gaan wel zodanig upgraden dat er in ieder geval de komende 25 jaar exploitatie gehandhaafd kan worden.

Activiteiten Huurdersverenigingen: Er zou een huurdersvereniging opgericht worden in de Bandahof. Er is toch besloten om daar een bewonerscommissie van te maken. Ook is er een bewonerscommissie in de Schermerhoek opgericht.

Klankbordgroep Schenkel: Huurdersraad Capelle maakt deel uit van de klankbordgroep "BOWI" (Bongerd Wingerd). Er zijn al een aantal woningen klaar in de verbeteraanpak. 198 woningen zijn op 24 september 2024 opgeleverd. Er zijn nog 234 woningen te gaan. De verwachting is dat eind april 2025 alle 432 woningen

opgeleverd zullen zijn. In het bovenvermelde project worden ook 4 zonnepanelen meegenomen.

SHA De Brug: Het bestuur van SHA De Brug is afgetreden per 1 november jongstleden. Er is een ad interim bestuur aangesteld, ontstaan uit de 5 Gebiedsorganisaties. Dit zijn huurdersverenigingen in 4 gebieden van Rotterdam en 1, de HRC, in Capelle aan den IJssel. Iedere Gebiedsorganisatie geeft een interim bestuurder af. Er wordt een inventarisatie gedaan hoe SHA De Brug achtergelaten is op financieel gebied en welke afspraken er gemaakt zijn.

Na de mededelingen geeft de voorzitter het woord aan Ben van Hoorn, manager dagelijks onderhoud bij Havensteder. Hij zal een toelichting geven over diverse onderhoudsprojecten bij Havensteder.

Er zijn verschillende vormen van onderhoud.

- Dagelijks onderhoud, dat houdt in dat wanneer er iets kapot is het op korte termijn gerepareerd moet worden.
- Contract onderhoud is, bijvoorbeeld, de cv-monteur die iedere twee jaar de ketel komt schoonmaken en keuren
- Planmatig onderhoud is het bijhouden van de woningen als het gaat om bijvoorbeeld schilderwerk en dak onderhoud.
- Verbeteraanpak gaat over een lange termijn en zijn grote kostbare projecten.

Zodra er aan gevels gewerkt moet worden is er eerst een vergunning van de gemeente nodig. Dit kan de nodige tijd in beslag nemen. Maanden en soms zelfs een aantal jaren.

Ben heeft de afdeling 'Hier en Nu', deze afdeling houdt zich bezig met de reparaties en daarin gaat veel geld om. Even een paar bedragen op een rij:

- Een deel gaat naar de mutatiewoningen, namelijk 20 miljoen euro
Een mutatiewoning is een woning die opgeknapt moet worden voordat er nieuwe bewoners in komen;
- Reparaties aan huurwoningen kosten per jaar ook zo'n 20 miljoen euro;
- Contractonderhoud kost zo'n 17 miljoen euro per jaar.

Deze bedragen zijn Havensteder breed, dus worden niet alleen in Capelle besteed.

Aandachtspunt waar de schouders nog meer onder gezet moet worden is de schimmelproblematiek. Er is een specialistische partij en een apart team op ingezet omdat het over de gezondheid gaat. Iedereen die een schimmelwoning heeft wordt een jaar lang gemonitord. De eerste keer dat er vanuit de bewoner een melding komt gaat de 'schimmelpartij' er naartoe, er wordt bekeken of het goed is opgelost en na een aantal maanden wordt er contact opgenomen met de vraag of de schimmel nog steeds weg is. Zo niet, dan moet er naar een andere oplossing gezocht worden. Schimmel komt nu eenmaal uit allerlei hoeken en gaten.

Een deel ligt aan de techniek. Wanneer een koudebrug of lekkage is, is Havensteder aan zet om dit op te lossen. Bij gebrek aan ventilatie wordt er gekeken wat er toegevoegd kan worden. Maar er wordt ook gekeken hoe we wonen in de woningen.

Havensteder heeft van gemeente Capelle een lijst met 100 adressen gekregen die vanuit een oproep daar binnen zijn gekomen. Deze zijn allemaal gebeld en in behandeling genomen, beweert Ben. Er zitten daar een aantal schrijnende gevallen in, maar alles wordt meegenomen.

Klachten vanuit de HRC-leden:

- Met stip op 1: Geen communicatie vanuit Havensteder;
- Geen antwoord van - op vragen aan - Havensteder;
- Te lange wachttijden aan de telefoon (3 kwartier tot een uur en dan wordt de verbinding verbroken);
- Er wordt niet teruggebeld;
- Klachten indienen heeft geen zin, er wordt niets opgelost;
- De schuld van een probleem wordt in eerste instantie afgeschoven naar de bewoner;
- De wijkbeheerders zijn niet zichtbaar of de bewoner wordt niet serieus genomen. Eigenlijk zijn er maar een paar goede.
- In de Reigerlaan worden de liften aangepakt. Het gaat niet om een storing. Bewoners hebben hierover geen bericht ontvangen;
- Roerdompplan is verbeteronderhoud geweest, maar het is niet afgemaakt. Er zijn afspraken gemaakt, maar deze zijn niet uitgevoerd;
- Schoonmaken van portieken is zeer slecht;
- Schoonmaakkosten zijn met 44% verhoogd, maar algemene ruimten worden niet schoongemaakt;

Wie checkt de schoonmaak? Dit wordt steekproefsgewijs gecontroleerd door de wijkbeheerder. Galerij / voorportaal moet de bewoner zelf schoonmaken.

Tot slot beantwoordt Ben nog een aantal vragen van aanwezige bewoners en sluit af.

Werkplan 2025: Speerpunt van het Werkplan is, wederom, bekendheid bij de huurders van Havensteder in Capelle aan den IJssel. Huurdersraad Capelle spreekt namens de huurders, maar hoe doen we dat als het grootste deel van de huurders niet weet dat er een huurdersraad is? De secretaris vraagt naar ideeën vanuit de bewoners die deze avond aanwezig zijn.

Eén van de bewoners heeft het berichtje gelezen in Het Kontakt, een andere bewoner heeft via een bestuurslid vernomen dat er een Algemene Ledenvergadering is, maar heeft niets voorbij zien komen.

Via de sociale media komt het niet actief omhoog. Een aantal hebben de nieuwsbrief ontvangen, maar niet alle aanwezigen hebben zich aangemeld voor de nieuwsbrief. Op de vraag van de secretaris of zij alle aanwezigen voor de volgende ALV mag uitnodigen aan de hand van het e-mailadres dat zij hebben achtergelaten wordt positief gereageerd.

Papieren kranten worden niet veel meer gelezen. Plaats de uitnodiging voor de ALV ook digitaal in Het Kontakt.

Meldt het bij de WOP vergaderingen in de wijk, dan komt het ook in de notulen te staan.

Hang de uitnodiging in de portiekwoningen op het prikbord.

Er moet meer duidelijkheid komen wat de HRC doet voor de bewoner, want dat komt niet naar voren.

Er zijn heel weinig bewonerscommissies en huurdersverenigingen, maar ook buurtcontacten. De HRC kan alleen goed functioneren als we input hebben van de bewoners. De secretaris doet een oproep aan de aanwezigen om zich aan te melden als buurtcontact of de boodschap te verspreiden aan mensen die een bewonerscommissie willen oprichten of buurtcontact willen zijn.

In een aantal wijken zijn bewoners gewoonweg niet actief met elkaar. Er worden burendagen georganiseerd, maar er komt ook daar niemand opdagen. Dat terwijl het contact onder de burens wel goed is.

In de Rondelen is vroeger een actieve commissie geweest. Maar omdat zij niets bereikt hebben bij Havensteder zijn zij ermee opgehouden. Om die reden ziet de aanwezige bewoner uit de Rondelen het ook niet zitten om er opnieuw mee te beginnen.

Eerder in de vergadering is er gesproken over de niet naar behoren schoonmaken van de algemene ruimtes. Wij kunnen niet controleren of dit wel of niet goed gebeurt en daar zou juist een buurtcontact ons over kunnen informeren. Ook de eindafrekening van de servicekosten kan een onderwerp zijn waar buurtcontacten bij betrokken kunnen worden.

De HRC wil een aantal keren per jaar met de bewonerscommissies, huurdersverenigingen en buurtcontacten om de tafel.

Maar we willen ook themabijeenkomsten houden. Leefbaarheid en veiligheid kunnen goede onderwerpen hiervoor zijn. Ook daarvoor hebben we de informatie van de bewoners nodig.

Het plan voor een spreekuur wordt positief ontvangen. In een aantal wijken is er een koffieochtend waar Welzijn Capelle aanwezig is. In Capelle-West schuiven we daar al bij aan. We moeten inventariseren waar en wanneer deze ochtenden, middagen of avonden plaatsvinden.

De voorzitter geeft een onderbouwing op de ingediende begroting voor het komende jaar. Deze kan worden ingezien bij de jaarvergadering begin 2025. De kascommissie zal binnenkort de controle over de cijfers van 2024 uitvoeren.

Er zijn geen vragen meer voor de rondvraag. De voorzitter dankt iedereen voor hun aanwezigheid, sluit de vergadering en nodigt de aanwezigen uit voor de informele eindejaarafsluiting met hapjes en drankjes.