

Algemene Leden Vergadering 27 maart 2025

Jaarvergadering

Aanwezig namens het bestuur:

Wim Spekman	-	Voorzitter
Rianne Tetelepta	-	Secretaris
Mara van Boven	-	Penningmeester
Barry Perfors	-	Bestuurslid

Afwezig bestuurslid - Leo Schoonmade

Aanwezig namens Havensteder:

Peter Paul Lippinkhof - Programmamanager

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. Hij geeft een korte inleiding over de agendapunten geeft aan dat er vanuit de bezoekers vragen gesteld kunnen worden en stelt Peter Paul voor, die aanwezig is vanuit Havensteder. Vervolgens stellen de bestuursleden zich voor.

Mededelingen vanuit de voorzitter:

- Er zijn wijzigingen in het bestuur. Leo schoonmade is weer toegetreden tot het bestuur als algemeen bestuurslid. Hij kan helaas niet aanwezig zijn bij deze vergadering.
- Bestuurslid Mara van Boven is penningmeester geworden per 1 januari 2025.
- De voorzitter legt het Rooster van Aftreden voor. Hierop staan de data wanneer een bestuurslid aangetreden is en wanneer zijn of haar termijn afloopt. Er zijn dit jaar geen bestuursleden waarvan het termijn afloopt of herkiesbaar zijn.
-

Jaarverslag 2024

Het Jaarverslag over 2024 kunt u vinden op onze website
www.huurdersraadcapelle.nl → Over HRC → Officiële stukken



- Ieder jaar opnieuw proberen we meer betrokkenheid vanuit de huurders te krijgen. Als huurdersbelangenorganisatie hebben wij de input en ideeën van de Havensteder huurders nodig om te weten wat er speelt in de wijken en, natuurlijk, woningen.
- Er hebben een aantal bestuurswijzigingen plaatsgevonden in 2024. De HRC is heel hard bezig om een nieuwe invulling te geven, orde op zaken te stellen, een andere uitstraling te creëren, toegankelijker te worden... Kortom: er is wat te doen en daar kunnen we nog hulp bij gebruiken, want het bestuur is nog niet compleet.
- Doorstroming in de vorm van Groot naar Beter is meerdere keren aan de orde geweest en een belangrijk punt. Zonder doorstroming krijgen gezinnen geen tot weinig kans op een passende woning en jongeren hebben geen uitzicht op een woning. Het is voorlopig nog niet opgelost.
- De jaarcijfers zijn gecontroleerd door de kascontrolecommissie. De cijfers over 2024 zijn gecontroleerd door twee personen, waarvan er in ieder geval 1 persoon wisselt per jaar.
- Er wordt daarom een oproep gedaan voor een nieuw lid van kascontrolecommissie. En er is meteen een vrijwilliger die zich hiervoor aanmeldt. En zelfs voor het jaar daarop heeft zich al iemand aangemeld.

Eén van de aanwezigen vraagt zich af waarom ze nooit heeft geweten van een jaarvergadering van Huurdersraad Capelle. Het is dat er nu een uitnodiging onder ogen is gekomen, anders had ze het nog niet geweten. Dit betekent dat de HRC zich op alle mogelijke manieren zichtbaarder moet maken om bewoners te bereiken.

Een paar bewoners van **Bermensteijn** hadden vragen over een **adviesaanvraag** dat in hun complex speelt. Peter Paul (van Havensteder) geeft uitleg over de procedure van deze adviesaanvraag. Naar aanleiding van dit onderwerp stelt de secretaris voor om als

bestuur van de HRC met het bestuur van de bewonerscommissie Bermensteijn om de tafel te gaan.

Een bewoonster doet haar beklag over de HRC én over Havensteder. Beide partijen doen in haar ogen, om het voorzichtig te zeggen, helemaal niks. Ze heeft klachten over de wijkbeheerders, over de hitte in haar woning na verbeteraankpak, over schimmel in een andere woning, over de leefbaarheid in de wijk waar ze woont (de rotste wijk van Capelle, zoals ze zelf zegt) en over de bereikbaarheid van de huurdersraad. Haar emoties lopen hoog op en ze verlaat de vergadering omdat ze niet weet wat ze eigenlijk komt doen.

Inmiddels is de mail uitgespit en de telefoonlijst nagekeken en er is van deze persoon geen enkele mail of gemiste oproep terug te vinden.

Een andere bewoner doet eveneens zijn beklag over de gebreken in en aan zijn woning en vindt dat Havensteder alles afschuift met het standaard zinnetje: 'Dat komt aan de orde bij het planmatig onderhoud.' De huismeester is wegbezuinigd en de wijkbeheerder doet niks. Hij zou een huismeester terug willen. Ook heeft hij de opmerking dat de energielabels niet kloppen. Voor dezelfde woningen zijn verschillende energielabels. Zijn mening is dat de huurdersraad niet luistert en Havensteder niets doet.

Peter Paul springt in en geeft advies. **Voor huurders is er een goede bescherming in Nederland. Heb je als bewoner een gebrek of reparatie aan de woning, dan meld je dit bij Havensteder. Maak goede foto's en leg goed vast wat er precies aan de hand is. Probeer het zoveel mogelijk schriftelijk te doen via het contactformulier of huurdersportaal. Dit kan niet anoniem, je moet een account aanmaken. Na de melding krijg je hier altijd een bevestiging van.**

Op het moment dat deze melding niet goed en/of niet tijdig wordt opgepakt, kun je een klacht indienen bij Havensteder. Wordt deze klacht niet opgepakt, dan heeft u als huurder de mogelijkheid om naar een onafhankelijke commissie te gaan, namelijk: de Huurcommissie. De Huurcommissie gaat vooral aan de hand van de gebrekenlijst kijken wat er had moeten gebeuren, of de huurder het

netjes heeft gemeld, of de huurder het redelijk heeft gemeld, of de huurder het goed heeft vastgelegd en vervolgens hoe Havensteder gehandeld heeft. De Huurcommissie heeft de mogelijkheid een dwingend advies uit te geven aan Havensteder.

Website Huurcommissie: <https://www.huurcommissie.nl/huurder-sociale-en-middensector>

Als laatste punt geeft Peter Paul aan dat het onderwerp hittestress als belangrijk punt behandeld moet worden in de prestatieafspraken die dit jaar opnieuw opgesteld gaan worden.

Huizen die verduurzaamd zijn, zodat er in de winter minder stookkosten zijn, houden in de zomer de warmte vast. We moeten hier met elkaar over nadenken om er een oplossing voor te vinden.

Vaststelling verslag Algemene Ledenvergadering 16 december 2025

De voorzitter geeft nog een korte toelichting op de notulen van de vorige ledenvergadering. Er zijn geen op- of aanmerkingen over de notulen.

Vormgeving Huurdersraad Capelle

Huurdersraad Capelle is bezig om de vormgeving aan te passen:

- Een eenduidige uitstraling te geven van de huisstijl;
- Duidelijke lettertype gebruiken;
- Begrijpelijke teksten, zodat notulen makkelijk terug te lezen zijn en je weet waarover het gaat;
- Zo min mogelijk afkortingen gebruiken die voor de bestuursleden begrijpelijke zijn, zoals bijvoorbeeld HV = huurdersvereniging, BC = bewonerscommissie, HS = Havensteder enzovoort;
- Aanpassing van de website;
- Verbetering van de nieuwsbrief.

Achtergrond Huurdersraad Capelle

Een betrokken huurder en tevens oud bestuurslid licht toe: Huurdersraad Capelle bestaat al jaren en is in eerste instantie opgericht om de huurdersverenigingen en bewonerscommissies te ondersteunen en als tussenpersoon te communiceren met corporatie. Daardoor was er niet zoveel bekendheid voor de huurdersraad, omdat deze op de achtergrond

opereerde en weinig met de huurders te maken had. In de loop der tijd zijn huurdersverenigingen en bewonerscommissies, om welke reden dan ook, gestopt. Daardoor was er geen vertegenwoordiging meer in de wijk. Toen heeft de huurdersraad deze vertegenwoordiging op zich gekregen.

Interactie en rondvraag bewoners

Een bewoner uit Oostgaarde geeft aan dat bewoners in zijn omgeving wel klagen maar niets ondernemen. Hij heeft een ronde langs de bewoners gemaakt, klachten genoteerd en deze aangegeven bij Havensteder. Het is daarna opgepakt. Zijn advies: maak contact met andere bewoners in het complex en leg met elkaar de problemen vast.

De uitvoerenden van de reparaties krijgen regelmatig een grote mond van de bewoners, wat natuurlijk niet kan. Zij krijgen de opdracht om een reparatie uit te voeren, vaak op een bepaalde manier. Meld klachten bij Havensteder en niet bij een externe partij die een reparatie uitvoert.

Er ontstaat een discussie over de verkoop van woningen. Havensteder verkoopt een beperkt aantal woningen. Dit gebeurt in complexen waar al een gespikkeld bezit is ontstaan, wat een corporatie zelf veroorzaakt heeft. Dit houdt in dat er huur- en koopwoningen door elkaar in één blok staan, bijvoorbeeld. Maar er worden ook woningen verkocht waarbij het onderhoud te veel gaat kosten. Één van de aanwezigen is het vooral met dat laatste niet eens en vindt dat dit niet kan. Er zijn zoveel woningzoekenden. Een gezin staat te springen om een eengezinswoning. Knap de woning op en laat het in de verhuur. Hij vindt dat de corporatie niets meer te maken heeft met sociale verhuur, maar een commercieel bedrijf is geworden.

Een andere bewoner meldt dat de vrijgekomen woningen in zijn complex tegenwoordig bestemd zijn voor anti-kraak. Dit is het gevolg van het probleem met rookgasafvoeren in de Bergen-buurt. Havensteder vindt dat deze woningen niet verhuurd kunnen worden zolang dit probleem speelt.

Peter Paul licht verder toe: Niet altijd is het een goed idee om een woning zelf in bezit te houden. Beter is dat je het geld, dat de verkoop oplevert, steekt in het terugbouwen van nieuwe huurwoningen. Niet

alleen kleine tweekamerwoningen, maar ook grotere woningen voor gezinnen. Daarnaast is er ook voor geknukt om bij toewijzingen van woningen binnen de gemeente voorrang te verlenen aan Capellenaren.

De volgende Algemene Ledenvergadering is op woensdag 25 juni 2025 in Het huis van de Wijk Schollevaar aan het Stationsplein 20 in Capelle aan den IJssel.

Graag tot dan!