

VERSLAG ALGEMENE LEDEN VERGADERING , d.d. 7-12-2017 op John Mottweg 104

Aanwezig:

Bewoners Commissie De Klerkstraat
Bewoners Commissie Lieftinckplaats T3
Bewoners Commissie Lupine Blok 2
Bewoners Groep Slachthuisterrein
Bewoners Vereniging Delftse Poort
Bewoners Vereniging 4HEO
Bewonersgroep Lage Land
Huurders Vereniging Mazesteyn

Gasten:

De Razende Reporter- Martin Krabbendam

Afwezig MK:

Bewoners Commissie Aert van Nes
Bewoners Commissie Asserweg 2-124
Bewoners Commissie Weberflat
Ereleden

AGENDA

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.
Er zijn nieuwe afgevaardigden van een bewonersgroep en er wordt een kennismakingsronde gehouden.

2. Mededelingen

De berichten van verhindering worden gemeld.

3. Verslag ALV 23-10-2017

Vanuit de aanwezigen wordt de vraag gesteld of de namen van de afgevaardigden bij de aanwezigen op een vergadering zouden kunnen worden vermeld. Er wordt door de leden geen meerwaarde aan gegeven, mede omdat de bewonersgroepen lid zijn en niet de persoon die vanuit een groep afgevaardigd is. Verder geen op/aanmerkingen. Verslag wordt vastgesteld.

4. Post inkomend /uitgaand

Alle post wordt doorgenomen en wordt, daar waar van toepassing, bij een vergaderpunt verder besproken en behandeld.

Op de uitgaande post aan Huurders Vereniging Alexanderpolder is nog geen reactie gekomen.

Op de uitgaande post aan de BV Beemsterhoek is reactie gekomen. Deze is nog niet in het bestuur besproken en wordt doorgeschoven naar volgende ALV.

Vergaderschema 2018

Wordt zoals voorgesteld aangenomen.

5. Terugkoppeling vanuit De Brug.

De Brug heeft 20-11 deelgenomen aan de **commissie wonen** van Havensteder om te overleggen met de huurderscommissarissen. Algemene discussie over dienstverlening

Warmtewet: De werkgroep Warmtewet is opnieuw gestart. Daarin komt vooral aan de orde hoe het huidige afrekenbeleid beter kan en wat de gevolgen van de wetswijziging zijn. Streven is dat er per 1-4-2018 duidelijkheid is over de nieuwe aanpak. In de discussie blijkt er nog veel onduidelijkheid te zijn bijvoorbeeld over de status van het advies. Verder horen problemen van bepaalde complexen (bijvoorbeeld vier hoge ERA's niet thuis in de werkgroep. Uiteindelijk stemde de vergadering in met het voortzetten van de werkgroep met brede samenstelling.

Huren 2018: Hier is een eerste mogelijke opzet van het huurbeleid 2018 gepresenteerd: huursombenadering. In onderstaand schema is dat samengevat

Voorbeeld uitwerking staffel huurverhoging

Categorie	Streefhuur 85%	Streefhuur 90%
< 80%	3,4% (Inflatie + 2%)	3,4% (Inflatie + 2%)
80% - 85%	2,4% (Inflatie + 1%)	2,4% (Inflatie + 1%)
85% - 90%	1,4% (Inflatie)	2,4% (Inflatie + 1%)
90% - 95%	1,4% (Inflatie)	0,4% (Inflatie - 1%)
> 95%	0,4% (Inflatie - 1%)	-0,6% (Inflatie - 2%)
Totale huurverhoging	2,19%	2,06%
<i>Kader</i>	<i>2,20%</i>	<i>2,06%</i>

(categorie is percentage maximale huurwaarde)

NB Streefhuur 90% inmiddels vervallen

Opvallend is dat de huurverhoging door de inflatie hoger dreigt uit te vallen dan in 2017.

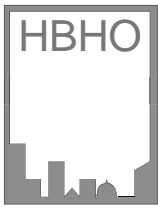
Ook is door Havensteder een variant met een maximale streefhuur van 90% ingebracht.

Ook is er voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 40.000 bruto weer een extra huurverhoging voorzien. In de discussie kwam onder andere aan de orde wat te doen bij inkomensdaling. De Brug heeft zich in bestuur van 14-11 over dit onderwerp beraden.

Verwachting is dat De Brug hetzelfde standpunt als voorgaande jaren zal innemen. In het eerste kwartaal 2018 valt definitieve besluit.

Prestatieafspraken Rotterdam uitgesteld i.v.m. meningsverschil gemeente en Havensteder over woningbouw Smeetsland. Kort door de bocht: gemeente vrije sector; Havensteder sociale huurwoningen met hogere huren. De Brug steunt HS. Ondertekening 4-12 is niet doorgegaan. Zoals bekend wil De Brug geen koppeling met de woonvisie. Barendrecht, Albrandswaard en Capelle in principe rond. Voor Capelle had De Brug ingezet op huismeesters voor de grote flats in Capelle. Dat gaat maar gedeeltelijk lukken. Streven is nu dat er een aparte wijkbeheerder komt voor de grote flats. In Barendrecht gaat Havensteder een aantal woningen van Vestia overnemen.

Top 3 Ergernissen 2018. medio december moet er duidelijkheid zijn over de toewijzing Elke huurder recht heeft op inzage van de berekening van de **servicekosten**.



VERSLAG ALGEMENE LEDEN VERGADERING , d.d. 7-12-2017 op John Mottweg 104

Huurderssteunpunt voor alle bewonersorganisaties. Komt 12-12 aan de orde. Als een en ander doorgaat 5 personeelsleden. Probleem kosten en afstand tot de bewonersorganisaties. Mijn inziens (DvZ) beter per bewonersorganisatie inhuren (zoals bij HPF) en indien nodig afstemmen met anderen.

Feedback/input vanuit de vergadering:

Vreemd dat Havensteder woningen overneemt in Barendrecht terwijl men zich op het Rotterdamse wilde concentreren.

De aanwezigen zien geen waarde voor de huurders in een huurderssteunpunt.

7. Workshops

7.1 Verslag vanuit KG S&D m.b.t. workshop servicekosten

Wordt niet besproken.

7.1.1 Verslag vanuit KG S&D m.b.t. Werkgroep Warmte

Daar wordt geen verslag van gemaakt door de afgevaardigde omdat het een werkgroep is die stapje voor stapje tot een voorstel tot beleid komt. Streven is 1-4-2018 gereed. De nieuwe wet is nog niet van kracht.

7.2 Verslag vanuit KG C&P m.b.t. workshop Wijkteam

Loopt moeizaam. 11 december worden de vragen en antwoorden besproken met Havensteder. Verwachten en hopen begin 2018 de workshop te kunnen houden.

8. Wat speelt er in de achterban

BG Slachthuisterrein: Er is onrust onder bewoners over aanwezigheid van asbest. Geen geheel terechte angst. Er worden geen werkzaamheden verricht waardoor asbest vrij zou kunnen komen. Verder onrust bij bewoners van Nieuwe Crooswijkse weg. Bewoners hebben bericht ontvangen dat de woningen gerenoveerd gaan worden en bewoners moeten verhuizen. Havensteder biedt bewoners hulp aan en verhuiskostenvergoeding.

bv4HEO: Afrekening stookkosten 2016 loopt nog steeds. Dan zijn er nog aantal klachten over woonoverlast. Een zaak ligt al bijna bij de rechtbank. In andere zaak is politiek ingeschakeld en zal de publiciteit worden gezocht. Weer andere zaak is bij de gemeente onder de aandacht gebracht. Er is om geluidsmeting gevraagd. Onder de naaste bewoners van overlastgever(s) is enquête gehouden. Er is om isolatie van de woning verzocht.

HV Mazesteyn: Er komt een nieuw groter bestuur. Veel klachten over overlast. Vraagt en krijgt van aanwezigen informatie over hoe daar het best wat aan kan worden gedaan.

BC LP T3: Groot onderhoud heeft wat vertraging opgelopen. Er kan nog steeds niet gezeemd worden. Dakinstallatie moet nog gekeurd worden. Er zijn nieuwe matten in de entree. De toren is weer van kerstverlichting voorzien en de hal versiert. Er is legionella controle geweest in opdracht van Havensteder. Advies aan Havensteder de servicekosten voor 2018 niet naar beneden bij te stellen is overgenomen.

BV Delftse Poort: De wijkbeheerder en de woonconsulent voor hun complex worden vervangen.

Lupine blok2: Er is een VvE vergadering geweest waar de BC weer bij aanwezig mocht zijn. Wederom extra kosten voor schoonmaak, nu voor schoonmaken van goten, daar is weer geen instemming van huurders voor gevraagd. Kunnen dus niet worden doorberekend

8.1 Kettingbrief

Alle leden zijn benaderd met verzoek om deel te nemen.

10 brieven staan al op de website. 3 groepen werken nog aan hun bijdrage.

9. Rondvraag en Sluiting

Geen van de aanwezigen is naar de eerste bijeenkomst van Havensteder Huurders Academie geweest blijkt bij navraag.

Annelies Knikman bedank voor de bloemen die zij van HBHO heeft ontvangen.

Verder niets meer aan de orde zijnde sluit de vz de vergadering.

De avond wordt afgesloten met een informeel samen zijn onder het genot van een hapje en een drankje.

Alle bewonersgroepen krijgen kerstverlichting overhandigd door de vz. Deze zijn weer te voorschijn gekomen bij opruimen van archiefruimte en waren nog uit de schenking van Breed-Wisselspoor.

NB:

Bij het maken van verslag is opgemerkt dat agendapunten niet correct genummerd waren. De nummering van de agenda is aangehouden.