**Verslag van de Vereniging HUURDERSRAAD WEST over het jaar 2013**.

In dit verslag geeft de Ver. Huurdersraad West u beknopt aan hoe zij de belangen van de huurders van Havensteder in Bospolder Tussendijken en Rotterdam Centrum in 2013 heeft behartigd.

De Ver. Huurdersraad West, hierna aangeduid als Huurdersraad W., vertegenwoordigt alle huurders van Havensteder in Bospolder Tussendijken en Rotterdam Centrum .

Er is een gekozen bestuur, bestaande uit: mevrouw Sila Soebdhan, voorzitter,

 Rob Gloudi, penningmeester en

 Andre Schobben, secretaris.

Het secretariaat wordt gevoerd door mevrouw Joke van Tol.

In de periode van 1 januari tot 1 maart was mevrouw Mounya Charti voorzitter. In verband

met privé omstandigheden heeft zij deze functie beëindigd. In haar plaats werd Sila Soebdhan gekozen. Om haar goed in te werken, is mevrouw Kitty v.d. Stolpe, oud/voorzitter van de Huurdersraad W bereid gevonden om Sila gedurende enige tijd te coachen.

Daarnaast zijn er verschillende werkgroepen actief geweest in 2013 zoals de werkgroep Servicekosten, de werkgroep Dakpark en de werkgroep Website.

Helaas werden wij ook in dit verslagjaar geconfronteerd met een ernstige ziekte bij een van onze leden. Mevrouw Hetty Kapteijn was in verband hiermede dikwijls verhinderd om de vergadering bij te wonen.

De Huurdersraad W heeft in 2013 8 x vergaderd. Daarnaast is er 5 x participatieoverleg met Havensteder geweest. Ook het jaarverslag hiervan vindt u in dit mapje.

De Huurdersraad W voert haar activiteiten uit vanuit het pand Rosier Faassenstraat 18, Rotterdam. Dit pand wordt multifunctioneel gebruikt, bijvoorbeeld door Buurtbemiddeling, de Stadsmarinier, Mantelzorg en ook door een werkgroep van het RIAGG voor voorlichting.

In 2013 waren de gevolgen van de fusie tussen Com.Wonen en P.W.S. nog steeds merkbaar.

.

**Contact met de huurders.**

Ook in 2013 heeft Jeannette van Deursen het contact met de Wijkkrant onderhouden en zo nodig voor kopij gezorgd.

Jeannette en Sila hebben zitting in Buurtbestuur Samen met de wijkpolitie en de wijkagent plus opbouwwerk en de consulenten van Havensteder bespreken zij de problemen in de wijk zoals overvolle afvalcontainers en andere overlast.

Afgesproken is dat het buurtbestuur de mensen kan aanspreken op verkeerd gedrag. De straatcoach is bevoegd tot het uitschrijven van boetes in geval van vervuiling.

De straatcoaches zijn als zodanig herkenbaar.

Daarnaast heeft Havensteder aan alle huurders een folder gezonden met de tarieven

die zij moeten betalen in geval van ongewenst gedrag zoals huisvuil op verkeerde plaatsen of het stallen van fietsen in portieken of op andere verboden plaatsen.

Havensteder en de deelgemeente werken samen aan een veiligheidsindex.

**Ledenwerving.**

In 2013 hebben wij steeds van Havensteder de adressen van nieuwe huurders ontvangen.

Na ca 3 maanden hebben wij deze huurders aangeschreven . In deze brief werd uiteengezet wie de Huurdersraad W is en wat zij voor huurders kan betekenen.

Aan deze huurders werd gevraagd of zij zich als lid van de Huurdersraad W wilden aanmelden. Wij vinden het jammer dat het vele werk van deze actie nog weinig resultaat heeft opgeleverd.

Daarnaast hebben wij de campagne **THEETUIN** gevoerd. Hiervoor hebben wij de hulp van Willem Beekhuizen ingeroepen.

Willem heeft ons tal van goede adviezen gegeven met betrekkin tot de benadering van de mensen, in welk gebied, welke mensen, welke vragen etc.

Ook dit leverde nog geen nieuwe leden op.

In 2014 proberen wij het opnieuw.

**Werkplan 2013 en begroting 2013.**

In verband met verwachte nieuwe leden is een hoger bedrag voor cursussen en reiskosten begroot. Na een gedegen discussie werden werkplan 2013 en de bijbehorende begroting door de leden vastgesteld en aan Havensteder ter goedkeuring toegezonden. Beide stukken werden door Havensteder geaccepteerd.

**Kolommenbalans 2012.**

De penningmeester heeft de jaarcijfers over 2012 met de verklaring van de Kascommissie in de jaarvergadering aan de leden aangeboden en toegelicht. De stukken werden akkoord bevonden, waarna de penningmeester werd gedechargeerd.

De financiële stukken waaronder ook de verklaring van de Kascommissie werden aan Havensteder toegezonden. Ook de namen van de nieuw gekozen Kascommissie zijn aan Havensteder bekendgemaakt. Deze Kascommissie bestaat uit:

Diana Donk, voorzitter, Gerda de Winter, Mildred Krak en Filomena Sint Jago.

In 2013 heeft de Huurdersraad W de relatie met de Rabobank beëindigd en een rekening bij de ING-bank geopend.

uurdersHuuH

**Onderhoud.**

Op 28 februari mocht de Huurdersraad W de heer Wielaard verwelkomen Helaas kon hij nog geen rooskleurig verhaal houden met betrekking tot nieuwbouw, renovatie en onderhoud. De woningmarkt zit nog steeds op slot en dit tast ook de positie van Havensteder aan. De vraag is wat voor een organisatie wil en kan Havensteder zijn.

Een niet te verwaarlozen factor is het Regeerakkoord. Wat wordt er van de corporaties gevraagd?

Havensteder wil terug naar de kern: Zorgen voor goede sociale huurwoningen voor mensen met een inkomen tot 33.600 euro maar ook voor mensen met een inkomen tot euro 43.000. Hierover is veel gediscussieerd. Er werd besloten dat in de nabije toekomst geen nieuwbouw gestart zal worden met als gevolg dat de herbouw van de Schippersbuurt niet is doorgegaan. Ook moet er nog een oplossing gezocht worden voor Van Dorp.

Ook werd afgesproken dat er niet eerder gebouwd gaat worden voordat 50% van de koopwoningen verkocht is.

De heer Wielaart heeft erop gewezen dat niet doorgaan van projecten wel inhoudt dat er onderhoud gepleegd moet worden.

M.b.t. leegstand van bedrijfsruimte zoekt Havensteder naar geschikte kandidaten en huurders voor een langere termijn.

De Huurderstraad W heeft begrip voor de situatie

**Top 3 Ergernissen.**

Dit gaat om een initiatief van de huurders. Er is een bedrag van 500.000 euro beschikbaar gesteld dat bestemd is voor alle wijken en complexen van Havensteder. Het geld mag alleen aangewend worden voor bijzondere wensen van huurders, dus niet voor groot onderhoud o.d.

Er is een draaiboek samengesteld door een werkgroep van huurders.

Om versnippering van het bedrag te voorkomen, raadt het bestuur van de Huurdersraad W aan om plannen op wijkniveau te maken. S.H.C. heeft instemmingsrecht.

Aanvankelijk werden er door de huurders van Havensteder weinig plannen ingediend. De Huurdersraad W maakte hierop een uitzondering. Hetty Kapteijn was hier de persoon met de meeste initiatieven, die ook voor uitvoering in aanmerking kwamen.

De Huurdersraad W heeft moeite gedaan om dit speciale initiatief van Havensteder bij de huurders bekend te maken. Er moet nog meer gedaan worden om dit initiatief bij de huurders bekend te maken.

Eind 2012 is besloten door huurders en Havensteder dat alle ingediende plannen in Bospolder Tussendijken uitgevoerd kunnen worden.

Ook in 2013 werden er aanvragen ingediend zoals het initiatief om het Watergeusplein te verfraaien. Deze aanvragen worden nog bestudeerd.

**Huurdersraad West en Havensteder.**

Zoals vermeld vertegenwoordigt de Huurdersraad W alle huurders van Havensteder in Bospolder Tussendijken. Dit houdt in dat er regelmatig contact is met de woningcorporatie en dat de leden van de Huurdersraad W op de hoogte gehouden worden.

Aan de orde kwamen:

* *Toegankelijkheid kantoor Spanjaardstraat*.

Havensteder heeft besloten dat – als pilot - dit pand uitsluitend betreden kan worden na telefonische afspraak. Dit heeft veel onvrede door onbegrip bij de huurders veroorzaakt. Mensen konden hun huur d.m.v. pinnen bij Havensteder niet betalen.

* Huurders hadden een probleem en wilde dat bespreken. Zij zagen de medewerkers maar kunnen niet naar binnen. Dat geeft frustratie.

De Huurdersraad W heeft er bij Havensteder aangedrongen om een evaluatie te houden waarbij de Huurdersraad W betrokken moet zijn.

Een ander punt betreft

* *Hoe te handelen bij calamiteiten in het weekend.*

N.a.v. een klacht van een huurder die een grote lekkage in het weekend had, heeft

Havensteder aan de Huurdersraad W de te volgen procedure duidelijk gemaakt.

Dit zijn duidelijke regels, die wij aan de betreffende huurder doorgegeven hebben.

* *Wijkbeheer.*

De procedures van het vroegere PWS en van Com.Wonen betreffende wijkbeheer en de betaling hiervan verschillen. Hierover is nog geen overeenstemming en wordt in 2014 verder besproken.

**Huurdersraad West en S.H.C.**

S.H.C. staat voor Stichting Huurderalliantie Com.Wonen.

S.H.C. overlegt op bestuurlijk en directieniveau met de woningcorporatie en vertegenwoordigt dus ook de huurders in Bospolder Tussendijken.

De voorzitter van S.H.C. is onze penningmeester, de heer Rob Gloudi.

In het overleg met S.H.C. werd o.m. besproken:

* Een advies aan Havensteder over huurbeleid c.q. huurverhoging.

S.H.C. heeft een negatief advies hierover uitgebracht omdat er in de fusiebesprekingen afspraken gemaakt zijn, die tot 2015 zouden gelden.

* Er is gesproken over de betaling van de wijkbeheerders. Men is het nog niet eens kunnen worden. Wordt vervolgd in 2014.
* Contourennota 2.0

In dit beleidsstuk worden plannen van Havensteder uiteengezet voor de komende jaren. Het betreft drastische plannen, waarover grondig nagedacht zal worden.

Er heeft ook een gesprek met de Raad van Toezicht plaatsgevonden.

S.H.C. heeft een advies uitgebracht en het belang van goede contacten met de huurders benadrukt.

Tevens heeft S.H.C. aangedrongen op het belang van goed onderhoud.

.

**Servicekosten.**

Ook in dit verslagjaar heeft de heer Andre Schobben op zijn nauwgezette manier de controle van de servicekosten op zich genomen.

Andre heeft dit jaar moeite gehad om de servicekosten te fiatteren omdat hij in sommige gevallen – veelal gemengde complexen – hij schattingen van de kosten ontving i.p.v. controleerbare nota’s.

Ondanks herhaalde verzoeken en besprekingen werd dit probleem niet altijd opgelost.

Wij hebben bewondering voor de ijver en het doorzettingsvermogen van Andre.

Helaas heeft Andre zijn werk wegens te weinig medewerking van Havensteder gestaakt.

**Dakpark.**

De werkgroep Dakpark heeft ons goed op de hoogte gehouden van de vorderingen en ook van de bijkomende problemen (vooral parkeerproblemen) van het Dakpark.

De officiële opening zal in 2014 plaatsvinden.

**Website**

Met vallen en opstaan komen we tot een goede website. In 2013 is er helaas nog sprake van enige onvolkomenheden maar we gaan vol vertrouwen 2014 in.

Wel is per 15 november een contract afgesloten voor eventuele calamiteiten.

**Tot slot.**

2013 was geen saai jaar. Er was de wisseling van voorzitters, de toenemende problemen van de financiële crisis, die dit jaar ingrijpend de woningcorporaties en ook de huurders trof.

Maar we zijn ook blij met de niet aflatende inzet van onze leden, die op basis van vrijwilligheid altijd bereid zijn om iets extras te doen.

2014 zal een uitdaging zijn. Drastische veranderingen binnen Havensteder; verdwijnen van de Deelgemeente, waarmee we goede contacten hebben, nieuwe wetten die eraan komen en de huurders kunnen raken, komen er aan.

Toch zien wij vol vertrouwen het komend jaar tegemoet.