**Notulen**

**Ledenvergadering Huurdersraad West**

Datum: 6-1-2020 Tijd: 18:00 – 20:00 Locatie: Vereniging HRW, Rosier Faassenstraat 18, 3025 GM Rotterdam

**Aanwezig HRW:** Sila, Wanda, Jeannette, Leon, Mildred, Henk, Miep, Sedat, Philomene, Loretta, Mohammed, Nuria, ??

**Voorzitter:** Sila Soebdhan

**Notulist:** Léon Richard

**Verzendlijst:**

**Datum volgende vergadering:** 2 Maart 2020

1. Opening, mededelingen en ingekomen stukken
2. Notulen vergadering 28 Oktober 2019
3. Wijkvisie Havensteder: 2020 acties HRW en HS

 Verkoop panden Havensteder

 Top 3 ergernissen

 Renovatie Professor Oudblok ( = Jan Kobellblok)

1. Aanvulling Kascommissie 2020
2. Werkgroepen Huurverhoging en Energietransitie
3. Bijzonderheden uit de wijk
4. De Brug
5. Rondvraag/sluiting

**1 Opening en mededelingen**

 Sila wenst iedereen een voorspoedig 2020, en spreekt de hoop uit om in goede samenwerking tussen huurders en Havensteder de wijken en huizen mooi te houden.

Léon vervangt de zieke notuliste. Ingekomen rekeningen voor de HRW worden doorgestuurd naar Rob Gloudi.

**2 Notulen vergadering d.d. 28 oktober 2019**

 Tijdens de bespreking van de notulen wordt onder de aanwezigen geconstateerd dat de notulen niet compleet zijn uitgedeeld, en daarom wordt de vaststelling van de notulen doorgeschoven naar de volgende ledenvergadering.

Sila vraagt alle aanwezigen om naam, emailadres en telefoonnummer te noteren in een schriftje, zodat Sila de notulen kan rondsturen. De notulist krijgt daarvoor de emailadressen.

**3 Wijkvisie Havenstede**

*Verkoop panden Havensteder:*

Havensteder verkoopt bedrijfs onroerend goed en huurhuizen.

De zienswijze HRW ten aan zien van de verkoop van de volgende clusters was negatief:

* Cluster A: Hudsonplein
* Cluster B: Banierstraat, Beatrijsstraat, Claes de Vrieslaan, ’s-Gravendijkwal, Henegouwenlaan en Treubstraat
* Cluster C: Heemraadsplein, Maasstraat, Mathenesserlaan (2x), Schiedamseweg en Schietbaanlaan

Huurder vraagt of de woningen verhuurd waren, en indien dat het geval was of de woningen te koop aangeboden zijn aan de zittende huurders.

De voorzitster bevestigt dat de procedures gevolgd zijn, en dat daarmee voor de HRW de verkoop afgerond is.

*Top 3 ergenissen:*

Informatie daarover heeft in de Meerpaal gestaan (Blz.13 nummer 33?)

Op zaterdag 25 Januari zit de voorzitster tussen 16:00 en 17:00 uur bij de HRW, om de ergernissen in ontvangst te nemen, en voor 1 Februari worden deze opgestuurd naar Havensteder.

*Renovatie Professor Oudblok ( = Jan Kobellblok):*

Nuria, woordvoerster van de huurders, brengt naar voren:

* Bewoners raken gefrustreerd, omdat Havensteder niet duidelijk maakt wat er precies gaat gebeuren in de woningen, en wanneer dat gaat gebeuren. In de individuele gesprekken die plaats hebben gevonden is dat ook niet duidelijk gemaakt.
* Wel is bijvoorbeeld aangegeven, dat als nu (recent) al een douche is vervangen, dat bij de aanpak niet opnieuw zal gebeuren in een woning, wat begrijpelijk is.
* Door er uitstellen van de renovatie ontstaan er ook steeds meer gevaarlijke situaties, zoals bij geisers die CO-vergiftiging veroorzaken. Vandaag is bij Nuria de geiser vervangen na gezondheidsklachten. CO-metingen wezen uit dat de grenswaarde van 200 ver overschreden werd; er werd 1.000 gemeten. En er zijn dus nog veel bewoners met een dergelijke geiser.
* De geiser is nu vervangen door een grote elektrische boiler van 80 liter in een keukentje van 1,60 m x 1,30 meter. Is dit nu een definitieve oplossing? En wordt het energiegebruik en de bijbehorende kosten daardoor niet verhoogd?

Bovendien is de boiler niet handig in gebruik: Als de boiler leeg is, dan is er geen warm water meer.

* Er is nog geen 70% akkoord gegeven, omdat bewoners eerst willen weten wat er precies in hun woning gaat gebeuren. En krijgen alle woningen een vergelijkbaar eindresultaat? Eerst dienen alle bewoners individuele lijsten te krijgen van wat er in de woningen gaat gebeuren voordat er eventueel akkoord wordt gegeven.
* Bewoners van het Professor Oudblok willen op korte termijn actie zien van Havensteder.

Voorzitster HRW:

* In de notulen van 28 Oktober 2019 is terug te vinden wat er tussen HRW en Havensteder is besproken over het professor Oudblok.

Jammer genoeg was er toen geen woordvoering van de huurders uit het blok bij die vergadering. Om goed te kunnen functioneren heeft de HRW input nodig van huurders.

* In verband met het CO-gevaar neemt ik morgen contact op met Havensteder. Tevens probeer ik dan een gesprek te organiseren tussen de bewoners en Havensteder op korte termijn, om meer duidelijkheid te verkrijgen. De HRW steunt de bewoners dat er actie ondernomen moet worden door Havensteder, mede omdat er gezondheidsproblemen zijn.

Omdat de bewoners niet is aangezegd dat zij moeten uitverhuizen, en dat ook niet als optie is aangeboden, ontstaat er enige discussie over de mogelijkheden tot uitverhuizen, waarbij de kans klein wordt ingeschat. Enerzijds door de lage inkomens (toewijzing onder laagste aftoppingsgrens), en anderzijds door beperkte mogelijkheid naar een betere woning te kunnen verhuizen.

Zijdelings wordt daarbij aangegeven door een huurder dat door het toewijzingsbeleid van directe bemiddeling de kans nog kleiner is. Afgesproken is dat het percentage directe toewijzing wordt uitgezocht. (Léon)

Een bewoonster van de Van Duijlstraat 55-e (nieuwe woningen / De Eendracht?) geeft ten slotte aan dat bij de ingang op straat, alsmede op de galerij de elektrische deuropeners kapot zijn, waardoor huurders met een scootmobiel de woning niet zelfstandig kunnen bereiken. De bewoonster vraagt voor de ingang op straat om een elektrische deuropener et bediening vanuit de woning op de 4-de verdieping, alsmede reparatie van de deuropener op de galerij.

Een bestuurslid merkt op dat e.a. wellicht via de wmo kan worden geregeld.

**4 Aanvulling kascommissie 2020**

 Sila geeft aan dat de voorzitter van de kascommissie de uitgaven van de HRW controleert, en vraagt wie zich beschikbaar stelt voor de kascommissie in 2020.

Loretta en Philomene stellen zich opnieuw beschikbaar.

**5 Werkgroepen huurverhoging en energietransitie**

*Huurverhoging:*

Léon: Op de site van De Brug staat dat er een 4-jarig huurakkkoord is gesloten tussen Havensteder en De Brug. Maar nog niet duidelijk is hoe de huurverhogingsstaffels worden ingevuld.

Tussen Aedes en de Woonbond is er een sociaal huurakkoord gesloten. Havensteder sluit daarbij aan, maar wijkt daar wel van af in het 4-jarig sociaal huurakkoord tussen Havensteder en De Brug, wat op 30 December 2019 is getekend.

Wat betreft de staffels: De Brug heeft als uitgangspunt dat de kwaliteit van de woning bepalend is. Dus lig je ver van de streefhuur (= 85% van de maximale huur) af, dan ga je met de staffels nog flink omhoog, en zit je op al op de streefhuur, dan gaat het meer richting alleen inflatie huurverhoging. En zit je daarboven, dan krijg je zelfs nog minder als inflatie.

De bezwaren vanuit de HRW met betrekking tot de negatieve uitwerking van het staffelbeleid voor de armere wijken zoals BOTU, zijn nog niet opgepakt door De Brug.

Ik ga dat volgende week bij de bestuursvergadering van De Brug nogmaals onder de aandacht brengen.

Sila: Rob en ikzelf hebben het er met het dagelijks bestuur van De Brug ook over gehad.

Zij gaven aan het een en ander te willen uitzoeken, maar wij hebben nog geen antwoord gehad.

Huurder: Als je dit soort huurverhogingen in de wijk doorzet, dan kun je op je vingers uittellen dat dit tot grote problemen gaat leiden in de wijk. Hoeveel woon consulente moeten er dan niet bijkomen bij Havenstedr om al die problemen op te lossen.

Léon: In 2021 moet men bij de huurverhoging gaan kijken naar hoe men is toegewezen.

Als men toegewezen is onder de laagste aftoppingsgrens, dan kan men zelfs huurbevriezing of huurverlaging aanvragen om weer onder de aftoppingsgrens te komen.

Huurder: En er is ook geen alternatief om naar een goedkopere woning te verhuizen.

Is de huidige gang van zaken nog wel volgens de statuten van Havensteder ten aanzien van sociale woningbouw?

Sila: Maar huurders, waarbij verschillende inkomens bij elkaar opgeteld worden, worden ook geconfronteerd met grote huurverhogingen.

Huurder: Als gepensioneerde stijgt mijn inkomen niet meer, maar mijn huur blijft wel veel stijgen. Mijn inkomen ligt met pensioen erbij rondom de € 23.000,-

Léon: En hoe worden in 2021 de huurders benaderd die recht hebben op huurbevriezing en huurverlaging? Want bij de scheefwoners met een te hoog inkomen geeft de belastingdienst dat door, maar de scheefwoners met een te laag inkomen moeten zelf aan de bel gaan trekken bij de corporatie. Dat moet dus goed gecommuniceerd gaan worden. Voor de huurders met een Rotterdampas van €5,- geldt dat zij boven de hoogste aftoppingsgrens geen huurverhoging hoeven te betalen, indien hun inkomen lager is dan 130 % van het sociaal minimum. Er is discussie over de criteria voor deze Rotterdampas.

*Energietransitie:*

Léon: Een Groningse corporatie heeft circa 70 nul op meter (Nom-woningen) gerealiseerd, maar gezien de kosten zijn zij daar van af gestapt. Bij de overige honderden woningen wordt op een minder hoog niveau geïsoleerd, en gaat met warmtepompen werken in het meest efficiënte deel (tot 7 graden Celsius buitenlucht) gebruiken. Als het onder de 7 graden komt, dan gaat men gas gebruiken; **dus men gaat niet van het gas af!**

**6 Bijzonderheden uit de wijk**

Prioriteit is het vele vuil op straat. En dat terwijl er wordt bezuinigd op het vuilophalen.

Papierbakken worden niet geleegd, ook niet na diverse malen 14010 te bellen.

Glasbakken worden ook niet op tijd geleegd.

Doordat het plastic niet meer apart opgehaald wordt, worden de vuilcontainers meer belast.

**7 De Brug**

Léon: Op de website van De Brug is te lezen dat de prestatieafspraken niet getekend, omdat de woonvisie van de Gemeente Rotterdam niet deugt. De Brug heeft het geschil met de Gemeente Rotterdam over de prestatieafspraken voorgelegd aan de minister, om de Gemeente er toe te bewegen om opnieuw met De Brug om de tafel te gaan zitten met betrekking tot de prestatieafspraken. Wethouder Curver (VVD) bleek tijdens de bespreking van de prestatieafspraken geen millimeter op te willen schuiven richting De Brug.

De Brug wil dat er meer sociale woningen worden gebouwd omdat er een tekort is.

En een probleem is dat er nu al wijken zijn, waar door het tekort aan sociale woningen, 90% van de toe te wijzen woningen naar speciale doelgroepen gaat, en er daardoor een clustering ontstaat van die doelgroepen.

 **8 Rondvraag/sluiting**

Huurder geeft aan een luxe kraan te hebben gekocht, en Havensteder gebeld om de kraan te installeren, omdat er een serviceabonnement is afgesloten. Maar Havensteder gaf aan dat het kosten huurder waren en dat de huurder zelf een loodgieter moest laten komen.

Op de site van Havensteder staat bij serviceabonnement wat er wel en niet onder valt.

Diverse huurders geven aan dat zij graag een deurcamera willen hebben om te kunnen zien wie er voor de voordeur of algehele toegangsdeur staat.

Sila geeft aan, dat zij die wensen op wil nemen in de Top-3 ergernissen die zij verzameld voor 25 Januari.