

# Notulen

## Jaarvergadering 2019 HRW



Datum: maandag 22 juli 2019      Tijd: 18:00 – 20:00

Locatie: Vereniging Huurdersraad  
West,  
Rosier Faassenstraat 18,  
3025 GM Rotterdam

---

**Aanwezig:** mw. Sila Soebdhan, dhr. Rob Gloudi, dhr. Jacques Stoppelenburg (speciaal lid), mw. Filomena Sint Jago, mw. Ruth Salome, dhr. Henk van Bruggen, dhr. Léon Richard, mw. Wanda van der Mijde, mw. Mildred Krak, mw. Mek van Wingeren, dhr. Hussein, dhr. Samir Belardi

**Afwezig met kennisgeving:** mw. Loretta Pengel, dhr. Sedat Kara, mw. Nadia de Bie

**Afwezig zonder kennisgeving:** mw. Houria Tourich, mw. Marja van Vlijmen, mw. Jeannette van Deursen

**Voorzitter:** mw. Sila Soebdhan

**Notulist:** mw. Yousra Bouzidi

### Agenda

---

- 1      Opening en mededelingen
- 2      Notulen jaarvergadering 2018 18 mei 2018
- 3      Verkiezing bestuur HRW
- 4      Financieel verslag 2018
  - 4.1    Jaarcijfers 2018
  - 4.2    Kolommenbalans 2018
  - 4.3    Verklaring kascommissie 2018
  - 4.4    Verkiezing kascommissie 2019
- 5      Jaarplan met Werkplan 2019
  - 5.1    Begroting 2019
- Rondvraag en sluiting

### 1 Opening en mededelingen

---

De voorzitter mw. Sila Soebdhan opent de vergadering en heet iedereen welkom. Zij stelt voor het jaarverslag per bladzijde door te lezen en eventuele op- en aanmerkingen aan te geven.

Mw. Sila Soebdhan deelt verder mede dat Sedat met vakantie is, Loretta i.v.m. privéomstandigheden afwezig is en Nadia wegens gezondheidsproblemen. Ter info: Hedwig van den Nieuwenhuijzen is de nieuwe woonconsulente.

Omdat er vandaag nieuwe leden aanwezig zijn, stelt de voorzitter voor alvorens het jaarverslag door te nemen een korte voorstelronde te doen. Tijdens het voorstelronde worden er hier en daar opmerkingen gemaakt. Een van deze opmerkingen is dat de verhuurderheffing van tafel moet en dat er in de woonvisie staat dat sociale huurwoningen af moeten nemen. Dit wordt aangevuld door Léon met dat er in plaats daarvan er juist meer nieuwe sociale huurwoningen moeten worden gebouwd. (Zoals aangekondigd door Léon: Inmiddels ook vermeld in de laatste nieuwsbrief van De Brug) De voorzitter stelt uiteindelijk voor om de vergadering voort te zetten door het jaarverslag door te nemen.

## **2 Notulen vergadering 18 mei 2018**

---

Dhr. Rob Gloudi merkt het volgende op naar aanleiding van een vraag van Jacques over het verslag over het opgeven van het pand. Benjamin van Hoorn ( onze eerdere teamleider Wonen bij Havensteder) wilde dat de HRW het pand zou opgeven. Rob Gloudi geeft aan hierover flink wat woorden te hebben gehad met Havensteder. De reden die dhr. Ben van Hoorn gaf voor dit besluit is zogenoemd financieel: het besparen van geld mede gezien de geringe inzet/resultaten van HRW. Hij gaf verder geen andere redenen. Rob Gloudi heeft na deze reactie een brief gestuurd naar de bestuurder van Havensteder Hedy van Berg en kreeg vrij snel een brief terug hierover van de directeur Wonen Peter van Lieshout, daar is weer op gereageerd. Verder is er toen gesproken met de nieuwe teamleider van onze wijk. De HRW heeft na deze actie tot op heden niet meer te horen gekregen dat ze het pand moesten verlaten.

Er zijn verder geen op- of aanmerkingen over de notulen.

## **3 Verkiezing bestuur HRW**

---

- 3.1 Rob Gloudi geeft aan geen huurder meer te zijn in de wijk en al sinds 5 jaar niet woonachtig is in Rotterdam. Dhr. Rob Gloudi woont momenteel in Utrecht. Hij is vorig jaar gevraagd adviseur te zijn van de HRW.
- Hij geeft aan dat het bestuur van HRW momenteel dun bezet is en er een aantal vacatures openstaan. Verder geeft hij aan dat het maar niet lukt om jonge mensen aan te trekken voor de HRW. De voorzitting geeft wel aan dat zij diverse pogingen hebben gedaan (langs huizen, folders etc.), maar dit tevergeefs. Zij geeft aan dat mensen moeilijk zijn te activeren. Samen met mw. Sila Soebdhan is Rob op zoek naar capabele krachten die hen gaan bijstaan in het bestuur. Allereerst willen zij graag mw. Wanda van der Mijde voordragen als bestuurslid van de huurdersraad. Mw. Wanda van der Mijde geeft zelf aan hier enthousiast over te zijn, het graag te willen proberen maar wel eerst graag wil weten wat er exact van haar verwacht wordt. Rob meldt dat ze eigenlijk graag eerst proef wilde draaien, maar bestuurslid zijn, ben je of ben je niet. Je kan wel elk moment opzeggen als bestuurslid er is wel een maand opzegtermijn. Er is door de jaarvergadering unaniem ingestemd met mw. Wanda van der Mijde als bestuurslid. Dhr. Rob Gloudi geeft aan dat er nog vacatures openstaan in het bestuur, indien leden geïnteresseerd zijn, kunnen zij dat aangeven.
- Dhr. Leon Richard werd ook gevraagd, maar geeft aan bij De Brug te zitten en wil, conform eerdere afspraken geen tweede bestuursfunctie op zich nemen.

Na het bovenstaande besproken te hebben, geeft dhr. Samir Belardi aan graag het volgende aan te kaarten. Hij geeft aan dat het heel lastig is om in deze wijk aan een woning te geraken. Hij staat officieel ingeschreven in Nieuwegein, maar woont in Rotterdam. Jongeren zijn

genoodzaakt om via mazen in de wet toch aan een woonadres te komen. In theorie wordt het heel netjes geformuleerd, echter is de praktijk hierin weerbarstig. Hij geeft aan zelfs de dialoog aan te zijn gegaan met Marco Pastors, voormalige wethouder van de gemeente Rotterdam. In het verleden is hij naar eigen zeggen keihard bezig geweest met handtekeningen te verzamelen. Het lukt hem niet om hier draagvlak in te vinden. Verhuurdersheffingen voor de woningbouwverenigingen zijn absurd, volgens de bewoner. Woningbouwverenigingen hebben minder geld beschikbaar om nieuwe woningen te bouwen.

#### **4 Financiële jaarcijfers 2018**

---

- 4.1 Jaarcijfers 2018: deze pagina wordt gezamenlijk regel voor regel doorgenomen. Er wordt één vraag gesteld over de website. Er wordt gevraagd waar dat geld exact aan uitgegeven wordt. Dhr. Rob Gloudi antwoordt: dat bedrag is enkel voor de website huren. Zoals jullie weten zijn er weinig bestuursleden die de website kunnen bijhouden. HRW is op zoek naar mensen die de website kunnen onderhouden.
- 4.2 Kolommenbalans 2018: Havensteder betaalt participatiegelden. In de kolommenbalans wordt de bijdrage besproken.
- 4.3 Verklaring kascommissie 2018: De vergadering moet goedkeuring geven voor de verklaring kascommissie. De kascommissie heeft alles in orde bevonden. De vergadering geeft daarom het bestuur decharge voor het gevoerde financieel beleid. Mw. Sila Soebdhan vraagt nog of iedereen mee instemt voor de acceptatie en krijgt een positief antwoord. Henk spreekt uit dat hij het knap vindt dat er met het budget een organisatie geleid wordt.
- 4.4 Verkiezing kascommissie 2019: Filomena is ook voor volgend jaar voorzitter van de kascommissie. De vergadering zoekt nog iemand om de kas mede te controleren.

#### **5 Jaarverslag 2018/Werkplan 2019**

---

Dhr. Rob Gloudi benadrukt dat HRW nog steeds op zoek is naar mensen. De vacature staat nog open.

Het jaarverslag wordt bladzijde voor bladzijde doorgenomen. Bewoner vraagt of er bij de afgelopen jaarvergadering nog over de huurverhoging is gesproken. Het begrip huursombenadering (de huurverhoging voor individuele woningen differentiëren naar de afstand tussen de feitelijke huurprijs en de maximale huurprijsgrens van de woning) en staffels komen ook nog even ter sprake. Dhr. Léon Richard geeft aan het huidige staffelbeleid voor Bospolder/Tussendijken geen goed idee te vinden.

Want het huidige staffelbeleid leidt er toe dat de bewoners in Bospolder-Tussendijken binnen de staffeldifferentiatie meer en meer de maximale huurverhoging binnen de staffeldifferentiatie gaan betalen. Door de gentrificatie van de wijk worden immers de WOZ-waarden van de woningen opgedreven, waardoor de maximale huren, die voor een deel afhankelijk zijn van deze WOZ-waarden onevenredig sterk gaan stijgen. Dit gevaar is al een keer naar voren gebracht door de HRW bij De Brug. De Brug overlegt immers met Havensteder over de differentiatie van de staffels met Havensteder.

Door de gevolgen van deze gentrificatie worden bewoners van de lagere klassen uit het stadsdeel verdreven.

Bij huurverhoging zijn coöperaties verplicht om bewoners middels een brief te informeren.

Dhr. Henk van Bruggen spreekt uit werkelijk niets te snappen van het beleid van Havensteder. Hij heeft dit jaar zelf geen huurverhoging gekregen wegens dalende inkomsten van meneer. De heer Richard licht daarop toe dat extra huurverhogingen ( boven 4,1% tot 5,6%) wegens meer verdienen dan circa € 40.000,-, teruggedraaid kunnen worden bij een inkomensterugval in latere jaren.

Dhr. Leon Richard legt uit dat huurders die net geen huurtoeslag krijgen huurders zijn die juist het grootste deel van hun inkomsten kwijt zijn aan het betalen van de huur.

Dhr. Samir Belardi vraagt of huurverlaging mogelijk is. Dhr. Leon Richard legt uit dat dit bij maatwerk geregeld kan worden. Voorbeelden uit Capelle: (Weghalen: /Bospolder Tussendijken.) Huurders die meer zijn gaan verdienen, boven de 40.000, krijgen een extra huurverhoging. Als de huurder dan werkloos raakt of in betalingsproblemen komen, kan die huurverhoging teruggedraaid worden. 720 Euro is het plafond voor sociale huurwoningen. Als mensen al in een geliberaliseerde woning wonen, kan de huur nog teruggezet worden naar net onder de € 720,-, maar bij voorkeur naar de streefhuur die nog wat lager kan liggen. Inkomensafhankelijke huurwoningen inzetten, wordt er geroepen. Het vertrekpunt bij inkomensafhankelijke huren is dat de huren betaalbaar dienen te zijn voor de huishoudens in kwestie. Léon geeft aan dat minister Ollongren daar serieus naar heeft gekeken, maar de uitvoerbaarheid vooralsnog te ingewikkeld te vinden.

\*Blz. 3 Wanda van der Mijde schrappen, want Wanda is geen lid van de kascommissie en heeft als aspirant bestuurslid meegekeken met de kascommissie.

\*Blz. 4 Top Ergernissen moet in 2019 beter. Wim de Bruin heeft nog het e.e.a. te vermelden over het toekennen van de ergernissen 2018.

Dhr. Samir Belardi wil direct aanhaken op het begrip ergernissen. Onderhoud is er één van; trappenhuisen worden volgens hem niet schoongemaakt (30, 32a, 32b Korfstraat), maar er worden wel servicekosten ingevorderd. Dhr. Rob Gloudi verwijst hem, als nieuwe lid, naar de volgende vergaderingen waarbij Havensteder elke maand hier aan tafel zit. Structurele klachten worden dan doorgegeven en besproken met Havensteder. Zij zullen dan een antwoord moeten geven. Dhr. Henk van Bruggen zegt zijn klacht niet te herkennen. Bij hem wordt het sinds zijn klacht vorig jaar keurig schoongemaakt.

Mw. Sila Soebdhan vult nog even aan: elke 3e zaterdag van de maand zit is de HRW open, zodat mensen bij vragen/klachten/op- of aanmerkingen bij ons terecht kunnen. Zij geeft aan dat er weinig tot geen mensen komen op deze zaterdag.

#### Werkplan

Dhr. Benjamin van Hoorn bleek weinig geïnteresseerd in huurders, maar meer in managerskwaliteiten voor het besturen van HS. Hij zat dan ook alleen met het bestuur van HRW rond de tafel en heeft nooit andere leden van de HRW gesproken. Een van zijn prioriteiten was zijn kosten omlaag brengen; dat resulteerde in de eerder genoemde brief aan de bestuurder; in het gesprek met zijn opvolger dhr. Richard Pattiruhu, teamleider wonen bij Havensteder, heeft deze aangegeven alleen met huurders aan tafel te willen zitten, niet met alleen het bestuur. Dat met de huurders in contact komen leverde in de vergadering naast de agendapunten wel, veel structurele klachten op van deze huurders, waarop dhr. Rob Gloudi zei tegen Richard: "Ja, dit zijn wel jouw huurders."

De volgende vraag werd door Richard gesteld: Hoe zorgen we ervoor dat binnen 5 jaar de problemen tussen HS en HRW opgelost zijn, hoe komen we op de geschetste stip op de horizon?

Daarvoor is er een werkplan gemaakt. Het is een voortschrijdend plan en nog niet helemaal ingevuld. In maart/april vorig jaar is er in goed overleg met Havensteder besproken dat acute

problemen en zaken gestroomlijnd gaan lopen. Het is ook belangrijk dat de bewoners/huurders op de hoogte zijn van de acties van Havensteder.

Echter er zijn nog twee niet ingevulde punten. Deze moeten bij de volgende vergadering besproken worden met Havensteder.

Bewoner geeft aan het goed te vinden een werkplan te hebben, daarmee kun je weer geld krijgen voor het nieuwe jaar. Financieel verslag is hierbij ook relevant.

Werkplan wordt geaccepteerd.

Participatiewet: huurders en verhuurders gaan verplicht met elkaar aan tafel zitten en de kosten moeten door de verhuurder wettelijk worden vergoed. Mw. Mildred Krak spreekt uit naar aanleiding van opmerkingen van dhr. Samir Belardi dat zij al jaren participanten zijn en vraagt waarom hij met zijn kritiek op de HRW niet veel eerder binnengekomen is om zijn eigen steentje bij te dragen.

Begroting 2019 is gezamenlijk doorgenomen met HS : slechts een paar kostenposten zijn geschrapt. De begroting wordt zonder commentaar goedgekeurd door de vergadering

## **- Rondvraag en sluiting**

---

- 1 Dhr. Leon Richard heeft een rondvraag. Deze is gericht aan Jacques. Vorige vergadering zijn we bezig geweest met de energietransitie. Havensteder gaf aan dat er 2000 woningen in studie zijn voor eventuele aansluiting op het warmtenet of voor een all-lectric oplossing. De werkgroep Energietransitie van de HRW en de werkgroep Energietransitie van De Brug willen harde voorbeelden hebben van de verandering van de energiekosten voor woningen die overgaan op een aansluiting op het warmtenet of naar all-electric.

Dhr. Stoppelenburg zegt dat het complex Gijsinglaan (360 hoogbouwoningen) als één van de eersten aan de beurt is: heeft te maken met de verduurzaming van de Gijsinglaan. In september gaat Havensteder uitleggen wat er allemaal gaat veranderen (kozijnen, glas, balkon worden aangepakt). Verbeteren van de woning. In mei 2020 gaan ze beginnen in twee stromen, aan voor- en achterzijde. De aannemer die dat gaat uitvoeren, is de koninklijke BAM groep. In de komende weken wordt dhr. Stoppelenburg verder betrokken zodat er ook wat aan bewoners verteld kan worden. Bewoners worden ingelicht. De huiskamer wordt omgedoopt tot een informatiecentrum (derde flat, middelste flat). Het is een centraal ontmoetingspunt voor bewoners van de Gijsinglaan. Je vindt hier medebewoners, de huismeester en ook antwoord op vragen over de woningen, de straat en de wijk.

Havensteder heeft de opdracht gegeven om met het bestuur van de Bewonersvereniging Gijsinglaan na te denken hoe van de gas af te gaan (tot 2030). In de keuken wordt er een elektrische kookplaat geplaatst. De huurders hoeven niet te betalen voor het omzetten van de gas. Comfort/toerusting van elektrische kookplaat/fornuis, potten en pannen kost geld en de verhuurder moet dit bekostigen middels het stadhuis. Het Stadhuis gaat daarvoor een subsidieverzoek indienen van € 300.000,- . Het indienen geschiedt bij de EU in Brussel.

- 2 Er zijn kansen dat de woningen worden aangesloten op de stadsverwarming of dat er toch besloten wordt voor all-electric toepassing voor de verwarming van de woningen. Maar Havensteder gaat voorlopig eerst investeren in isolatie om energieverbruik terug te dringen.
- Vraag van dhr. Leon Richard aan dhr. Stoppelenburg: Kun jij twee huurders aangeven die gemiddeld stoken bij jouw huurdersvereniging en huurders die zuinig zijn met energieverbruik

wegens energiearmoede? Deze kunnen als voorbeeld dienen voor de werkgroepen wat de energietransitie voor deze gevallen betekent. Dit bespreken zij onderling verder.

- 3 Dhr. Henk van Bruggen: hoe zit het nou met Havensteder? Voorheen hebben we coöperaties gehad die 'rare dingen' deden. Wie controleert Havensteder? Dhr. Rob Gloudi geeft als antwoord: De accountant.
- Havensteder heeft ook kleine dingen gehad, maar niet in die mate van Vestia. Om te voorkomen dat alle problemen worden afgewenteld op de huurder, volgt dhr. Leon Richard alsmede alle andere bestuursleden van De Brug alle processen en worden meegenomen in de problematiek van Havensteder. Havensteder is een zwakkere financiële woningstichting. Woonbron is een van de sterkste. Er wordt geprobeerd om dat te gaan levelen. Havensteder is vanuit rood naar lichtgroen gegaan en zit als organisatie redelijk goed in elkaar. Havensteder heeft een prestatiebeleid die in 2019-2020 door de gemeenteraad moet worden goedgekeurd. Bij deze prestatieafspraken is ook De Brug betrokken vanuit de wet. De prestatie afspraken met Havensteder zijn terug te vinden op internet.
- 4 Mededeling van dhr. Stoppelenburg over het evenement BeSouk. Bij de stand van Havensteder zijn alle medewerkers van Delfshaven Coöperatie, wijkbeheerders en woonconsulenten ingezet. Er was een brunch met AH i.s.m. Opzoomeren.

De voorzitter sluit de vergadering.