DE VOGEL

huurdersvereniging - bewonersvereniging

NOTULEN ALV 2024

Algemene Ledenvergadering

Ben Seip & Nick Luijendijk

Een huurders- en bewonersvereniging probeert mensen samen te brengen en diverse positieve impulsen aan de buurt te geven. Door regelmatig bijeenkomsten en activiteiten te organiseren, proberen we de sociale samenhang te versterken. We fungeren als een stem voor de bewoners waarbij we de gezamenlijke belangen willen behartigen. Door samen te werken met lokale instanties en autoriteiten kunnen initiatieven worden genomen om bewustzijn te creëren over veiligheidskwesties. We proberen bij te dragen aan de gemeenschap door verschillende initiatieven te ontplooien, door krachten te bundelen en op te komen voor onze leden.

Notulen ALV: huurders- en bewonersvereniging ‘De Vogel’

Datum: 6 april 2024
Tijd: 13:00 uur
Locatie: Wijkpunt De Torenhof
Torenhof 1
2903CD Capelle aan den IJssel

Aanwezigen: Reigerlaan 120
Reigerlaan 160
Karekietstraat 175A
Reigerlaan 194A
Meerkoetstraat 23
Reigerlaan 114
Karekietstraat 111
Reigerlaan 144
Karekietstraat 167A

Bestuursleden: Ben Seip
Annemarie Hogendoorn
Nick Luijendijk
Nelly Baars
Marianne Westbroek

1. Opening door de voorzitter

De algemene ledenvergadering wordt om 13:10 uur geopend door Ben Seip. Er wordt gevraagd eventuele vragen op te schrijven of te onthouden voor de rondvraag.

2. Notulen ALV 2023

De notulen van de ALV zijn vooraf gedeeld. Er wordt gevraagd of er een aantal dingen toegevoegd kunnen worden, het draait met name om de details die tot nu toe ontbreken.

3. Jaarverslag 2023

De leden die zich hebben aangemeld voor de algemene ledenvergadering hebben het jaarverslag ontvangen. Per huishouden kunnen er vragen gesteld worden of opmerkingen gemaakt worden omtrent dit jaarverslag.

Er wordt gevraagd naar de prestatieafspraken, maar helaas worden wij hier niet bij betrokken vanuit de gemeente of Havensteder. De prestatieafspraken zijn wel openbaar en terug te vinden op de websites van Havensteder, Welzijn Capelle en de gemeente.

De glazenwasser, die valt onder de schoonmaakactiviteiten, was niet naar wens. Er wordt niet naar behoren schoongemaakt maar ook de communicatie laat te wensen over. De firma Kok heeft ook een grote schoonmaak toegezegd voor de flat.

De website is helaas minder actief bijgehouden, Ben merkt op dat er meer content zal komen omdat dit in ieder geval de wens of het voornemen is. De notulen en dergelijke zullen ook op de website komen.

Een gering aantal heeft zich geërgerd aan de spandoeken die opgehangen zijn, er wordt aangegeven dat dit ook op een andere manier had gekund om dezelfde resultaten te bereiken. We leggen uit dat we dit hebben geprobeerd maar dat Havensteder hier helaas niet gevoelig voor was, wat maakte dat deze actie is opgezet. Wel zijn we trots op het resultaat, want het maakt onder andere dat er een extra miljoen in de huidige renovatie is gestoken. Ook de gemeente en de wethouders staan achter ons. Annemarie noemt dat het inderdaad niet prettig was qua aanzicht, maar dat het wel degelijk heeft geholpen. Een ander lid noemt dat de overlast van de spandoeken nihil is ten opzichte van hetgeen het heeft opgeleverd.

Het jaarplan zal op de website worden gezet. De vraag wordt gesteld wat er niet is gelukt, Ben geeft aan dat er meerdere activiteiten zijn die geen doorgang hebben kunnen vinden vanwege meerdere factoren.

4. Stemmen toetreden

Marianne Westbroek – toetreden als algemeen bestuurslid

Marianne woont in de Karekietstraat, in de elf jaar dat ze er woont merkt ze op dat de buurt achteruit is gegaan. Bij Havensteder vond ze geen gehoor, waardoor ze aan wilde sluiten bij de huurders- en bewonersvereniging zodat ze iets kan betekenen voor onze buurt. Er wordt unaniem voor toetreding gestemd.

Nick Luijendijk – toetreden als secretaris

Nick woont in de Reigerlaan en wilde zich graag inzetten voor de verbetering van de buurt. Na persoonlijk meerdere malen contact te hebben gehad met Havensteder, zag hij in dat hij zich beter in kon zetten via de huurders- en bewonersvereniging. Er wordt unaniem voor toetreding gestemd.

5. Financieel verslag & goedkeuring begroting

De (kas)controle is gedaan door Irene en Hans, deze is goedgekeurd en dus akkoord. Inzage is mogelijk tijdens deze algemene ledenvergadering. De huurders- en bewonersvereniging is gelukkig financieel gezond, maar tegelijkertijd merken we op een aantal momenten dat we inkomsten tekort komen. Dit gaat, onder andere, over de advocaat die we in arm hebben genomen.

De vraag wordt gesteld waarom er niets meer wordt gedaan qua presentjes of een kaart.
Andere leden merken op dat € 5,- betrekkelijk weinig is en dat er tegenwoordig helaas weinig meer te koop is voor een dergelijke bedrag. Het oude bestuur noemt dat het presentje wat een aantal jaar geleden werd gegeven, uitermate veel werk was waar ook een grote hoeveelheid tijd in ging zitten.

Annemarie noemt dat ook het bestuur bestaat uit vrijwilligers en dat we volgend jaar een inschatting zullen maken omtrent de hoeveelheid tijd die we steken in de huurders- en bewonersvereniging. Het vorig bestuur heeft een klein presentje uitgedeeld, het huidig bestuur heeft dit op heden niet gedaan. Wel organiseren we, bijvoorbeeld, een loterij of iets dergelijks. Vorig jaar is genoemd dat er mogelijk een presentje zou worden geschonken, dit is echter niet gelukt vanwege onder andere de kosten vanuit de advocaat. Er wordt vervolgens gevraagd of alle leden of alle huurders welkom waren tijdens deze vergadering, we leggen uit dat we er zijn voor alle huurders maar dat een dergelijke vergadering is voor de leden.

Het draait met name om de duidelijkheid van de notulen van het vorig jaar, er staan mogelijke tegenstrijdigheden in vanwege het gebrek aan details.

6. Contributie

De contributie wordt vastgesteld op € 5,- voor het komende kalenderjaar, ook hier wordt unaniem vóór gestemd.

7. Pauze

Er is een kleine pauze om 13:45 uur. De prijzen worden verloot. Een huurder besluit de prijs te doneren, hiervoor wordt een nieuw lootje getrokken.

8. Ingekomen agendapunten

Mevrouw Engelsman heeft een ingestuurd punt omtrent het onderhoud en de verduurzaming van de eengezinswoningen. Dit heeft Ben ook doorgestuurd naar Havensteder. Vanuit de huurders- en bewonersvereniging komt er een laatste oproep omtrent dit punt om aan te tonen dat we hen willen ondersteunen in deze situatie. We hopen dat een actie zal leiden tot verbetering en dat er, bijvoorbeeld, op korte termijn dubbel glas zal worden geplaatst. Aankomende dinsdag, 9 april 2024, komt er ook een journalist om te kijken naar de huidige stand van zaken. Hij zou graag spreken met bewoners. Een ander lid noemt dat vocht een behoorlijk probleem is omdat dit ook zal leiden tot schimmelvorming.

Het toewijzingsbeleid is helaas ook onduidelijk, omdat er niet wordt aangegeven welke groepen waar (moeten) worden geplaatst. Specifiek is de vraag wat er gebeurt als een eengezinswoning vrijkomt: blijft dit sociale huur of wordt het een vrije sectorwoning? Wie krijgt er voorrang op een dergelijk moment als het een sociale huurwoning blijft?
In tijden van woningnood moet een corporatie de verantwoordelijkheden nemen om kritisch te kijken of de woning wel passend is. Een individu is bijvoorbeeld niet passend op het moment dat het een eengezinswoning betreft, terwijl een appartement wél passend is.

Recentelijk is ook een eengezinswoning verkocht door Havensteder, dit zou volgens ‘oude afspraken’ zijn maar ook deze zijn helaas onduidelijk. Het woningbezit wordt op dit moment niet goed onderhouden en het vermoeden is dat dit bewust wordt gedaan omdat de investering hierdoor niet meer opweegt tegen de uiteindelijke opbrengst waardoor de woning kan worden verkocht.

Tevens noemen we dat de projectleider helaas niet meer betrokken is bij onze wijk en dat er een nieuw contactpersoon is. De gemaakte afspraken, zowel schriftelijk als mondeling, worden nu door Havensteder weer ter discussie gesteld wat uiteraard niet wenselijk is. Er werden bijvoorbeeld screens toegezegd voor de flats, nu wordt het verdraaid en wordt er beweerd dat dit pas wordt gedaan als er financiële middelen over zijn uit het budget.

9. Wijkbeheer

De vorige wijkbeheerder beviel ons en de bewoners erg goed, de huidige wijkbeheerder bevalt helaas vrijwel niet. We merken dat de inzet minimaal lijkt te zijn en het contact verloopt moeizaam. We stellen de vraag of het wenselijk is dat de functie wijkbeheerder gecontinueerd wordt, aangezien we maandelijks per huishouden € 4,- betalen hiervoor. Hij moet bijvoorbeeld huurders aanspreken die overlast veroorzaken of in de wijk controleren waar spullen staan die er niet horen, zoals vuilniszakken of fietsen op een balkon. De belangrijkste taken zijn onder andere bemiddelen bij overlast, mensen aanspreken op ongewenst gedrag, leefbaarheidsproject organiseren, controleren op ‘schoon, heel en veilig’ en actie ondernemen als er iets aan schort.

Een huurder noemt dat Havensteder eigenlijk geen actie onderneemt op het moment dat er iets speelt, zoals rommel of overlast. Huurders worden eerder afgewimpeld of van het kastje naar de muur gestuurd.

Over twee weken is er een gesprek met Havensteder en de wijkbeheerder, we hebben tot nu toe al een aantal vragen die we willen stellen. Bij nieuwere huurders kan dit specifiek vermeld staan in de specificatie maar bij eerdere huurders is het mogelijk dat de kosten opgenomen zijn in de servicekosten.
Eerder hebben we gewerkt met flatsherrifs. Zij maakten rondes door de flats en de buurt om te inventariseren wat er bijvoorbeeld kapot is, zoals drangers of verlichting. Dit is uit nood in het leven geroepen om de toenmalige wijkbeheerder te ondersteunen en de werkzaamheden te verlichten. Een aantal huurders maakt zich zorgen, als de flatsherrif weer in het leven wordt geroepen, over huurders die geen Nederlands spreken of tot kwetsbare groepen behoren. Het kan lastig worden op het moment dat we geen wijkbeheerder hebben omdat Havensteder kan schermen met het gegeven als we zelf noemen dat we dit niet willen. Dit mondt uit op het feit dat we wel een wijkbeheerder willen, maar dat de huidige wijkbeheerder niet naar behoren functioneert. Dit nemen we mee in het gesprek wat over twee weken plaats zal vinden. De functieomschrijving is helder, maar we merken dat niet alle taken worden uitgevoerd.

10. Rondvraag

Een ander punt is het onderhoud van de verwarming. De CV-installaties liggen bij de firma Luijten, maar de centrale verwarming is op dit moment niet bekend. De firma Breeman heeft geen contract meer met Havensteder. De firma Paans zou een contract hebben, maar zij beweren zelf dat zij alleen een aantal eengezinswoningen onderhouden. Ben noemt dat de firma Paans de flats beheren en dat zij dit contract hebben, maar huurders vragen waarom de firma zelf zegt dat ze dit niet doen.

Er wordt gevraagd of in verslagen en notulen expliciet kan worden gemaakt wat voor we voor álle bewoners of de gehele buurt doen en wat er specifiek voor onze leden is.

Er wordt gevraagd wanneer de stookkosten worden uitgekeerd, dit zal rond juni zijn.

Recentelijk heeft de gemeente een illegaal gebouwde boomhut verwijderd, maar nu vraagt een nieuw lid of het mogelijk zou zijn een nieuwe (boom)hut te maken. Handhaving noemde bij de zoon van dit nieuwe lid dat er fondsen zijn die dit mogelijk maken. Een individuele aanvraag is voor maximaal € 5000,- maar een vereniging kan een aanvraag doen voor omstreeks € 20.000,-. De wens is een boomhutparcours in het park en een plekje om te lasergamen. Je moet er vooral zelf bezig kunnen zijn. Ben nodigt hen uit om bij een volgende vergadering aan te sluiten. Daarnaast wordt er ook vanuit deze persoon aangegeven dat er bijzonder veel vuilnis en rommel in de buurt ligt, hij stelt voor om dit met een aantal mensen op te ruimen. De afgelopen twee tot drie jaar is er vanuit het regulier onderhoud ook weinig gedaan om dit op te lossen.

Annemarie noemt dat ze het erg prettig vindt dat deze persoon aangeeft zelf iets te willen betekenen en vraagt of leden zelf bijvoorbeeld een briefje willen ophangen als er een probleem is of iets willen vragen aan een andere huurder wanneer er iets speelt.

Aanstaande donderdag is er op het gemeentehuis een bijeenkomst omtrent de groenvoorziening. Dit gaat over een algemene informatieavond voor Middelwatering. De bijeenkomst stond in de krant, er zijn geen brieven voor gestuurd.

Er staan in de flats regelmatig elektrische fietsen binnen in het portiek, dit maakt dat huurders die in een rolstoel zitten er niet meer langs kunnen. Daarnaast is dit ook niet toegestaan vanwege de brandveiligheid.

Er staan ook regelmatig OV-fietsen buiten met lekke banden of in zeer slechte staat. Dit kan worden gemeld bij de gemeente of de wijkbeheerder.

De vuilophaaldagen zijn als zeer positief ervaren, maar bij de patatkraam schoten kinderen vaak voor in de rij en dit werd wel als vervelend ervaren. Als suggestie werd meegegeven dat er bijvoorbeeld kan worden gewerkt met bonnetjes.

De ontlasting van huisdieren in de omgeving wordt als uitermate frustrerend, irritant en smerig ervaren. Honden worden uitgelaten op het veld tussen de flats, terwijl dit ook niet mag. Honden lopen ook regelmatig los. Deze huurder noemt dat honden specifiek voor haar deur hun behoefte doen. Havensteder weigert echter in actie te komen en de veroorzaker van de overlast te constateren, terwijl ze dit wel kunnen. Ben wil dit wel oplossen, maar zou graag willen weten wie het betreft.

Tot slot wordt gevraagd naar de overleggen die er zijn met bijvoorbeeld de bouw. Deze huurder is beperkt in vrijheid vanwege een rolstoel, maar vanwege de bouw kan deze persoon het huis niet verlaten. Als er werkzaamheden gedaan worden aan het trottoir of de gevel aan de voorkant, kan de huurder het huis niet uit omdat de rolstoelramp niet toegankelijk is.
Wanneer we op social media plaatsen dat er een overleg of iets dergelijks is, kan de huurders- en bewonersvereniging ook vragen aan bewoners om punten toe te voegen naast hetgeen al is geïnventariseerd.

De werkzaamheden van de huidige renovatie door SW & Havensteder worden niet als positief ervaren, er wordt slordig gewerkt en de werkdagen zijn erg kort. Huurders noemen een aantal zaken zonde van het geld wat nu wordt uitgegeven.

Het vermoeden is dat Havensteder en SW toewerken naar een afronding en oplevering om de huurverhoging door te kunnen voeren. Een oplevering in deze staat zal leiden tot honderden opleverpunten en is dus verre van naar tevredenheid.

11. Sluiting

De algemene ledenvergadering wordt om 15:15 uur gesloten. Er is nog mogelijkheid tot inzage van de financiën.