



Stichting Huurdersalliantie De Brug
Jaarverslag 2022

Perspectief

Weer wat meer perspectief. Dat bracht 2022 ons. Hoewel corona nog niet helemaal uit beeld was, waren de gevolgen van de pandemie en de genomen coronamaatregelen minder ingrijpend dan in 2021 en 2020. We konden elkaar weer meer ontmoeten. Wel zagen we dat meer mensen ervoor kiezen om waar het kan vaker thuis te werken of hybride te werken. Dat doe ikzelf ook.

Verder zagen we een kantelpunt op politiek vlak: wonen werd weer volkshuisvesting. Dat geldt voor politiek Den Haag, maar ook voor de gemeente Rotterdam. Het lijkt erop dat men meer oog heeft voor de grote groepen mensen die minder te besteden hebben en wel goed en veilig willen wonen. Met de aanstelling van een minister van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening is er iemand die zich specifiek inzet voor de uitdagingen op de woningmarkt. Aan de nieuwe Rotterdamse wethouder hebben we hopelijk een goede partner die deze lijn ook doortrekt.

Nieuw Woonakkoord en afschaffing verhuurdersheffing

Dit begint met de op stapel staande herziening van de Rotterdamse Woonvisie via een Woonakkoord. Dat is mooi voor diegenen die aangewezen zijn op sociale en betaalbare huurwoningen. Positief was ook dat de gedeeltelijke afschaffing van de verhuurdersheffing zijn beslag kreeg. Dit biedt financiële ruimte voor betaalbaarheid, nieuwbouw en onderhoud. We zien erop toe en zetten ons ervoor in dat dit ook echt gebeurt. Onderhoud en meer bouw van betaalbare huurwoningen is en blijft hard nodig, want de wooncrisis is natuurlijk allesbehalve voorbij.

Sociaal Statuut

Samen met andere huurderskoepels werken wij aan de uitwerking van het Sociaal Statuut. Hierin regelen wij de rechten en plichten bij sloop, renovatie en nieuwbouw. Huurders/bewoners moeten sowieso altijd zo vroeg mogelijk betrokken worden bij herstructurerings- en sloop- of renovatieplannen voor hun wijk, buurt of woning. Met een Rotterdams sociaal statuut borgen we die afspraken. En mogelijk zijn de afspraken ook voor andere gemeenten te gebruiken.

Participeren

En hebben we het over betrekken, dan zeker ook over participeren. Samen met Havensteder zijn we in 2022 een participatiecampagne gestart om bewoners te activeren zich in te zetten voor hun complex of buurt. Meedenken, meepraten en meebeslissen. Daar gaat het om.

Energiecrisis

Helaas hadden mensen ook te maken met prijsstijgingen door inflatie en de energiecrisis. Ondanks de tegemoetkoming voor energielasten vanuit de overheid voor de maanden november en december, voelen velen het in hun portemonnee. We zagen de crisis al aankomen en trekken hiertoe zoveel als mogelijk op met Havensteder. Zo hebben we samen een flyer ontwikkeld en bespreken we regelmatig nieuwe signalen.

Samenwerking

De samenwerking met Havensteder verliep in 2022 goed. We hebben gesprekken met elkaar gevoerd en adviezen ingebracht. Alles vanuit onze taak: het behartigen van de belangen van alle huurders van Havensteder. Wat we hebben gedaan en welke resultaten we hebben bereikt, leest u in dit jaarverslag dat wat compacter en korter is dan andere jaren.

Namens het bestuur van De Brug wens ik u veel leesplezier.

Steve Fok
Voorzitter De Brug

Dit hebben we gedaan en bereikt in 2022

Vanuit onze missie – het behartigen van de belangen van alle huurders van Havensteder – hebben we ons ook in 2022 weer toegelegd op onze vier kernthema's (normen en waarden): sociale verbondenheid/participatie, rechtvaardigheid, betaalbaarheid en kwaliteit van wonen en leven. Per thema geven we aan wat we hebben gedaan en bereikt in 2022.

1. Sociale verbondenheid/participatie

Huurders zoveel mogelijk betrekken bij het beleid van Havensteder en de adviezen van De Brug. Daar zetten we ons voor in. Dat heeft in 2022 tot verschillende initiatieven geleid en resultaten opgeleverd.

Communicatie: website aangevuld, flyer energiekosten gemaakt

We hebben onze website www.shadebrug.nl verder gevuld met informatie voor huurders en huurdersorganisaties, onder meer via nieuwsberichten. Ook laten we via de site op een transparante manier zien hoe we tot adviezen komen aan Havensteder. Verder hebben we samen met Havensteder een flyer gemaakt over de hoge energiekosten. Deze is naar alle huishoudens van huurwoningen van Havensteder gestuurd. Met daarin in duidelijke taal wat huurders moeten weten en waar ze terecht kunnen voor hulp. Ook heeft Havensteder een speciale pagina op haar eigen website die continu wordt ververst met nieuwe informatie over de hoge energielasten.

Huurders Academie (HA): workshop wetgeving participatie huurders

De Brug heeft in 2022 een Huurders Academie gehouden. Er is een workshop georganiseerd over hoe de participatie van huurders wettelijk is geregeld. De rechten van huurders en ook de prestatieafspraken zijn besproken, en wat dat betekent voor huurdersparticipatie in de praktijk. We zitten nu in een traject om de Huurders Academie en de workshops zowel inhoudelijk als qua vorm op te frissen. In de loop van 2023 willen we de eerste workshops nieuwe stijl presenteren.

Gezamenlijk Overleg Huurdersorganisaties (GOH)

Samen met andere huurdersorganisaties die zijn vertegenwoordigd binnen het GOH hebben we in april 2022 een brief ondertekend, geadresseerd aan kabinetsinformatuur Wouter Koolmees, om tot een nieuwe woonvisie te komen. Daartoe heeft het GOH enkele uitgangspunten geformuleerd die wij onderschrijven.

Ontwikkelingen wetgeving volgen

We houden alle ontwikkelingen op het gebied van wetgeving voortdurend in de gaten. Denk aan alle wetgeving die nu uit Den Haag komt over de hoge energielasten. Verder wijzen we individuele huurders de goede juridische weg.

Maatwerk voor huurders met financiële problemen

Begin 2022 nam Havensteder een besluit over de uitkomsten van het overleg tussen huurders, Havensteder en De Brug om tot een beter maatwerk te komen voor huurders die het financieel het meest zwaar hebben en ze te helpen waar dat kan. Havensteder voert dat beleid nu uit en De Brug blijft dit volgen. Zeker in deze tijd met torenhoge inflatie komt het erop aan dat

Havensteder huurders die buiten hun schuld in de knel komen blijft helpen. Dit is en blijft voor De Brug belangrijk!

2. Rechtvaardigheid

Voor het behartigen van belangen van huurders is rechtvaardigheid een belangrijke pijler. Dit doen we op veel fronten. In 2022 richtten we ons vooral op de beschikbaarheid van voldoende woningen en het waarborgen van de rechten van huurders.

Portefeuillestrategie: adviesaanvraag ingediend

We hebben een adviesaanvraag ingediend bij Havensteder met betrekking tot de portefeuillestrategie. Ofwel: voldoende betaalbare woningen bieden aan mensen met een laag inkomen, zorgen voor een toekomstbestendige vastgoedportefeuille en een financieel gezonde organisatie.

MIDOB: advies ingediend

Bij Havensteder hebben we ook een advies ingediend over de MIDOB, ofwel; de planning uitgedrukt in tijd en geld voor het onderhouds- en investeringsprogramma voor de periode 2023-2027. De presentatie is door alle bestuursleden van De Brug bijgewoond. We zijn positief over de doelstellingen van de MIDOB, maar hebben wel enkele kanttekeningen geplaatst, onder meer over het niet structureel beschikbaar stellen van middelen voor onderhoud in 2023 en het realiseren van de bouwopgave.

Nieuwe wetgeving monitoren

We monitoren de wetgeving rondom huurrecht. In 2022 was er veel nieuwe wetgeving. Van gedeeltelijke afschaffing van de verhuurdersheffing, regels voor aankomende maatregelen over isolatie en duurzaamheid en een tegemoetkoming van de overheid voor energielasten.

Top 3 ergernissen: verdere ontwikkeling nieuw model

Elk jaar stelt Havensteder budget beschikbaar voor het uitvoeren van de Top 3 ergernissen van huurders over hun woning of woonomgeving. In 2021 dachten we met Havensteder na over een nieuw model en een nieuwe naam. In 2022 zijn we verdergegaan met de ontwikkeling van dat model. Ook adviseerden we om meer wijkgericht te werken en meer te focussen op jongeren.

3. Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is voor veel huurders een issue. De energieprijzen stegen in 2022 enorm, net als de ziektekostenverzekeringen. Door de inflatie namen ook dagelijkse kosten, zoals de boodschappen, flink toe. Onze rol is om de financiële situatie van huurders te monitoren en problemen te signaleren. En om samen met Havensteder op constructieve wijze te zoeken naar oplossingen.

Hulp bij huurachterstanden en betalingsproblemen

Om te voorkomen dat mensen in deze tijden van sterk stijgende inflatie en energielasten onbetaalbare schulden opbouwen, neemt Havensteder meerdere maatregelen. Zo gaat Havensteder langs bij huurders met een huurachterstand. Havensteder wil soepel zijn om een betalingsregeling af te spreken. Ze biedt verschillende betaalmogelijkheden en kijkt verder dan alleen de huurschuld. Ook probeert Havensteder vrijwel alle betaalachterstanden weg te werken zonder huisuitzettingen of tussenkomst van deurwaarders.

Andere betaalbaarheidsmaatregelen

Voor huurders die nu in een vrijesectorwoning wonen en van wie het inkomen (structureel) sterk is gedaald én van wie de woning na verhuizing zou worden verhuurd als sociale huurwoning verlaagt Havensteder de rekenhuur tot de liberalisatiegrens, zodat huurders huurtoeslag kunnen aanvragen. Ook verlaagt Havensteder de huur tot de streefhuur in plaats van de liberalisatiegrens.

Verder deelt Havensteder veel meer en actief informatie over wettelijke mogelijkheden (bijvoorbeeld via gemeenten) en maatwerk. Maar ook over het aanvragen van huurtoeslag (er is nog een grote groep huurders die wel recht op huurtoeslag heeft, maar het nog niet heeft aangevraagd)

Huurverhoging mag weer sinds 1 juli 2022

Van 1 juli 2021 tot 1 juli 2022 ging de huur voor sociale huurwoningen niet omhoog. Sinds 1 juli 2022 mag de huur door de verhuurder verhoogd worden met:

- maximaal 2,3%, als de (kale) huur € 300 of meer per maand is.
- maximaal € 25, als de (kale) huur lager is dan € 300 per maand.

Dit hangt niet af van het inkomen van de huurder.

Voor huurders met een hoger middeninkomen of een hoog inkomen mag de verhuurder meer huurverhoging voorstellen. Hoeveel hangt af van het inkomen.

De verhuurder mag servicekosten wel verhogen!

4. Kwaliteit van wonen en leven

Hoewel corona minder aanwezig was en er minder tot geen maatregelen waren, was de impact ervan op de kwaliteit van wonen en leven in 2022 nog wel te merken. Het huurbeleid, maar ook sociale gevolgen van de maatregelen, zoals financiële problemen, vroegen om en kregen onze aandacht.

Huisvesting zorghuurders

Huisvesting creëren en verbeteren voor zorghuurders. Via de Huurdersacademie wordt hierover een webinar gehouden. Daarbij ligt de nadruk op: verbetering van de kwaliteit van de huisvesting van zorghuurders en de druk op de sociale woningvoorraad en de beschikbaarheid van woningen voor andere huurders.

Huurbeleid

Er zijn afspraken gemaakt met Havensteder over het langetermijnbeleid in 2022 en de daaropvolgende jaren. Dit heeft ook een link met het thema maatwerk. We overleggen hier tijdig over met Havensteder en controleren of het beleid in overeenstemming is met de afspraken van het sociaal huurakkoord. We doen dit samen met de gebiedsorganisaties.

Woonkwaliteit

We denken met Havensteder na over de ontwikkeling van een online portal dat inzicht geeft in werkzaamheden, renovatie en onderhoud op individueel niveau en op wijkniveau.

Over De Brug

Onze missie, kernwaarden en visie

Een brug slaan tussen Havensteder en de huurders van Havensteder. Dat doen we als huurderskoepel vanuit onze missie, kernwaarden en visie.

Missie

Onze missie luidt: *"De Brug behartigt belangen van alle huurders van Havensteder."* We behartigen de woonbelangen van zowel de sociale huurders als de huurders in het middensegment. We zetten ons in voor een zo rechtvaardig mogelijk beleid van Havensteder en de overheid. Door gebruik te maken van ons adviesrecht en toetsing creëren we beleid.

Kernwaarden

We dragen onze missie uit vanuit vier belangrijke normen en waarden:

1. Sociale verbondenheid/participatie: evenwichtige buurten en wijken, waarin alle bewoners zijn aangehaakt. Huurders zijn zo veel mogelijk betrokken bij het beleid van Havensteder en de adviezen van De Brug.
2. Rechtvaardigheid: aandacht voor de belangen van de huurder bij het nemen van (overheids)besluiten. Gelijke behandeling van bewoners in de uitvoering van het beleid. Tegelijkertijd rekening houden met de (financiële) situatie van kwetsbare bewoners, bijvoorbeeld door het bieden van maatwerkoplossingen.
3. Betaalbaarheid: de woonlasten van de huurders binnen de perken houden.
4. Kwaliteit van wonen en leven: de woningen van Havensteder voldoen aan de wensen van de huurders en aan de huidige eisen. Woonomgevingen zijn schoon, heel en veilig.

Visie

"We streven naar een stadsregio met voldoende betaalbare woonruimte voor bestaande en nieuwe huurders van Havensteder. Daarbij is het van belang dat de huurders zich prettig, veilig en thuis voelen in hun woning en woonomgeving."

Campagne gezamenlijke visie

In 2022 zijn we samen met een externe partij en Havensteder een campagne gestart om in de praktijk vorm te geven aan de invulling van onze gezamenlijke visie.

Bestuur

We danken ons bestaan aan vrijwilligers die zich vol enthousiasme inzetten voor het belang van alle huurders van Havensteder.

Samenstelling bestuur 2022

Het bestuur bestond begin 2022 uit vijf personen. We namen afscheid van Ineke Dekkers en danken haar voor haar gewaardeerde bijdrage aan het werk van De Brug. Verder ontvingen we in mei het droevige bericht dat onze secretaresse Anneke Waling was overleden.

Sinds najaar 2022 is ons bestuur uitgebreid met vijf nieuwe leden. Daarnaast is Roos van der Tuin aangesteld als onze nieuwe bestuursondersteuner.

Figuur 1: samenstelling bestuur

Naam	Functie
Steve Fok	DB-lid, voorzitter
Arjan de Braal	DB-lid, secretaris en waarnemend penningmeester
Derk van Zutphen	Lid
Dennis de Lange	Lid
Ineke Dekkers	Lid (lid tot maart 2022)
Serap Gedik	Lid
Fred Lekx	Lid vanaf 15 november
Frans Hens	Lid vanaf 15 november
Fatima Imalouane	Lid vanaf 15 november
Anne Gouweloos	Lid vanaf 13 december
Andrew Wallace	Lid vanaf 15 november

Eigenaarschap

Onze bestuursleden beheren ook een eigen portefeuille, bestaande uit onderwerpen waar ze verantwoordelijk voor zijn. Enkele bestuursleden zijn bovendien themacoördinator en eindverantwoordelijk voor een van de vier thema's van waaruit we werken: sociale verbondenheid/participatie, rechtvaardigheid, betaalbaarheid en kwaliteit van wonen en leven. Vanuit dit eigenaarschap ontwikkelen we onszelf en zoeken we contact met Havensteder, de gemeente en externe partijen. Deze werkwijze resulteert in een andere manier van samenwerken met Havensteder. We overleggen nu meer op hoofdlijnen, met zowel de bestuurder als de verschillende directeuren.

Bestuursvergaderingen

Het bestuur van De Brug hield in 2022 negen reguliere bestuursvergaderingen. Ook hielden we een aantal extra overleggen. We bespraken onder meer de volgende onderwerpen: prestatieafspraken, top 3 ergernissen, huurbeleid 2022, Warmtewet, korting en afschaffing verhuurdersheffing in 2022 en 2023, nieuwe directeur Wonen Havensteder, gezamenlijke visie participatie De Brug en Havensteder, voortgang werkplan 2022, communicatie, MIDOB, portefeuillestrategie, Sociaal Statuut Rotterdam, Woonakkoord Rotterdam en huurtoeslagstelsel.

Adviezen

We brachten vijf adviezen aan Havensteder uit: Huurbeleid 2022, MIDOB, portefeuillestrategie, schoonmaakbeleid en huurderscommissaris.

Werving raad van commissarissen

De Brug was als lid van de selectiecommissie betrokken bij de werving en selectie van een nieuwe huurderscommissaris en de voorzitter van de raad van commissarissen van Havensteder.

Stakeholders

De Brug is er in de eerste plaats voor de huurders van Havensteder. Daarnaast overleggen we regelmatig met Havensteder en zijn we betrokken bij de prestatieafspraken met de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel en Rotterdam.

Huurders

We houden we ons bezig met onderwerpen en beslissingen die alle huurders aangaan en informeren huurders formeel hierover via de gebiedsorganisaties, die over de ontwikkelingen

en situatie in een bepaald gebied gaan. Zij informeren op hun beurt huurdersverenigingen en commissies die zich bezighouden met gebeurtenissen in een woongebouw of buurt. Andersom benaderen de huurdersverenigingen en gebiedsorganisaties ons ook. Bijvoorbeeld als een bepaalde situatie of probleem zich voordoet onder een grote groep huurders. Ook via nieuwsbrieven en andere berichten zochten we contact met de huurders van Havensteder.

Achterbanraadpleging huurbeleid

Een van de belangrijkste onderwerpen waar De Brug zich mee bezighoudt, is het huurbeleid van Havensteder. Via dat beleid vervult Havensteder haar taak als woningcorporatie: ervoor zorgen dat er voldoende woningen zijn voor mensen met een lager inkomen. Het huurbeleid gaat vooral over huurprijzen en de jaarlijkse huuraanpassing. Begin dit jaar hebben we de huurders en huurdersorganisaties geraadpleegd en een enquête onder deze achterban georganiseerd. Concreet ging het over het de hoogte van de huur in 2022. We hebben toegelicht wat de kaders waren en welke keuzes we als huurderskoepel konden maken. In overleg met de achterban kwamen we tot het advies om de meeste huren beneden de inflatie te verhogen en de huur te verlagen bij sommige lage inkomens. Ook spraken wij ons uit tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Om iedereen op een passende manier te bereiken hebben we de achterban in drie groepen verdeeld: gebiedsorganisaties, huurdersorganisaties en huurder. Zo deden we recht aan de gelaagdheid waarmee de huurdersparticipatie van Havensteder is ingericht.

Havensteder

We overlegden een aantal malen met Havensteder. Lastig door het tijdelijk ontbreken van een directeur Wonen. Wel heeft er strategisch overleg (3x) met de bestuurder en overleg met de overige directeuren plaatsgevonden. Tijdens de overleggen werden onder meer de volgende onderwerpen besproken: gezamenlijke visie op participatie, huurbeleid, energie-armoede, maatwerk en betaalbaarheid, Sociaal Statuut Rotterdam, korting verhuurdersheffing in 2022 en totale afschaffing verhuurdersheffing in 2023, MIDOB, portefeuillestrategie en prestatieafspraken.

RvC

Het bestuur van De Brug had een overleg in september met de Raad van Commissarissen in het Slaakhotel. We spraken onder meer over de energiecrisis.

Heidag oktober 2022

Oktober 2022 organiseerde De Brug een Heidag in samenwerking met een externe partij. Thema van deze dag was: 'Overzicht historie volkshuisvesting huurders 'en het besturen bij De Brug. Begin volgend jaar wordt hier een vervolg aan gegeven in een verder ontwikkeltraject van de bestuursleden.

Prestatieafspraken met gemeenten

Sinds de invoering van de Participatiewet op 1 januari 2015 zijn wij een formele gesprekspartner van Havensteder en de gemeenten bij het maken van de prestatieafspraken. Met deze prestatieafspraken vertalen we de Woonvisie, het beleid van de gemeente, naar concrete afspraken.

Prestatieafspraken Rotterdam 2022

Zoals bekend heeft De Brug de prestatieafspraken voor 2022 en 2023 niet getekend. Belangrijkste argument daarvoor was de in de gemeentelijke woonvisie verwoorde vermindering van het aantal sociale huurwoningen en alle gevolgen van dien. De Brug is in 2022 wel betrokken bij de monitoring van de prestatieafspraken. Immers bepaalde onderdelen kunnen wij wel ondersteunen. Een voorbeeld daarvan is de huisvesting van ouderen. Zij wonen

vaak in te grote woningen, maar kunnen niet verhuizen, omdat de huur van een mogelijke nieuwe, kleinere woning hoger is dan die van de oudere woning. Voor het overige is er in 2022 weinig tijd besteed aan de prestatieafspraken.

Tot slot

Dit jaarverslag vormt voor 2022 de uitgeschreven verantwoording van het werk dat het bestuur voor de huurders van Havensteder doet. Daarom bespreken we het stuk met de huurders, maar ook met Havensteder. Dat gebeurt tijdens de jaarbijeenkomst met de huurders op 15 december 2022. Het jaarverslag wordt met de bestuurder van Havensteder gedeeld.

Rotterdam, 15 december 2022