



Stichting Huurdersalliantie De Brug
Jaarverslag 2023

Overgangssituatie

In 2023 hadden we als De Brug te maken met een overgangssituatie. Sinds 1 september is er een nieuw dagelijks bestuur waarvan ik tot de nieuwe voorzitter benoemd ben. Vergezeld door Frans Hens (vicevoorzitter) en Fred Lekx (penningmeester/secretaris). Dat heeft te maken met het vertrek halverwege dit jaar van de vorige voorzitter Steve Fok en secretaris/waarnemend penningmeester Arjan de Braal. Ook drie andere bestuursleden besloten te stoppen. Dat betekende voor De Brug minder menskracht, maar niet minder uitdagingen op ons bord.

In de afgelopen periode hebben we ons daarom vooral gefocust op onze kerntaken: adviesaanvragen behandelen, het huurbeleid en namens huurders gesprekken voeren met Havensteder. Ook waren we drukdoende om ons optimaal in alle lopende onderwerpen te verdiepen. U zult begrijpen dat dit alles van invloed is en was op de dagelijkse gang zaken, en op de inhoud en omvang van dit jaarverslag dat wat compacter is dan voorgaande jaren.

Samenwerking en participatie

Samenwerken met Havensteder en de gebiedsorganisaties, en daarnaast het onderhouden van contact met huurders en huurdersorganisaties is een belangrijk en uitdagend onderdeel van het werk van De Brug. Belangrijk, omdat we alleen kunnen functioneren met de inbreng van huurders en huurdersorganisaties. Uitdagend, omdat we merken dat een deel van de huurders moeilijk te bereiken is. Het is aan ons om die kloof zo klein mogelijk te houden. Daar hebben we in 2023 nadere afspraken over gemaakt met Havensteder en verder aan gewerkt. Onder meer door achterbanraadpleging en het verkrijgen van beter zicht op wat er in de wijken speelt via contacten met de gebiedsorganisaties.

Structurele aandacht voor betaalbaar en veilig wonen

Wat gelukkig is gebeven is dat er vanuit politiek Den Haag en ook in de gemeente Rotterdam structurele aandacht is voor grote groepen mensen die minder te besteden hebben en wel goed en veilig willen wonen. Mede door de al eerder ingevoerde gedeeltelijke afschaffing van de verhuurdersverheffing was er in 2023 wat meer financiële ruimte voor betaalbaarheid, nieuwbouw en onderhoud. Maar dat is nog steeds lang niet voldoende om een deuk in de woningnood te slaan! Onderhoud en meer bouw van betaalbare huurwoningen is en blijft hard nodig, want het tekort aan woningen is nijpend. Verder stonden de energiekosten en de steeds hogere prijzen op ons netvlies en ook het huurbeleid is en blijft een speerpunt.

Rotterdams Sociaal Statuut

Ook in 2023 hebben we verder 'gesleuteld' aan het Rotterdams Sociaal Statuut. In deze baanbrekende overeenkomst tussen de gemeente en woningcorporaties worden concrete afspraken vastgelegd over ingrijpende zaken, zoals sloop, renovatie, groot onderhoud en nieuwbouw. Binnen het statuut borgen we afspraken dat huurders/bewoners zo vroeg mogelijk bij dergelijke procedures worden betrokken.

Prestatieafspraken

Recent hebben we de prestatieafspraken (zowel het algemene deel – Deel A en het specifieke deel met Havensteder, gemeente Rotterdam en De Brug – deel B) voor 2024/2025 ondertekend, waar dit in 2022/2023 voor ons niet mogelijk bleek. Omdat er nu beter aan onze wensen is voldaan, konden de belangen van de huurders beter geborgd worden en konden we tot de ondertekening over gaan.

Wat we nog meer hebben gedaan en welke resultaten we hebben bereikt, leest u in dit jaarverslag. Dat is, zoals gezegd door alle omstandigheden, kort en compact.

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

Dennis de Lange, voorzitter De Brug

Dit hebben we gedaan en bereikt in 2023

Vanuit onze missie – het behartigen van de belangen van alle huurders van Havensteder – hebben we ons ook in 2023 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 2023.

1. Sociale verbondenheid/participatie

We willen huurders zoveel mogelijk betrekken bij het beleid van Havensteder en de adviezen van De Brug. Daartoe hebben we in 2023 verschillende initiatieven ontplooid.

Communicatie: website aangevuld

We hebben onze website www.shadebrug.nl verder gevuld met informatie voor huurders en huurdersorganisaties, onder meer via nieuwsberichten.

Maatwerk voor huurders met financiële problemen

Ook in 2023 volgden we de verrichtingen van Havensteder als het gaat om maatwerk voor huurders die het financieel het meest zwaar hebben en ze te helpen waar het kan. Zeker in tijden van inflatie en kostenstijgingen 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!

Nieuwe huurderscommissaris

Op voordracht van De Brug is Maartje Brans sinds 1 september 2023 lid van de Raad van Commissarissen (RvC) bij Havensteder. Als commissaris is ze onafhankelijk. Ze neemt bij besluitvorming de positie van huidige en toekomstige huurders van Havensteder mee.

2. Rechtvaardigheid

Een belangrijke pijler voor het behartigen van belangen van huurders is rechtvaardigheid. Dit doen we op veel terreinen. In 2023 richtten we ons vooral op de beschikbaarheid van voldoende, betaalbare woningen en het waarborgen van de rechten van huurders.

Meldpunt en middelen voor huurdersideeën energiebesparing: ongevraagd advies ingediend

We hebben een ongevraagd advies ingediend bij Havensteder met betrekking tot een update van de portefeuillestrategie 2020-2030. Dat hebben we gedaan om ervoor te zorgen dat de energiekosten die bij de servicekosten worden verrekend te verlagen in deze tijden van gigantisch hoge energieprijzen. Dit heeft gezorgd voor een opzet om samen met huurders een inventarisatie te doen in welk gebouw er wat kan gebeuren om de energiekosten te drukken (wijkbeheerder, contactformulier op de website van Havensteder) naast eigen controles van Havensteder. Verder is er meer geld gegaan naar het vervangen van veel energiekostende installaties in algemene ruimten, bijvoorbeeld verlichting vervangen door ledverlichting, het aanbrengen van radiatorfolie en onnodig automatisch branden van verlichting waar dat geen zin heeft te stoppen.

MIDOB: advies ingediend voor periode 2024-2028

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 2024-2028. De presentatie is door de bestuursleden van De Brug bijgewoond. We zijn positief over de doelstellingen van de MIDOB, maar zagen nog wel wat losse eindjes die aan elkaar geknoopt moeten worden, onder meer over de begroting en woningen die nog niet voldoen aan de kwaliteitsrichtlijn.

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 2023 hebben we een groot deel van dit budget gebruikt om bij huurders en in de algemene ruimte energieslurpende situaties aan te pakken door het zogenoemde Fix-Team dat bijvoorbeeld ledverlichting en radiatorfolie plaatst.

Zie hierboven bij het Ongevraagd Advies Meldpunt en middelen voor huurdersideeën energiebesparing.

3. Betaalbaarheid

Voor veel huurders is betaalbaarheid een belangrijk punt. Hoewel het energieplafond de energiekosten enigszins heeft getemperd, zijn deze nog steeds aanzienlijk. Net als ziektekostenverzekeringen en dagelijkse kosten, zoals boodschappen. 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.

Huuraanpassing 2023: lagere woonlasten voor sociale huur 2023

Sinds 1 januari 2023 matigen woningcorporaties, dus ook Havensteder, voor alle huurders de huren. Daarbij wordt de koppeling met de inflatie losgelaten en is de maximale huurstijging voor huurders gelijk aan de loonontwikkeling. In de praktijk betekent dat bij Havensteder: gematigde huurstijging (cao-ontwikkeling - 0,5%) in 2023. Daardoor gaan de huren minder hard stijgen dan de lonen. Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren, krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging in 2023 tot € 550 (prijspeil 2020).

Wel maken we ons zorgen over het huurbeleid als deze wordt gebaseerd op de gemiddelde cao-ontwikkeling. Waar dit eerder op een hele hoge inflatie gebaseerd zou zijn zien wij dezelfde problematiek met als basis de gemiddelde cao-ontwikkeling.

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. Dit beleid is in 2022 eerder samen met De Brug tot stand gekomen en ging ook in 2023 op dezelfde manier door. Zo ging en 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. Dit wordt 'warm incasseren' genoemd.

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.

Dit beleid hebben De Brug en Havensteder samen tot stand gebracht en is ook in 2023 doorgezet.

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 dat wel recht op huurtoeslag heeft, maar het nog niet heeft aangevraagd)

4. Kwaliteit van wonen en leven

Veiligheid, gezondheid, comfort, toegankelijkheid; allemaal aspecten die bijdragen aan de kwaliteit van wonen en leven. Vandaar dat dit alles ook in 2023 onze aandacht heeft en krijgt en we op al deze punten de belangen behartigen van alle huurders.

Advies Van Groot naar Beter

De doorstroming van ouderen, van een grote woning naar een passende woning, waardoor grote woningen beschikbaar komen voor de doelgroep grote gezinnen. Niet alleen Havensteder vindt dit erg belangrijk, maar ook de gemeente Rotterdam stimuleert deze pilot. Naar aanleiding van de pilot van Groot naar Beter is besloten dit om te zetten naar regulier beleid.

Met de 'Van Groot naar Beter'-regeling kunnen huurders van 55+ en ouder in een sociale huurwoning van vier kamers verhuizen naar een kleinere, meer passende driekamerwoning. Zo'n woning is gelijkvloers, gelegen op de begane grond of bereikbaar met lift. Bijvoorbeeld als een eengezinswoning te groot is voor een alleenstaande oudere en wellicht ook te duur wordt. De regeling geldt alleen voor verhuizingen binnen het woningbezit van Havensteder.

De grote woning die wordt achtergelaten moet (in eerste instantie) verhuurd worden aan een gezin (minimaal 5 personen).

OppApp voor je telefoon – online enquête

De OppApp van Havensteder biedt huurders de mogelijkheid om mee te denken en mee te doen. Huurders kunnen vrijwillig deze OppApp op de mobiele telefoon downloaden en vragenlijsten die Havensteder af en toe stuurt invullen. Huurders kiezen zelf welke vragen ze invullen: wat is belangrijk bij onderhoud, wat kan de buurt fijner en veiliger maken, enzovoorts. Hiermee laten huurders die een vragenlijst invullen aan Havensteder weten wat ze belangrijk vinden en waar Havensteder het beleid zou kunnen aanpassen. Huurdersraad Capelle maakt ook gebruik van de OppApp voor zaken die speciaal in Capelle aan den IJssel spelen.

Meer informatie: <https://www.havensteder.nl/oppapp>

Maatschappelijke strategie

We hebben de Maatschappelijke Strategie van Havensteder onder de loep genomen en geconstateerd dat Havensteder voldoende actie onderneemt om preventief en zichtbaar aanwezig te zijn in de wijk om overlast aan te pakken. Ook zorgt ze voor voldoende woningen die veilig, goed onderhouden en betaalbaar zijn. Daarnaast zien we dat Havensteder voldoende rekening houdt met huurders die minder te besteden te hebben. Verder is er ruimschoots aandacht voor passend wonen, zeker vanuit het oogpunt van vergrijzing.

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.”

Bestuur

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

Samenstelling bestuur 2023

Het bestuur bestond begin 2023 uit 10 personen. Maar het aantal en de samenstelling is gaandeweg het jaar gewijzigd. We namen onder meer afscheid van Arjan de Braal en Steve Fok. Zie ook het kader in dit jaarverslag. Ook van bestuursleden Anne Gouweloos, Andrew Wallace en Fatima Imalouane namen we afscheid. We danken hen voor hun gewaardeerde bijdragen aan het werk van De Brug.

Sinds 1 september 2023 is ons bestuur als volgt samengesteld:

Naam	Functie
Dennis de Lange	DB-lid, voorzitter
Frans Hens	DB-lid, vicevoorzitter
Fred Lekx	DB-lid, secretaris/penningmeester
Derk van Zutphen	Lid
Serap Gedik	Lid

Afscheid van bestuursleden Steve Fok en Arjan de Braal

“Trots en vol vertrouwen”

"Arjan en ik kwamen halverwege 2023 tot de conclusie dat het goed is om plaats te maken voor andere, enthousiaste bestuursleden. De onderwerpen die op de agenda staan, kunnen ze met frisse energie tegemoet treden", zegt Steve Fok, voorzitter van De Brug. Samen met secretaris/penningmeester Arjan de Braal is hij per 1 september officieel afgetreden als bestuurslid van De Brug. "Het was een intensieve, soms uitdagende, maar mooie bestuursperiode. Sinds de oprichting is De Brug een stuk professioneler geworden. We zijn uitgegroeid tot een serieuze gesprekspartner van Havensteder en gemeenten, en we kunnen volwaardig tegenwicht bieden", zegt Arjan. "Steve en ik hebben daaraan bijgedragen en daar zijn we trots op." Steve: "Als bestuurslid van De Brug maak je veel uren. Daarom is het belangrijk om prioriteiten te stellen en aan de slag te gaan met de onderwerpen die nu van belang zijn." Arjan vult aan: "De basis van De Brug is op orde. Het is nu aan het bestuur om de positie van De Brug verder te versterken, de professionalisering nog meer in de organisatie te verankeren en de samenwerkingen uit te bouwen. Ik ben ervan overtuigd dat dit gaat lukken."

Eigenaarschap

Onze bestuursleden beheren ook een eigen portefeuille, bestaande uit onderwerpen waar ze verantwoordelijk voor zijn. Sinds 1 september en het kleiner aantal bestuursleden kijken we per (voorbereiding) op adviesvragen van Havensteder of beleid naar een dossierhouder binnen het bestuur. 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 2023 9 reguliere bestuursvergaderingen. Ook hielden we een aantal extra overleggen. We bespraken onder meer de volgende onderwerpen: prestatieafspraken, huurbeleid 2023, korting en afschaffing verhuurdersheffing in 2023, voortgang werkplan 2024, communicatie, MIDOB, portefeuillestrategie en Sociaal Statuut Rotterdam.

Adviezen

We brachten 7 adviezen aan Havensteder uit: ongevraagd advies Energiebesparing, Huuraanpassing 2023, voordracht huurderscommissaris, advies en instemmingsverzoek fusie Walang, MIDOB 2024-2028, Maatschappelijke Strategie 2024, Prestatieafspraken Rotterdam 2024-2025.

Werving huurderscommissaris Raad van Commissarissen

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

Stakeholders

De Brug is er in de 1e plaats voor de huurders van Havensteder. Daarnaast overleggen we regelmatig met Havensteder en zijn we betrokken bij de prestatieafspraken met de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Krimpen aan den IJssel en Rotterdam. Voor Capelle aan den IJssel verzorgt HRC de prestatieafspraken.

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. De achterbanraadpleging bestaat uit het informeren en raadplegen van gebiedsorganisaties, huurdersverenigingen, complexorganisaties en individuele huurders die zich hebben ingeschreven voor onze nieuwsbrief. Daarnaast maken wij voor het informeren van onze achterban ook gebruik van onze website.

Gebiedsorganisaties

De huurorganisaties die op wijk(en) niveau actief zijn Huurdersraad Capelle (HRC), Huurders Belang Havensteder Oost (HBHO), Huurdersvereniging Vreewijk (HVV), Huurdersplatform Lombardijen (HPL) en Huurdersraad West (HRW). Dit worden Gebiedsorganisaties genoemd en deze organisaties zijn voor De Brug de eerste lijn met de huurders in de wijken. Eind 2023 hebben de Gebiedsorganisaties en De Brug afgesproken nauwer te gaan samenwerken met een frisse en positieve blik op de toekomst! Daardoor kunnen we beter voor huurders van Havensteder opkomen.

Havensteder

We overlegden enkele keren met Havensteder. Tijdens de overleggen werden onder meer de volgende onderwerpen besproken: gezamenlijke visie op participatie, huurbeleid, energie-armoede, Sociaal Statuut Rotterdam, totale afschaffing verhuurdersheffing in 2023, MIDOB, prestatieafspraken en Maatschappelijke Strategie.

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.

Tot slot

Dit jaarverslag vormt voor 2023 de uitgeschreven verantwoording van het werk dat het bestuur voor de huurders van Havensteder heeft gedaan. Daarom bespreken we het stuk met de huurders, maar ook met Havensteder. Dat gebeurt tijdens de jaarbijeenkomst met de huurders op 19 december 2023. Het jaarverslag 2023 wordt met de bestuurders van Havensteder gedeeld.

Rotterdam, 19 december 2023