



DE BRUG

Stichting Huurdersalliantie De Brug

Werkplan 2022

Wat doen we in 2022 voor de huurders van Havensteder?

Vol goede moed. Zo gaan we in 2022 met onze taken als huurderskoepel aan de slag. Het voelt alsof we uit een dal klimmen, na een intensief en uitdagend jaar waarin we te maken hadden met onder meer corona en de wooncrisis. Het afschaffen van de verhuurdersheffing, die als een molensteen om de nek van Havensteder hing, geldt hierbij als enorme opsteker. Dat Havensteder deze heffing niet langer aan het Rijk hoeft te betalen, biedt wat ons betreft financiële ruimte voor nieuwbouw en onderhoud. Uiteraard zetten wij ons ervoor in dat dit ook daadwerkelijk gebeurt.

Een andere positieve ontwikkeling is dat het nieuwe kabinet een minister van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening heeft. Iemand die zich specifiek inzet voor de uitdagingen op de woningmarkt. Dat hebben we ook nodig. Op landelijk niveau, maar zeker ook in Rotterdam en omgeving. De wooncrisis is immers nog niet achter de rug! We hopen dan ook dat er na de gemeenteraadsverkiezingen in Rotterdam een college komt dat aandacht heeft voor volkshuisvesting, met in ieder geval een wethouder die aan de slag gaat met een nieuwe woonvisie.

Zelf gaan we natuurlijk ook aan de slag. We blijven werken aan de professionaliteit van onze organisatie. Aan de samenwerking met Havensteder. En aan de verbinding met de huurders van Havensteder. We gaan dit jaar flinke stappen zetten met onze visie op participatie, en de uitvoering daarvan. We vragen zo veel mogelijk huurders en huurdersvertegenwoordigers om met ons mee te denken en ons te adviseren. Dit doen we op verschillende niveaus. Van de Opp-app waarmee we huurders om hun mening vragen over een specifiek onderwerp tot de gezamenlijke overleggen met andere huurderskoepels over grote thema's.



Met dit alles in het achterhoofd hebben we ons werkplan voor 2022 opgesteld. Hierin leest u wat we dit jaar voor de huurders van Havensteder willen betekenen.

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

Steve Fok
Voorzitter De Brug

Inhoud

| | |
|---|---|
| De pijlers van De Brug..... | 4 |
| Onze inzet voor 2022 | 5 |
| Sociale verbondenheid/participatie..... | 6 |
| Rechtvaardigheid | 7 |
| Betaalbaarheid | 8 |
| Kwaliteit van wonen en leven | 8 |
| Tot slot..... | 9 |

De pijlers van De Brug

Een effectieve huurdersvertegenwoordiging begint met een goede basis, de pijlers waarop De Brug rust. Wij voeren onze taken uit vanuit drie pijlers:

1. Een gemotiveerd en professioneel bestuur.
2. Verbinding met huurders en huurdersorganisaties.
3. Samenwerking met Havensteder waaronder de nieuwe directeur wonen.

Een gemotiveerd en professioneel bestuur

Sinds de oprichting van De Brug zetten de bestuursleden zich in om hun kennis, ervaring en professionaliteit te vergroten. Dat moet ook. Door de jaren heen is het takenpakket van het bestuur zwaarder geworden. De problemen op woongebied worden steeds complexer en de uitdagingen steeds groter. Ook hebben huurdersorganisaties zoals De Brug sinds 2015 meer inspraak. Die verzwaren van het takenpakket vergt meer overleg, tijdsbesteding en expertise. Sinds 2020 geven we hier expliciet invulling aan:

- Elk bestuurslid is verantwoordelijk voor een aantal onderwerpen (portefeuille), passend bij zijn/haar interesses en achtergrond. Voor deze onderwerpen fungeert het bestuurslid als gesprekspartner en aanspreekpunt. Een aantal bestuursleden is ook themacoördinator. Hij of zij is eindverantwoordelijk voor een van de vier thema's van waaruit we werken: sociale verbondenheid/participatie, rechtvaardigheid, betaalbaarheid en kwaliteit van wonen en leven.
- We kopen externe kennis in wanneer het onderwerp daarom vraagt.
- We stelden werkgroepen in die De Brug en Havensteder adviseren over specifieke onderwerpen. In 2022 zijn vier werkgroepen actief: de werkgroep Top 3 ergernissen, de werkgroep Betaalbaarheid & Maatwerk, de werkgroep Energietransitie en de werkgroep VvE beleid.

| Naam | Themacoördinator van | Onderwerpen |
|------------------|------------------------------------|---|
| Steve Fok | - | GOH, participatiebeleid, verkoop/dispositie/uitponden, top 3 ergernissen. |
| Arjan de Braal | - | GOH, participatiebeleid. |
| Derk van Zutphen | Kwaliteit van wonen en leven | Prestatieafspraken, maatwerk & incassobeleid, dienstverlening, sociaal plan. |
| Dennis de Lange | - | Communicatie, huurdersacademie, huurrecht, maatwerk & incassobeleid, servicekosten & nutsvoorzieningen, huisvesting zorghuurders. |
| Ineke Dekkers | Sociale verbondenheid/participatie | Communicatie, huurdersacademie, van groot naar beter, huisvesting zorghuurders, sociaal plan. |
| Serap Gedik | Rechtvaardigheid | Prestatieafspraken, duurzaamheid/energietransitie/woonlastenneutraliteit, top 3 ergernissen, woonkwaliteit/onderhoud. |

Tabel 1: eigenaarschap bestuursleden begin 2022

Voor de themacoördinator betaalbaarheid staat een vacature open.

Sinds oktober 2021 bestaat het bestuur van De Brug uit zes personen. Dat is gezien het aantal onderwerpen en de zwaarte ervan het absolute minimum. In 2022 gaan we dan ook actief op zoek naar twee of drie gemotiveerde collega-bestuursleden. Onze andere doelstellingen voor dit jaar zijn:

- We stellen met elk bestuurslid een ontwikkelplan op.
- We verdiepen ons verder in doelmatige communicatie en strategisch werken.

Verbinding met huurders en huurdersorganisaties

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 De Brug om die kloof zo klein mogelijk te houden. Daar maken we in 2022 op verschillende manieren werk van:

- Samen met Havensteder ontwikkelden we een inspiratiewebsite en de Opp-app. Twee participatietools waarmee we de huurders van Havensteder sneller kunnen bereiken en om hun mening kunnen vragen. In 2022 gaan we actief met deze tools aan de slag.
- Sinds 2021 werken we aan een betere samenwerking met de gebiedsorganisaties en huurdersverenigingen. Een belangrijk verbeterpunt is dat we hen structureel raadplegen om ons standpunt te bepalen of een advies te formuleren. Daarbij rekenen we op hun inzet en betrokkenheid. Dit alles staat in het verbeterplan dat we samen met de gebiedsorganisaties opstellen. Ons doel is om dit plan in 2022 af te ronden.
- We ondersteunen de besturen van de gebiedsorganisaties en huurdersverenigingen met kennis en ontwikkeling via de huurdersacademie. Dit gezamenlijke initiatief van Havensteder en De Brug biedt een jaarlijks opleidingsaanbod aan huurdersorganisaties, bewonerscommissies en actieve huurders. Het is gericht op onder meer kennis en de ontwikkeling van organisatorische vaardigheden.
- We houden de externe communicatiestrategie tegen het licht en passen deze waar nodig aan. We kijken of het twitter-account en de vernieuwde nieuwsbrief en website voldoende bereik hebben en met de inhoud hun doel bereiken.
- Samen met Havensteder stellen we een nieuwe visie op participatie op.

Samenwerking met Havensteder

De bestuurder van Havensteder is een belangrijke gesprekspartner. Daarnaast overleggen we met de verschillende directeurs van Havensteder. In 2020 is een nieuwe structuur van overleggen geïntroduceerd; minder gericht op vergaderactiviteit en meer op hoofdlijnen. In 2022 zetten we dit voort en gaan we deze werkwijze evalueren. Interessant daarbij is dat we te maken krijgen met een aantal nieuwe mensen binnen de topstructuur van Havensteder. Overige doelstellingen voor de samenwerking met Havensteder in 2022:

- De bestuursleden van De Brug gaan op basis van hun portefeuille intensiever samenwerken met de mensen van Havensteder.
- We maken kennis met de nieuwe huurderscommissaris en voorzitter van de raad van commissarissen.

Onze inzet voor 2022

Onze inzet voor 2022 bestaat uit doelstellingen en beoogde activiteiten binnen de thema's sociale verbondenheid/participatie, rechtvaardigheid, betaalbaarheid en kwaliteit van wonen en leven. Deze thema's zijn gebaseerd op onze kernwaarden, waarmee we onze visie en missie uitdragen.

Onze 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.

Onze missie

De Brug behartigt belangen van alle huurders van Havensteder

Onze kernwaarden

- 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.
- 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 maatwerk oplossingen.
- Betaalbaarheid: de woonlasten van de huurders binnen de perken houden.
- 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.

Sociale verbondenheid/participatie

| Onderwerp | Doel | Inzet 2022 |
|---------------------|---|---|
| Communicatie | We informeren huurders over de bereikte resultaten op communicatiegebied. Ook gaan we de dialoog met hen aan. | <p>We vullen onze vernieuwde website www.shadebrug.nl verder in met informatie voor huurders en huurdersorganisaties. We houden de website bij met relevante informatie.</p> <p>We professionaliseren de inhoud van de website, nieuwsbrief en sociale media. Deze inhoud is begrijpelijk en informatief voor alle huurders.</p> <p>We verbeteren onze eigen naamsbekendheid bij de achterban en we zetten onze website en onze sociale media actiever in.</p> <p>We gaan verder met het verbeteren van onze aansluiting op andere huurderskoepels en netwerken in de regio (bijvoorbeeld het Gezamenlijk Overleg Huurderkoepels).</p> |
| GOH | We treden krachtig op bij (overheids)besluiten. We laten de stem van de huurder in Rotterdam duidelijk horen. | Samen met andere huurderskoepels en de gemeente Rotterdam geven we verder vorm aan het Sociaal Statuut Rotterdam. We overleggen over gemeenschappelijke standpunten voor huurdersbelangen. |

| | | |
|---|---|--|
| Huurdersacademie | In samenwerking met Havensteder brengen we kennis en kunde over aan de huurdersvertegenwoordigers en actieve huurders. Dit doen we om beter vorm te geven aan participatie en om huurdersvertegenwoordigers meer in hun kracht te zetten. | We verzorgen minimaal vier keer een workshop. We voeren deze workshops uit in een nieuwe vorm met verfrissende onderwerpen. |
| Participatiebeleid | We betrekken meer huurders bij het beleid van Havensteder en de besluiten van De Brug. | Het participatietraject met Atrivé is afgerond. Vanuit de vernieuwde participatievisie en tools zoals de website en app geven we verder vorm aan participatie. |
| Prestatieafspraken met gemeenten | We komen tot breed gedragen afspraken tussen gemeente, woningcorporatie en huurders vertegenwoordiging. | We ondertekenden de Prestatieafspraken Rotterdam 2022-2023 niet. We volgen de uitvoering en monitoring. |

Rechtvaardigheid

| Onderwerp | Doel | Inzet 2022 |
|---|--|--|
| Verkoop/dispositie/uitponden | <p>We waarborgen de belangen van de zittende huurders bij verkoop.</p> <p>We waarborgen dat woningen in eerste instantie worden aangeboden aan zittende huurders.</p> | Onze inzet is dat Havensteder significant minder woningen verkoopt. |
| Huurrecht | Het huurrecht moet vooral ten dienste staan van de zwakke positie van huurders. | <p>We monitoren op basis van de wetgeving.</p> <p>We helpen individuele huurders de juiste juridische weg te bewandelen. Ook beantwoorden we algemene juridische vragen van huurders.</p> |
| Servicekosten en nutsvoorzieningen | <p>Huurdersorganisaties moeten vroegtijdig – zoals in de procedure beschreven is – betrokken worden bij het afrekenen van de servicekosten.</p> <p>Stijgingen van energieprijzen mogen huurders niet onevenredig zwaarder treffen dan huiseigenaren.</p> | <p>We monitoren dat Havensteder de afspraken opvolgt. We monitoren de uitvoering van de afrekening van de servicekosten.</p> <p>We leggen duidelijk uit wat veel hogere energieprijzen betekenen voor de huurders.</p> <p>Samen met Havensteder leggen we duidelijk uit hoe huurders compensatie kunnen krijgen voor de hogere energieprijzen. We geven aan hoe huurders energietoeslag en extra energietoeslag kunnen regelen of aanvragen.</p> |

Betaalbaarheid

| Onderwerp | Doel | Inzet 2022 |
|---|--|---|
| Maatwerk & Incassobeleid | We bieden maatwerk oplossingen voor individuele huurders die zich in een kwetsbare positie bevinden en/of betalingsproblemen hebben. | Havensteder heeft halverwege januari 2022 een Besluit genomen over de Notitie maatwerk en betaalbaarheid. Daarin zijn voor het overgrote deel de aanbevelingen uit de Notitie die de Werkgroep Betaalbaarheid & Maatwerk heeft gedaan overgenomen en voert deze aanbevelingen nu in beleid uit of gaat dat met een aantal dit jaar mee starten. De Brug blijft hierbij betrokken. |
| Financiën corporatie | Havensteder is een financieel gezonde woningcorporatie, met voldoende geld in kas voor calamiteiten, onderhoud en reparaties. | We monitoren dat Havensteder zo weinig mogelijk woningen verkoopt of liberaliseert. We monitoren dat Havensteder het onderhoud goed uitvoert tegen een zo gering mogelijke huurverhoging. Tegelijkertijd blijven de cijfers van Havensteder in hun dashboard toch lichtgroen. |
| Duurzaamheid Energietransitie Woonlastenneutraliteit | Duurzamer wonen, zonder de woonlasten te verzwaren. | In 2022 formuleren we een voorstel over de gevolgen voor huurders wanneer hun woning een andere energievoorziening krijgt. Het gaat vooral om gevolgen voor de woonlasten en woonoverlast. We monitoren trajecten waar dit al gebeurt. Ook evalueren we bestaande trajecten, zoals de verduurzaming van de Gijsingflats, en bespreken dit met Havensteder. |
| Van groot naar beter | We bieden een oplossing aan ouderen die van een (te) grote woning naar een kleinere woning willen/moeten. | We monitoren de regeling dat het verhuizen naar een kleinere woning huurprijsneutraal verloopt. We voeren de druk op om het gebruik van deze regeling verder te stroomlijnen met de diverse partijen, zoals Havensteder en de gemeente. Maatwerk oplossingen en aansluiting op de actualiteit zijn hierbij noodzakelijk. |

Kwaliteit van wonen en leven

| Onderwerp | Doel | Inzet 2022 |
|------------------------|--|--|
| Dienstverlening | Er komt een nieuw dienstverleningsconcept van Havensteder. | We beleggen twee evaluatiemomenten met Havensteder. We monitoren het Havenstederplan op het onderwerp dienstverlening. |

| | | |
|-------------------------------------|--|---|
| Huisvesting zorghuurders | We creëren en verbeteren huisvesting voor zorghuurders. | Via de huurdersacademie wordt hierover een webinar gehouden. Tijdens dit webinar ligt de nadruk op: <ul style="list-style-type: none"> • verbetering van de kwaliteit van de huisvesting van zorghuurders. • de druk op de sociale woningvoorraad en de beschikbaarheid van woningen voor andere huurders. |
| Huurbeleid | We stellen het huurbeleid vast voor de komende jaren. Dit heeft ook een link met het thema 'maatwerk'. | We overleggen tijdig met Havensteder over haar beleid over huurprijzen en alles wat daarmee samenhangt. Het beleid moet in overeenstemming zijn met de afspraken van het sociaal huurakkoord. We doen dit in samenwerking met de gebiedsorganisaties. Vanwege de hoge inflatie streven we naar een nullijn. Indien dit niet haalbaar is, streven we naar een beperkte stijging van de huur met inflatie, waarin de stijging van de energieprijzen niet is opgenomen. |
| Sociaal plan | Bij groot onderhoud en renovatie van woningen stelt Havensteder de rechten en plichten van de huurder en verhuurder op in een sociaal plan. | We monitoren het bestaande sociale plan. |
| Top 3 Ergernissen | We pakken de grootste ergernissen van huurders aan op het gebied van wonen. De aandacht is gericht op ergernissen die een grote groep huurders aangaan. | De Top drie ergernissen wordt omgebouwd naar een ander model en naamgeving. We ontwikkelen een beter participatiemodel rondom dit onderwerp. Ook krijgt dit project een andere naam. |
| Woonkwaliteit/ Onderhoud | Huurders en/of huurdersorganisaties worden op een actieve manier betrokken bij onderhoudsplannen om woningverbetering te bevorderen met nieuwetijdse woonnormen. | We werken met Havensteder verder aan de ontwikkeling van een online portal dat inzicht geeft in werkzaamheden, renovatie en onderhoud op individueel niveau en op wijkniveau. |

Tot slot

Dit werkplan vormt voor 2022 de belangrijkste richtsnoer voor het werk van het bestuur van De Brug. Daarom bespreken we het stuk met de huurders en Havensteder. Dat is gebeurd tijdens de jaarbespreking met de huurders op 10 februari 2022. Suggesties van de huurders en Havensteder zijn in dit definitieve werkplan verwerkt en op 24 februari 2022 door het bestuur vastgesteld. Aan het einde van het jaar maken we de balans op en legt het bestuur verantwoording af over de bereikte doelen.

Rotterdam, 25 februari 2022

Versie: Definitief