



# DE BRUG

Stichting Huurdersalliantie De Brug

**Werkplan 2023**

---

## Wat doen we in 2023 voor de huurders van Havensteder?



Genoeg te doen. Ook in 2023 liggen er voor ons als huurderskoepel weer verschillende uitdagingen. Het nieuwe Woonakkoord en de op stapel staande herziene Woonvisie van Rotterdam vragen om continue aandacht. We blijven in verbinding en in gesprek met huurders, collega-huurdersorganisaties van binnen en buiten Havensteder en stakeholders en vragen hen nadrukkelijk om hun mening, zodat we waar nodig beleid hierop kunnen aanscherpen en wijzigen.

De energiecrisis zal nog niet zijn opgelost, ondanks een prijsplafond. We houden de situatie scherp in de gaten en bekijken met Havensteder waar er eventueel (maatwerk)maatregelen nodig zijn. Zo is er nog de uitdaging voor blokverwarming. Ook kijken we zelf naar mogelijke verduurzaming en besparingen in de complexen. Je kunt je afvragen of algemene ruimtes 24 uur per dag verlicht moeten zijn. Kan dat niet anders of slimmer?

Verder zal de visie op participatie zich uiteindelijk moeten vertalen naar concrete resultaten. We hopen en verwachten dat huurders van Havensteder zich geroepen voelen om mee te praten en mee te denken over zaken die alle huurders van Havensteder aangaan. We willen kijken of we met een aansprekende campagne huurders hiertoe kunnen aansporen.

Zelf zullen we meer aandacht schenken aan en kijken naar de uitvoering van beleid door Havensteder en het nakomen van gemaakte afspraken. Meer monitoren, meer kijken wat de uitwerking is in de praktijk en vooral ook kijken waar het zo nodig beter kan of anders moet. We houden zozegzegd een vinger aan de pols.

Met dit alles in het achterhoofd hebben we ons werkplan voor 2023 opgesteld. Hierin leest u wat we dit jaar voor de huurders van Havensteder willen betekenen. Dit werkplan vormt voor 2023 het belangrijkste richtsnoer voor het werk van het bestuur van De Brug. Daarom bespreken we het stuk met de huurders op de jaarbijeenkomst op 15 december 2022. In januari 2023 zullen we dan met het bestuur een definitieve versie maken en vaststellen. Aan het einde van het jaar maken we de balans op en legt het bestuur verantwoording af over de bereikte doelen.

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

*Steve Fok*  
*Voorzitter De Brug*

## Onze inzet voor 2023

Onze basisinzet voor 2023 zal voor een deel al bekend in de oren klinken, namelijk:

- Betaalbaarheid (energie-armoede)
- Beschikbaarheid van voldoende betaalbare woonruimte voor bestaande en nieuwe huurders van Havensteder
- Kwaliteit van wonen en leven
- Huurbeleid

## 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. Onder meer via een campagne samen met een externe partij en Havensteder brengen we onze gezamenlijke visie in 2023 verder onder de aandacht.

## Onze werkstijl

De Brug maakt geen beleid. We adviseren op iedere adviesaanvraag en nemen daarin het huurdersperspectief als leidraad.

We zijn ook actief; in het maakproces van (nieuw) beleid worden we vroeg betrokken en brengen dat wat voor huurders belangrijk is nadrukkelijk in.

Ieder jaar kijken we samen goed naar welke thema's voor dat jaar belangrijk zijn voor huurders en verdelen die thema's over aandachtsgebieden die door de bestuurders van De Brug 'geadopteerd' worden. We benoemen wat we binnen dat aandachtsgebied willen bereiken. Vrijwel ieder aandachtsgebied wordt waargenomen door minimaal twee bestuursleden.

In dit Jaarplan kunt u lezen hoe dit in 2023 wordt georganiseerd.

## Belangrijk om te weten: lagere woonlasten voor sociale huur in 2023 t/m 2025

Per 1 januari 2023 gaan woningcorporaties, dus ook Havensteder, de komende drie jaar voor alle huurders de huren matigen. 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 t/m 2025.

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 (prijsspeil 2020).

### **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 verzwarende van het takenpakket vergt meer overleg, tijdsbesteding en expertise.

### **Focus in 2023**

Op 15 december 2022 hebben bewoners aan De Brug verteld wat zij belangrijk vonden tijdens de jaarbijeenkomst. De meningen en adviezen van hen zijn meegenomen om opgenomen te worden in het Werkplan 2023. Ook heeft De Brug opgehaald wat voor Havensteder in 2023 belangrijk gevonden wordt. Tijdens een gezamenlijke bijeenkomst van Havensteder en De Brug op 2 februari 2023 is alles aan de orde gekomen.

Uiteindelijk kwamen daar zeven aandachtsgebieden uit voort die door De Brug op zo'n manier zijn verwerkt dat daar mee aan de slag gegaan kan worden in 2023.

## Zeven aandachtsgebieden

### -1- De klant centraal

#### Toelichting:

Ondanks de inspanning van Havensteder om verschillende culturen goed te bedienen en bijvoorbeeld ook jonge mensen te bereiken, bestaat er toch de indruk dat Havensteder onvoldoende weet wat er leeft onder de huurders. En mogelijk komt dat ook door de soort media of taal die Havensteder gebruikt met om haar bewoners te communiceren. Denk dan ook aan cultuursensitief communiceren en communicatiemiddelen zo drempelloos mogelijk aan te beiden. Ook is de technische bereikbaarheid van Havensteder niet altijd even goed.

#### Invulling in 2023:

Havensteder en De Brug denken samen na over het inrichten van een werkstructuur en werkcultuur waardoor de klant en zijn behoeften centraal gaan staan.

De Brug maakt vervolgens afspraken over de verbetering van de technische bereikbaarheid, de website en andere media, klantcontactmomenten en de bewustwording onder medewerkers van behoeften van bewoners.

De uitvoering van deze afspraken worden gemonitord.

#### Resultaat:

Gevolg is dat klanten makkelijker met Havensteder communiceren en Havensteder werkt met de intentie om tegemoet te komen aan alle behoeften, wensen en vragen van huurders. Om dit resultaat te bereiken moet een meerjarige inspanning geleverd worden en zal het monitoren een structurele inspanning vereisen.

#### Gebiedsgerichte vertaling:

Rotterdam	Barendrecht	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Alblasserdam
Dit heeft geen gebiedsgerichte aanpak nodig.				

### -2- Participatie en invloed

#### Toelichting:

Het streven is om alle huurders die dat willen invloed te laten uitoefenen op beleid en beheer van Havensteder. Huurders kunnen zich aansluiten bij De Brug, bewonerscommissies, gebiedsorganisaties en allerlei onder vormen van participatie die minder of niet formeel zijn georganiseerd. Deze participatie moet zowel kwantitatief als kwalitatief op peil worden gehouden. Ook kan het voorkomen dat het verbeterd moet worden. Voor De Brug is dit een belangrijk aandachtgebied. Basis van hun werk is immers dat zij de stem van de huurder op beleidsniveau vertegenwoordigen.

**Invulling in 2023:**

De Brug maakt in 2023 samen met Havensteder (nieuwe) afspraken om meer en beter huurders te betrekken bij beleid en beheer. Huurders worden ondersteunt door De Brug en Havensteder om participatie vorm te geven. Zowel financieel als met raad en daad.

De verdere opbouw en instandhouding van een kwalitatief en kwantitatief goede participatie vereist een structurele inspanning en beperkt zich niet tot het jaar 2023.

**Resultaat:**

Alle huurders weten zich goed vertegenwoordigd doordat hun stem door de formele en informele participatievormen door Havensteder gehoord wordt.

**Gebiedsgerichte vertaling:**

Rotterdam	Barendrecht	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Alblasserdam
<p>Het geeft geen gebiedsgerichte aanpak nodig maar:  Ieder gebied heeft een andere aanpak nodig.  Wijken en buurten zijn anders van aard en ook behoeften zijn anders. Dat beïnvloedt op welke manier je participatie organiseert.</p>				

**-3- Wonen en Zorg****Toelichting:**

Dit is een actueel thema. Ouderen moeten zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, we hebben te maken met een dubbele vergrijzing (mensen worden ouder en het aantal ouderen neemt toe) en er is een gebrek aan passend woningaanbod. Ook moet de woonomgeving van ouderen (en gehandicapten) op het gebied van welzijn- en zorgaanbod voldoende bieden om prettig wonen te kunnen garanderen. Dit aandachtsgebied kent veel aspecten, denk bijvoorbeeld aan dementievriendelijk wonen, kwaliteit van de zorglevering, veiligheid, mantelzorg etc. Het is te breed om alles in één keer op te pakken.

**Invulling:**

Een eerste oriëntatie en inventarisatie op basis wat in 2023 het meest nodig is zal worden gemaakt. De veelheid van aspecten binnen dit aandachtsgebied zorgt er voor dat er geprioriteerd moet worden: wat is het meest urgent, bij welk thema heb je politieke of maatschappelijke wind mee, waar is de acute nood, etc.

**Resultaat:**

De Brug weet wat het meest nodig is en hoe urgent dat wat nodig is moet worden georganiseerd. Het gesprek met Havensteder (en de huurder) hierover moet leiden tot feitelijke acties of feitelijk beleid.

Gebiedsgerichte vertaling:

Rotterdam	Barendrecht	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Alblasserdam
Hier gaat het niet om gebiedsgerichte aanpak, maar aandacht voor verschillende doelgroepen, niet alleen ouderen.				

#### -4- Leefbaarheid

Toelichting:

Net als 'Wonen en Zorg' is dit een heel breed aandachtsgebied. Het kan gaan over het voorkomen van concentraties van problemen in wijken en het zorgvuldig plaatsen van bewoners die woonbegeleiding nodig hebben. Of over de aanpak van ondermijning in buurten. Het gaat ook over het bevorderen van sociale cohesie in wijken het gebruikmaken van lege winkelruimtes voor buurtactiviteiten. Of over het weer terugbrengen van huismeesters naar werken in de wijken.

Invulling:

*Positief bevorderen*

De Brug vindt dat een basis moet worden gelegd voor bewoners die bereid zijn om op een positieve manier in de wijken en buurten ontmoetingen tussen bewoners te bevorderen. Bewoners die actief willen zijn moeten uitgenodigd worden om actie te ondernemen en ondersteund worden om hun activiteiten een succes te laten zijn. Daarover gaat De Brug afspraken met Havensteder over maken.

*Negatief voorkomen en/of aanpakken*

De Burg wil samen met Havensteder goede analyses maken over wat in wijken en buurten nodig is om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

*Resultaat:*

Er worden zichtbaar stappen gemaakt in het verbeteren van de leefbaarheid en de sociale cohesie in de wijken en beter waar dat nodig is.

Gebiedsgerichte vertaling:

Rotterdam	Barendrecht	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Alblasserdam
Gebiedsgerichte aanpak nodig	Gebiedsgerichte aanpak nodig	Gebiedsgerichte aanpak nodig	Gebiedsgerichte aanpak nodig	Gebiedsgerichte aanpak nodig

## -5- Betaalbaarheid en Huurbeleid

### Toelichting:

Wat bewoners aan huur afdragen is vaak een groot deel van het maandelijks inkomen. Als men dan ook nog eens op andere gebieden betalingsachterstanden heeft, wordt dat voor een deel van de huurders een groot probleem. Mensen met schulden maken niet altijd de juiste financiële beslissingen, maar ongeacht of een betalingsachterstand verwijtbaar is of niet, de inzet moet zijn om deze huurders te helpen.

Ten tweede zijn door de hoge inflatie en energiekosten sprake van nieuwe groepen die moeite hebben de eindjes aan elkaar te knopen. Vaak zijn dit groepen die (net) geen beroep kunnen doen op inkomensondersteunende regelingen of toeslagen. Een zorgvuldig incassobeleid, huurbeleid en maatwerkeraanbod kan bewoners helpen om hun leven weer financieel op de rit te zetten.

### Invulling:

De Brug wil met Havensteder afspraken maken om met huurders zeer laagdrempelig te communiceren dat zij met huurbetalingsproblematiek bij Havensteder terecht kunnen. Ook is het noodzakelijk dat de huidige maatwerk mogelijkheden uitgebreid worden. Het zijn immers bijzondere tijden.

### Resultaat:

Huurders van Havensteder weten zich oplossingsgericht ondersteund door Havensteder bij het optreden van problematische betalingsachterstanden.

### Gebiedsgerichte vertaling:

Rotterdam	Barendrecht	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Alblasserdam
Gebiedsgerichte aanpak nodig	Gebiedsgerichte aanpak nodig	Gebiedsgerichte aanpak nodig	Gebiedsgerichte aanpak nodig	Gebiedsgerichte aanpak nodig

## -6- Onderhoud en Duurzaamheid

### Toelichting:

De onderhoudsstaat van de woning heeft effect op de woonbeleving van de huurder. Het is voor de huurder belangrijk om te weten hoe de onderhoudscyclus in elkaar steekt en waar zijn complex voor onderhoudsmaatregelen aan de beurt is. De huurder wil ook graag weten wanneer zijn woning aan de beurt is voor een verduurzamingsbeurt.

### Invulling

Er ontstaat een overzicht wat gedeeld kan worden met de huurder. Het gaat hierbij onder meer over:



- Inzicht in de voortgang van de duurzaamheidsaanpak
- Zijn de labels op orde
- Wat is de omvang van de onderhoudsachterstanden
- Is het kwaliteitshandboek op orde
- Inzicht in de complexplanningen
- Relatie kwaliteit en huurhoogte

#### Resultaat:

De Brug wil in 2023 voor de huurder inzicht in deze vragen laten organiseren en ook zelf inzicht in deze vragen krijgen.

#### Gebiedsgerichte vertaling:

Rotterdam	Barendrecht	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Alblasserdam
Hier gaat het niet om gebiedsgerichte aanpak, maar de keuzes die gemaakt worden bij verschillende (soorten) complexen en woningen.				

#### -7- Beschikbaarheid (van huurwoningen)

##### Toelichting:

Het tekort aan (sociale huur)woningen is een groot probleem. Mensen moeten levenskeuzes uitstellen omdat geen passende woningen voor hen beschikbaar zijn.

##### Invulling:

De Burg wil meedenken met Havensteder over de beschikbaarheid van passende woningen voor huidige en potentiële huurders die in de sociale huursector zoeken. Daar is inzicht voor nodig in de plannen voor verkoop, sloop, renovatie, verduurzaming, nieuwbouw etc.

##### Resultaat:

Op basis van het verkregen inzicht kan De Brug adviseren over wat voorrang moet hebben in het strategische voorraadbeleid en -beheer.

#### Gebiedsgerichte vertaling:

Rotterdam	Barendrecht	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Alblasserdam
Ieder werkgebied is anders en heeft iets anders nodig. Gebiedsgerichte aanpak is daarom nodig.				

### Algemeen aandachtsgebied

Een algemeen aandachtsgebied is de Prestatieafspraken. Daarin komen alle aspecten van de volkshuisvesting aan de orde. De afspraken die hier worden gemaakt hebben effect op alle huurders van Havensteder.

### Gebiedsgerichte vertaling:

Rotterdam	Barendrecht	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Albrandswaard
Derk	Fred	HRC	Niemand, mogelijk dat Capelle dit jaar wil waarnemen?	Fred

### **Samenstelling van De Brug**

Aandachtsgebieden en de opgave voor het invullen van de ambities in 2023 zijn onder de bestuursleden van De Brug verdeeld.

Hieronder wordt dat inzichtelijk.

<b>Naam</b>	<b>Aandachtsgebied(en)</b>
Steve Fok	Participatie en Invloed
Arjan de Braal	Participatie en Invloed Onderhoud en Duurzaamheid
Derk van Zutphen	Betaalbaarheid en Huurbeleid Prestatieafspraken Rotterdam
Dennis de Lange	Wonen en Zorg Leefbaarheid
Serap Gedik	Beschikbaarheid
Frans Hens	Duurzaamheid en Onderhoud Betaalbaarheid en Huurbeleid
Andrew Wallace	Leefbaarheid Wonen en Zorg
Fatima Imalouane	Leefbaarheid Wonen en Zorg
Fred Lekx	Klant centraal Participatie en Invloed Prestatieafspraken Barendrecht en Albrandswaard

*Tabel 1: eigenaarschap bestuursleden 2023*

- 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. Binnen het aandachtsgebied 'Participatie en Invloed' is dit in 2023 een prioriteit.

### **Samenwerking met Havensteder**

De bestuurder van Havensteder is een belangrijke gesprekspartner. Daarnaast overleggen we met de verschillende directeuren van Havensteder. In 2020 is een nieuwe structuur van overleggen geïntroduceerd; minder gericht op vergaderactiviteit en meer op hoofdlijnen. In 2023 zetten we dit voort en gaan we deze werkwijze evalueren.

### **Tot slot**

De Brug nodigt iedere huurder uit om als bestuurslid aan te sluiten bij De Brug. Hoe meer bestuursleden, hoe beter de vertegenwoordiging kan worden ingericht. Vindt een bestuursfunctie niet bij u passen? U kunt ook in andere participatievormen uw bijdrage leveren. Meer weten? Neem contact met ons op.

Rotterdam, .....2023

Versie: Concept V5