



DE BRUG

Stichting Huurdersalliantie De Brug

Werkplan 2024

Wat gaan we in 2024 doen voor de huurders van Havensteder?

Prioriteiten stellen. Dat gaan we doen in 2024! Door het vertrek van enkele bestuursleden in 2023 hebben we (tijdelijk) minder menskracht. Maar ook in 2024 liggen er voor ons als huurderskoepel natuurlijk weer verschillende uitdagingen. De belangrijkste pakken we uiteraard op, zoals in verbinding en in gesprek blijven met huurders, collega-huurdersorganisaties van binnen en buiten Havensteder, en stakeholders. We vragen hen nadrukkelijk om hun mening en visie, zodat we zo nodig beleid hierop kunnen aanscherpen en wijzigen.

De energiecrisis zal vermoedelijk wel weer wat oplaaien nu het prijsplafond per 1 januari 2024 vervalt. Hoewel de overheid aangeeft dat kleinverbruikers weer een vast energiecontract kunnen afsluiten met energietarieven onder het prijsplafond. Vanzelfsprekend houden we de situatie nauwlettend in de gaten en kijken we samen met Havensteder waar er mogelijke maatregelen nodig zijn om huurders te helpen en ondersteunen, mochten ze financieel in de knel raken.

Verder maken we ons zorgen dat het aantal te verduurzamen huurwoningen onder druk komt. Dit komt, mede doordat een aantal woningen van energielabel categorie E naar categorie D is verschoven.

Waar we *zeker scherp naar kijken is de woningnood*. Die is niet van vandaag of gisteren, en zal ook in 2024 helaas niet opgelost worden. Onderhoud en meer bouw van betaalbare huurwoningen is en blijft hard nodig. Daar maken we ons samen met Havensteder sterk voor. Onder meer in het Rotterdams Sociaal Statuut leggen we concrete afspraken vast over nieuwbouw, renovatie, groot onderhoud en sloop. Binnen het Rotterdams Sociaal statuut borgen we afspraken dat huurders/bewoners zo vroeg mogelijk bij dergelijke procedures worden betrokken.

Ook hebben we gezien dat *bestaanszekerheid* tijdens de Tweede Kamerverkiezingen in november 2023 een van de meest genoemde thema's was. En terecht. Ook wij leggen daar in 2024 de focus op!

De huurders en hun behoeften staan centraal. Belangrijk daartoe is dat Havensteder weet wat er leeft en speelt onder de huurders en de verschillende culturen die er daarbinnen zijn. En dat er goed contact en communicatie is tussen Havensteder en de huurders. Daarom zien we er in 2024 op toe dat gemaakte afspraken over communicatie, klantcontactmomenten en bewustwording onder medewerkers van behoeften van bewoners worden nageleefd. Monitoring hiervan vraagt om een structurele inspanning.

Verder blijft participatie belangrijk. 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. Daar blijven we op allerlei mogelijke manieren huurders toe aansporen.

We kijken kritisch naar de uitvoering van het Havensteder-beleid en het nakomen van gemaakte afspraken. Wat gaat goed, wat kan er beter of moet er gewoon anders. We houden een vinger aan de pols.

Op basis van de genoemde punten hebben we dus een werkplan voor 2024 samengesteld. Eind 2024 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!



Dennis de Lange, voorzitter De Brug

Onze inzet voor 2024

Onze inzet voor 2024 zal voor een deel al bekend in de oren klinken, namelijk:

- Beschikbaarheid van voldoende betaalbare woonruimte voor bestaande en nieuwe huurders van Havensteder
- Betaalbaarheid (nu het prijsplafond voor energie per 1 januari 2024 wordt afgeschaft)
- 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.

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. Vaak zijn deze aandachtsgebieden gebaseerd op beleid of adviesaanvragen van Havensteder.

Belangrijk om te weten: hoge woonlasten voor sociale huur in 2024

Sinds 1 januari 2023 wordt bij woningcorporaties, dus ook bij Havensteder, het huurbeleid zo geregeld dat de koppeling met de inflatie is losgelaten en nu de maximale huurstijging voor huurders grotendeels gelijk is aan de loonontwikkeling (gemiddelde cao-stijging). In de praktijk betekent dat bij Havensteder: hoge huurverhogingen voor sociale huurders en vrije sector huurders in 2023.

Voor een deel zal deze huurverhoging gecompenseerd worden door huurtoeslag, maar De Brug vreest dat dat niet toereikend zal zijn.

Hier zullen wij natuurlijk Havensteder duidelijk maken dat dit wel betaalbaar moet blijven! Dezelfde argumenten gelden als vorig jaar toen de huren eerst (grotendeels) gebaseerd op de inflatie zouden stijgen. Maar dat dit al snel te grote huurverhogingen opleverden.

Ook zullen we met Havensteder een duidelijk gesprek voeren en laten weten dat wij nog steeds tegen inkomensafhankelijke huurverhoging zijn bij sociale huurders!

Wonen en Zorg: ook in 2024 belangrijk onderwerp voor De Brug

Ook in 2024 is Wonen en Zorg een belangrijk item voor De Brug waar we ons voor inzetten. Zeker vanuit de achtergrond van schrijnende woningnood en een toenemende woon- en zorgbehoefte van ouderen. Tijdens de jaarvergadering op 19 december 2023 hebben we dit besproken met onze achterban. De belangrijkste punten geven we hier kort weer.

Mantelzorg

Het aantal mantelzorgers per oudere neemt af in Nederland, terwijl de behoefte aan mantelzorgers juist toeneemt. Zeker als we zien dat ouderen vaker langer zelfstandig (moeten) blijven wonen en zelfredzaam moeten blijven, al dan niet met hulp vanuit de eigen omgeving of domotica. Belangrijk is dan om hulpbehoevenden en mantelzorgers waar mogelijk te ondersteunen. In de praktijk zien we echter dat onder meer de kostendelersnorm in de weg zit als mensen 'continu' een mantelzorger nodig hebben. Dit heeft consequenties voor het 'opgetelde' inkomen en daarmee mogelijk voor de hoogte van de huurtoeslag. Dit is een onderwerp dat Havensteder via Aedes kan aankaarten bij het Rijk. Mogelijke oplossingen

zijn dat de mantelzorger met voorrang een woning krijgt toegewezen of afspraken met Havensteder dat zij gebruikmaakt van de vrije toewijzingsruimte om mantelzorgers dicht bij de ontvanger te huisvesten.

Doorstroming

De doorstroming van ouderen, van een grote woning naar een passende woning, waardoor grote woningen beschikbaar komen voor grote gezinnen, heeft onze aandacht. Maar van doorstromingsregelingen wordt nog onvoldoende gebruikgemaakt. Denk aan: van 'Hoog naar Laag' en van 'Groot naar Beter'. Havensteder bekijkt hoe het gebruik van deze regelingen gestimuleerd kan worden. Vaak blijkt een directe benadering door vertrouwde personen, bijvoorbeeld met een buurman, beter te werken dan een formele benadering (via folders en officiële gesprekken). Samen met Havensteder en de gebiedsorganisaties kunnen we hier intensiever mee aan de slag en verder over praten.

WMO

Als huurders fysieke aanpassingen nodig hebben in hun woning, om zelfstandig te blijven wonen, ligt het besluit voor de bekostiging daarvan bij de WMO. Deze beoordeling is vaak systemisch en koud. Er is geen ruimte voor maatwerk. De kans bestaat dat mensen niet de benodigde aanpassing krijgen. Hier zou Havensteder een rol kunnen spelen. Dit agenderen we dan ook bij Havensteder.

Balans vitale en minder vitale ouderen

De balans tussen vitale bewoners en ondersteuningsbehoeftige bewoners in seniorencomplexen groeit scheef. Dat heeft consequenties, waarbij bijvoorbeeld de kwaliteit van leven in het geding komt en er ook de mogelijkheid groeit tot vereenzaming. Ontmoetingen blijven stimuleren of meer sociaal beheer inzetten, behoort wellicht tot de mogelijkheden van Havensteder. Vandaar dat we dit onderwerp agenderen.

Liften

Mobiliteit is belangrijk. Als liften in flats en wooncomplexen het niet (meer) doen, zitten mensen die geen gebruik kunnen maken van de trap, vast in hun huis. Soms laat reparatie van de lift lang op zich wachten, omdat onderdelen niet direct beschikbaar zijn. Een oplossing is dat een corporatie zelf reserveonderdelen aanschaft. Dit is een onderwerp dat we kunnen agenderen bij Havensteder.

Nog wat praktische punten bij beleid over Wonen en Zorg

- Extra motiverende maatregelen (verhogen geldbeloning bij verlaten grote woning).
- Huurverschil oude en nieuwe woning voordeliger maken.
- Informatie over de het verhuizen van een grote, naar een beter aangepaste woning niet digitaal/online, maar in gedrukte vorm.
- Verhuismakelaar intern bij Havensteder.
- Een loket voor al deze zaken.
- Extra service mogelijkheid om zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) die huurder in de grotere woning heeft aangebracht te verwijderen
- Extra service i.v.m. verhuisdienst.
- Extra service Havensteder i.v.m. het aanbrengen in de nieuwe passende woning van (zelf aangebrachte) voorzieningen.

De pijlers van De Brug

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.

- 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, samen met de gebiedsorganisaties, om die kloof zo klein mogelijk te houden.

Daarom is het ons doel om in 2024 met een positieve blik op de toekomst nauwer te gaan samenwerken met deze vijf Gebiedsorganisaties. Het plan is om de onderlinge communicatie te versterken en vaker gezamenlijk op dossiers op te trekken om zo menskracht en expertise samen te brengen en aan te vullen.

Samenwerking met Havensteder

De bestuurders van Havensteder zijn belangrijke gesprekspartners. 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 2024 zetten we dit voort en evalueren we deze manier van werken.

Rotterdam, 19 december 2023