

- Rapportage activiteiten oktober 2019 tot oktober 2020
- Werkplan 2021



*We hebben in het voorjaar door de coronacrisis geen Algemene Ledenvergadering kunnen houden. Hopelijk kunnen we van de leden goedkeuring krijgen bij deze rapportage. Het is dit jaar nogal een situatie van “nood breekt wet”.*

Vlaardingen, november 2020

## **Inhoud**

### **Missie en Visie**

### **Inleiding**

### **Bestuur**

- Bestuursvergaderingen
- Bestuurlijk overleg met Waterweg Wonen
- Overleg met de Raad van Commissarissen
- Eindejaarsbijeenkomst 2020

### **Werkgroepen**

- Strategische Woonvoorraad
- Huurbeleid/huurronde
- Leefbaarheid
- Wonen en Zorg
- Duurzaamheid
- Communicatie
- Spreekuur

### **Plannen 2021**

## Waar we voor staan

***‘Het behartigen van de belangen van alle huidige en toekomstige huurders van Waterweg Wonen in de ruimste zin.’***

Missie
Waarvoor we staan
Focus: organisatie
Wie zijn we?
Identiteit, waarden
Vanuit een lang verleden
In principe tijdloos

## Waar we voor gaan

- Een goede prijs-/kwaliteitsverhouding van de woningen.
- Betaalbare woningen voor de doelgroepen door een goede balans in huurprijzen binnen de woonvoorraad van Waterweg Wonen.
- Gemengde wijken versterken de sociale samenhang tussen bewoners.
- Renoveren van de bestaande voorraad en beperken van het slopen van woningen
- De leefbaarheid versterken door de inzet van Waterweg Wonen in samenwerking met andere partijen..
- Samen met Waterweg Wonen, de bewonerscommissies en contactpersonen willen we de betrokkenheid van de huurders vergroten.
- Passend toewijzingsbeleid optimaliseren zodat huurders niet in betaalproblemen komen. Voor senioren de doorstroming bevorderen door de inzet van doorstroomcoaches.
- Maatwerk leveren aan huurders met betalingsproblemen, b.v. inkomensval.
- Zo veel mogelijk energiezuinige woningen realiseren en de huurders activeren om “duurzaam” te gaan.
- Gezond en veilig wonen.

Visie
Waarvoor we gaan
Focus: omgeving
Hoe met de wereld om gaan?
Toekomst, droom
Vanuit de verre toekomst
Kan worden bijgesteld

## Inleiding

Voor u ligt de rapportage van de activiteiten van de Huurdersraad Waterweg Wonen (HWW) over de periode oktober 2019 (ALV) tot oktober 2020. De belangrijkste onderwerpen uit het jaarwerkplan komen in dit verslag uitgebreid aan de orde. Als Huurdersraad hebben wij ons in het afgelopen jaar zo goed mogelijk ingezet voor alle huurders:

- Elke maand een bestuursvergadering gehouden, behalve in eerste maanden van de coronacrisis en daarna, op 1.50 meter van elkaar. Leden van de Raad van Commissarissen werden uitgenodigd om aan één van de vergaderingen deel te nemen.
- Door de crisis in het voorjaar hebben we geen Algemene Leden Vergadering kunnen organiseren. In oktober zijn we bezig geweest met het opzetten van een digitale ALV.
- Deelgenomen aan het Bestuurlijk Overleg bij Waterweg Wonen met de directeur-bestuurder en de manager Klant voor en na de eerste corona-golf.
- Gekwalificeerde Adviezen, over diverse onderwerpen, aan Waterweg Wonen gegeven.
- Het jaarwerkplan is samen met Waterweg Wonen opgesteld. De Samenwerkingsovereenkomst is ongewijzigd gebleven. Prioriteit nu is de werving van een voorzitter en een vrijwilliger voor communicatie. Het secretariaat en de penningmeester worden ondersteund.
- Met de Gemeente Vlaardingen, beide woningcorporaties en huurdersraden aan tafel gezeten om samen te komen tot de Prestatieafspraken 2020-2021;
- De digitale insteek van de Huurdersraad nieuw leven ingeblazen. We zijn sinds augustus ook op Facebook en Instagram actief. Nu gaan we verder werken aan de website.
- Werving nieuwe vrijwilligers gestart.
- Er is een andere structuur is opgesteld om het participatieproces beter handen en voeten te kunnen geven.
- Het spreekuur wordt regelmatig benaderd.

## **Bestuur Huurdersraad**

In de loop van 2020 zijn we bezig geweest met het vergroten van de betrokkenheid van de huurders, waaronder huurders uit de focusgroepen, contactpersonen en bewonerscommissies

### **Bestuursvergaderingen**

De bestuursvergaderingen vonden behalve in maart en april elke eerste dinsdag van de maand plaats. Coronamaatregelen worden nageleefd, op 1.50 meter van elkaar. Leden van de Raad van Commissarissen werden uitgenodigd om aan één van de vergaderingen deel te nemen

### **Algemene Ledenvergaderingen (ALV's)**

De ALV in het voorjaar is niet doorgegaan door de coronacrisis. Conform de Spoedwet zijn we de tweede ALV aan het voorbereiden.

### **Bestuurlijk Overleg met Waterweg Wonen**

Om de zes tot acht weken was er overleg tussen de directeur-bestuurder (mevrouw Marieke Kolsteeg), de manager Klant (mevrouw Monique Hooghuis) en ons bestuur. Tijdens deze gesprekken werden standpunten uitgewisseld en nieuwe ontwikkelingen gepresenteerd. In de maanden maart en april zijn deze niet doorgegaan

### **Overleg met de Raad van Commissarissen (RvC)**

De vijf leden van de RvC van Waterweg Wonen bezochten bij toerbeurt onze bestuursvergaderingen. We bespraken met hen onze plannen. Gebruikelijk is om één keer per jaar een themaoverleg te organiseren met Waterweg Wonen, de RvC en ons bestuur. Dit jaar hebben we met elkaar een bezoek gebracht aan de Westwijk. Vooral de sociale problematiek in de wijk is aan de orde gekomen en de inzet van de maatschappelijke instanties.

In december vindt het eindejaarsgesprek plaats met de voorzitter en plaatsvervangende voorzitter van de RvC en alle leden van ons bestuur.

### **Eindejaarsbijeenkomst 2020**

We gaan ervan uit dat dit nu niet mogelijk is door het coronavirus.

## Werkgroepen

Binnen de werkgroepen worden alle vastgestelde onderwerpen met Waterweg Wonen besproken en wordt gevraagd of ongevraagd advies gegeven. Hieronder volgen de behandelde onderwerpen.

### Strategisch Voorraad Beleid

Samen met Platform 31 (een kenniscentrum) hebben vertegenwoordigers van de gemeente, de Maaskoepel, de Huurdersraad en Woningcorporatie Samenwerking gekeken naar de ambities van Waterweg Wonen voor de komende vijf jaar.

Het tekort aan huurwoningen in de regio kwam naar voren, het behoud van de sociale woonvoorraad (minder sloop) en een sterke behoefte aan woningen met een middeldure huurprijs. In de nieuwbouw is een goede balans nodig tussen sociale huurwoningen en middeldure woningen.

Niet alleen beschikbaarheid is belangrijk, ook betaalbaarheid en de zorg voor bijzondere doelgroepen (starters en ouderen) hebben aandacht nodig.

*Kortom: “Een gevarieerd woningaanbod met diverse woontypen in verschillende prijsklassen maakt wijken weerbaar en levensloopbestendig. Het zorgt ervoor dat er voldoende koop- en huurmogelijkheden zijn voor starters, alleenstaanden, gezinnen, bewoners met lagere inkomens en ouderen met en zonder zorgvraag in gemengde leefbare wijken”.*

Dit is in 2020 onze insteek in het overleg met Waterweg Wonen (WaWo) en de gemeente Vlaardingen. Hier komt nu extra maatwerk bij voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, het verbeteren van het onderhoud van woningen en een goede verdeling van de woonvoorraad in de regio Rijnmond.

### Advies van de Huurdersraad en de werkgroep:

- A. Sociale aanpak
  - a. Sluitend buurtnetwerk met korte lijnen. Vrij algemeen.
  - b. Een goede wijkgerichte aanpak is nodig. Laagdrempelige buurtpunten zijn belangrijk. Een maatschappelijke agenda waarin duidelijk staat wat alle partijen met elkaar afstemmen. Dit is onontbeerlijk.
  - c. Doorgaan met de inzet van de sociale wijkmeester. Aanpak van laaggeletterdheid en schuldhulpverlening.
- B. Niet slopen maar langer doorexpluiten
  - a. Niet alleen de levensduur verlengen maar juist de mogelijkheid om door extra kwaliteitsinvestering de huisvesting in de sociale sector te verruimen. Neem het samenvoegen van wooneenheden, het optimaliseren van kleine wooneenheden voor alleenstaanden en het bevorderen van de instroom van Vlaardingse starters. Het gaat om lokaal maatwerk. Woningen die op onderzoek staan om al of niet te worden gesloopt moeten goed en op tijd met de bewoners worden besproken.
  - b. Betrekken van bewonerscommissies en bewonersgroepen bij de opzet van plannen voor renoveren, sloop en nieuwbouw vindt de Huurdersraad zeer belangrijk.

- C. Dirk de Derdelaan.
  - a. Geen verkoop maar het complex biedt mooie mogelijkheden om alternatieve woonvormen in de winkelstrip te creëren.
- D. We vinden het van groot belang dat de balans niet doorslaat naar dure huurwoningen. Ook moet worden voorkomen dat complexen door een eenzijdige doelgroep worden bewoond. Een gevarieerde samenstelling van bewoners bevordert de leefbaarheid.

In het overleg met de gemeente, huurdersraden en woningcorporaties hebben we onder andere de onderwerpen betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en doelgroepen met zorg besproken. Hierbij zijn ook de punten van ons bovenstaande advies aan de orde gekomen.

1.	Aanpak illegale bewoning.
2.	De Huurdersraad Waterweg Wonen vindt dat gekeken moet worden naar zoveel mogelijk behoud van de sociale woningvoorraad en waar mogelijk verbeteren van de woonkwaliteit.
3.	Huurdersraad Waterweg Wonen vraagt aandacht voor meer gestapelde bouw in plaats van grondgebonden woningen in de beperkte ruimte.
4.	Huurdersraad Waterweg Wonen vraagt aandacht voor het versterken van de samenwerking tussen de gemeente en maatschappelijk instellingen zodat sneller hulp kan worden geboden aan bewoners die in de problemen dreigen te raken. Voorbeelden zijn de juiste aanpak van de toenemende schulden en een betere begeleiding van bewoners die vanuit een zorginstelling in een sociale huurwoning komen.

## Huurbeleid/huurronde

De Huurdersraad heeft wederom zijn grote zorgen uitgesproken over problemen met betaalbaarheid en daarop de aandacht gevestigd.

De Huurdersraad en Waterweg Wonen zijn dit jaar tot overeenstemming gekomen om de totale huursom te verhogen met 2,2% in plaats van de geadviseerde 2,6%. Dat is 0,4% minder dan de inflatie. Vorig jaar heeft de Huurdersraad de huurverhoging afgewezen, die was immers hoger dan was afgesproken door de Woonbond en Aedes, de koepelorganisatie van wooncorporaties.

Nu krijgen veel huurders een huurverhoging van 2% of 3%. Vanwaar deze verschillen?

Het uitgangspunt voor de huur van een woning is de kwaliteit van de woning en die wordt uitgedrukt in een aantal punten (woningwaarderingpunten). Het totaal aantal punten van uw woning geeft de maximale huur weer op een lijst die ieder jaar wordt vastgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken

Wij hebben al lang geleden met Waterweg Wonen afgesproken dat niet meer dan 81% van deze maximale huurprijs aan de huurders zal worden berekend. De 81% noemen wij de streefhuurprijs.

Door de jaren heen zijn er verschillen ontstaan in de hoogte van de huur doordat bijvoorbeeld veel huurders al vele jaren dezelfde woning huren en daardoor minder huur betalen. Soms minder dan 70% van de maximale huurprijs. Deze huurders krijgen dit jaar een verhoging van 3%.

De huurders die meer dan de 70% van die maximale huur betalen krijgen een verhoging van 2% totdat de grens van 81% is bereikt.

Huurders die meer betalen dan 81% van het wettelijk maximum krijgen geen huurverhoging.

Op die manier komen we op een totaal van 2,2% verhoging van de huursom die alle huurders samen moeten betalen.

Bij een deel van de huurders vindt een verschuiving van servicekosten naar huur plaats. De desbetreffende bewoners hebben hierover een aparte brief ontvangen.

### **Toepassing maatwerk**

Ook is de afspraak gemaakt dat degenen, die een te laag inkomen hebben voor de huur die ze moeten betalen en daardoor in de problemen komen, dit kunnen bespreken bij Waterweg Wonen. Zij hebben recht op een huurbewijzing of huurverlaging.

Voor huurders die financieel geraakt worden door de coronacrisis wordt een oplossing gezocht.

**Advies:** Blijf dus niet rondlopen met uw zorgen, neem contact op met Waterweg Wonen zodat u hulp kunt krijgen!

### **Huurbeleid**

Met het huurbeleid zijn we met Waterweg Wonen in gesprek. Hopelijk komt er in november duidelijkheid over het huurbeleid, zeker wat betreft de betaalbaarheid van de huren.

Er zijn twee dingen die nu spelen op rijksniveau: nieuwe doelgroepgrenzen + extra huurverhogingen voor te goedkoop wonenden (Debat Tweede Kamer sept./okt. 2020) en huurverlaging voor te duur wonenden (voorstel Prinsjesdag, te bespreken door Tweede Kamer op 9 nov.). Planning werkgroep na het eerste debat in de Tweede Kamer.

### **Leefbaarheid**

De werkgroep Leefbaarheid heeft zich specifiek gericht op kleinschalige en laagdrempelige activiteiten die de bewoners willen in hun eigen buurt/straat, de 'kleine' leefbaarheid, zoals een barbecue, plantjesactie, kinderfeest of schoonmaakactie.

De input voor oplossingen bij complexere leefbaarheidsproblemen wordt met de gemeente en Minters opgehaald en aangepakt in de gebieden met meer problemen (aandachtsgebieden).

Een laagdrempelige aanpak is gewenst. Door de corona zijn slechts een beperkt aantal activiteiten uitgevoerd.

Plannen voor 2021. Aandacht richten op investeringen in de buurtnetwerken, maatschappelijke investering in de lokale buurtpunten en de aandachtsgebieden.



## **Prettig Wonen**

**Doel:** Bewoners met elkaar in contact brengen; verbinding; tijdig signaleren van problemen; ophalen van behoeften en ideeën; voorlichting op het gebied van participatie en zelfstandig wonen.

**Vorm:** Een ontmoetingsruimte realiseren in het eigen complex waar bewoners zelf activiteiten kunnen ontplooiën en waar mensen/organisaties van buiten hun diensten kunnen aanbieden.

### **Pilot voor 3 complexen (startdatum september 2019): Zwaluwenlaan Even, Zwaluwenlaan Oneven en Fazantlaan**

Onder de titel 'Prettig Wonen' is in ieder complex voor twee jaar een appartement beschikbaar gesteld door Waterweg Wonen. Eén van de speerpunten van het project is 'Ontmoeting'. Bewoners kunnen zelf ideeën ontwikkelen om elkaar te ontmoeten en samen activiteiten op te zetten en zoveel mogelijk medebewoners erbij te betrekken.

Er is een coach aangesteld om de mensen te stimuleren zelf actief te worden. Onder andere de gemeente Vlaardingen, Minters en DSW hebben hun medewerking toegezegd. Op 26 september 2019 is bij Zwaluwenlaan Oneven de pilot op feestelijke wijze van start gegaan.

### **Langere termijn doel:**

Plan van aanpak uitwerken voor geclusterde woonvormen voor senioren.

## **Duurzaamheid**

Het CO<sub>2</sub>-neutraal en gasloos maken van de sociale woningvoorraad vergt grote financiële investeringen. Met elkaar blijven we kijken hoe de doelen, binnen de mogelijkheden, gerealiseerd kunnen worden. Het blijft een punt van aandacht binnen de werkgroep. Sowieso mogen de kosten niet verhogend werken op de huurprijs.

## **Communicatie**

De werkgroep bestaat uit drie bestuursleden. Zij verzorgen vier keer per jaar de vaste pagina voor de Huurdersraad in Watermerk, het bewonersblad van Waterweg Wonen.

Sinds kort zijn we, met ondersteuning van een extern bureau, op Facebook en Instagram actief. Ook zijn we gestart met de werving van vrijwilligers. In het najaar gaan we verder aan de slag met de website.

In de komende periode gaan we hard werken om een adviesraad op te richten. We hopen dat uit ieder wijk een paar huurders mee willen doen en vanzelfsprekend ook vertegenwoordigers van bewonerscommissies.

## **Spreekuur**

Van het spreekuur wordt regelmatig gebruik gemaakt. De vragen van de huurders waren divers. Zij benaderden ons met een probleem waar zij met Waterweg Wonen niet uitkwamen. Huurders kwamen naar ons toe of wij gingen op locatie kijken wat het probleem was. Na een langzame start hebben we nu een goed contact met een vaste persoon bij Waterweg Wonen. Sommige zaken hebben langere tijd nodig om opgelost te worden en helaas lukt het niet altijd. Een voorbeeld van een hardnekkig probleem is overlast.

Ook bewonersgroepen komen naar ons toe. Voorbeelden zijn de complexen in Holy waar problemen zijn door de slechte galerijen en balkons.

Bij Residence de Wetering zijn meerdere problemen, onder andere het ontbreken van afgesloten bergruimtes.

## Plannen voor 2021 en resterende periode 2020

In het komende jaar en de rest van 2020 gaat de Huurdersraad zich bezighouden met de volgende onderwerpen.

- **Prestatieafspraken met de gemeente en Waterweg Wonen**

We zetten in op voldoende sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 730,00 voor Vlaardingers

### **Huurbeleid/Huurronde**

De werkgroep Huurbeleid is in afwachting van de resultaten uit de gesprekken in het parlement over de komende huurronde. Het gaat hierbij met name over betaalbaarheid. Zodra er meer bekend is gaat de werkgroep hiermee verder.

### **Duurzaamheid**

Niet alleen door technische aanpassingen maar ook door veranderingen in gedrag kunnen we met elkaar werken aan duurzaamheid. Hier zal in 2021 meer aandacht voor zijn.

### **Leefbaarheid**

Er zijn plannen om in november 2020 de vorderingen op dit terrein te bespreken. Onderwerpen zijn: de sociale wijkmeester, activiteiten van WaWo zelf en het ondersteunen van activiteiten door WaWo in dit hectische jaar vanwege de coronacrisis.

- **Aanpak Woonoverlast**

We gaan de aanpak van woonoverlast koppelen aan leefbaarheid. In februari 2021 starten we het overleg met een sessie over de gewenste werkwijze en hoe de euro's besteed gaan worden.

- **Werkgroep Wonen en Zorg**

Het gaat onder andere om de vorderingen bij het project 'Prettig Wonen', woonconcepten, hoe het gaat bij het complex aan Het Erasmusplein, de samenwerking tussen zorgpartijen en nog andere te bespreken aspecten. In oktober komen we bij elkaar voor een tussenevaluatie over Wonen en Zorg "breed" gezien.

- **Spreekuur**

Hier gaan we zeker mee door. Voor de individuele huurder met een probleem waar hij niet uitkomt met Waterweg Wonen. Maar ook voor groepen bewoners. Zo wonen bestuursleden van de Huurdersraad planteams bij over de aanpak van de slechte galerijen en balkons van een aantal complexen. Ook start de Huurdersraad een werkgroep Ongeriefsvergoeding voor bewoners van deze complexen.

Met vriendelijke groet,  
het bestuur van de Huurdersraad Waterweg Wonen