



Jaarplan 2021  
Vereniging Huurdersraad West  
Rosier Faassenstraat 18  
3025 GM Rotterdam

### **De wijk**

Bospolder/Tussendijken (Bo/TU) is een vooroorlogse stadswijk in het westen van de stad met ongeveer 14.500 inwoners, 7.330 voor Tussendijken en 7.125 in Bospolder (2019)<sup>1</sup>. Daarbij krimpt Bospolder qua inwoners licht (-1%) en stijgt Tussendijken (+3%).

De wijk wordt in het oosten begrensd door de Delfshavense Schie en de Voorhaven in historisch Delfshaven, in het zuidwesten door het spoorwegemplacement bij de Hudsonstraat. In het noordwesten vormt de Mathenesserweg de grens met de wijk Spangen.

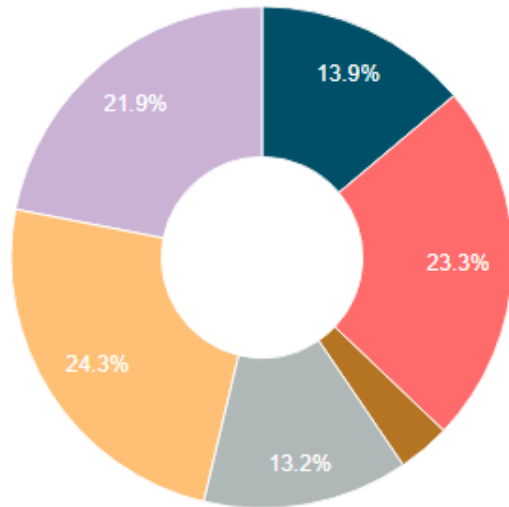
De wijk bestaat uit twee delen: Bospolder is het deel ten zuiden van de Schiedamseweg, Tussendijken ligt ten noorden van de Schiedamseweg<sup>2</sup>. De laatste dertig jaar is de wijk sterk van aanzien veranderd: vanaf de jaren zeventig zijn veel allochtonen in de wijk komen wonen. Zij vormen nu de meerderheid van de bevolking. Bo/Tu is een zeer arme wijk qua bestedingspatroon.

---

<sup>1</sup> Bron <https://allecijfers.nl/buurt/>

3

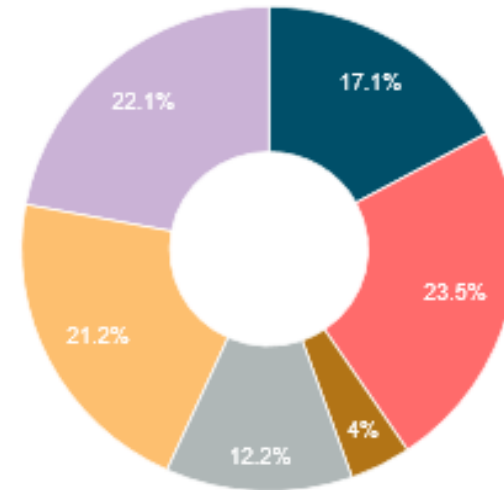
● Westers ● Marokko ● Antillen ● Suriname ● Turkije ● Overig



Bevolking in buurt Bospolder: inwoners met een migratie-achtergrond wordt onderverdeeld in westers en niet-westers op grond van hun geboorteland.

4

● Westers ● Marokko ● Antillen ● Suriname ● Turkije ● Overig



Bevolking in buurt Tussendijken: inwoners met een migratie-achtergrond wordt onderverdeeld in westers en niet-westers op grond van hun geboorteland.

Veel huishoudens in BoTu kampen met ernstige schulden en de gemiddelde werkeloosheid is hoog. Bijna drie kwart van de huishoudens valt in de categorie 'laag inkomen'. Tussendijken staat op de 2e en Bospolder op de 5e plaats van de lijst 20 armste postcodegebieden van Nederland. Gemiddeld inkomen per inwoner (€16.900) voor zowel Bospolder als Tussendijken. Het

<sup>3</sup> Bron <https://allecijfers.nl/buurt/bospolder-rotterdam/>

<sup>4</sup> Bron <https://allecijfers.nl/buurt/tussendijken-rotterdam/>

gezinsinkomen ligt rond de € 24.000. Bo/Tu is een van de armste wijken in Rotterdam en daarbij kansarm en zeer kwetsbaar o.a. voor criminaliteit.

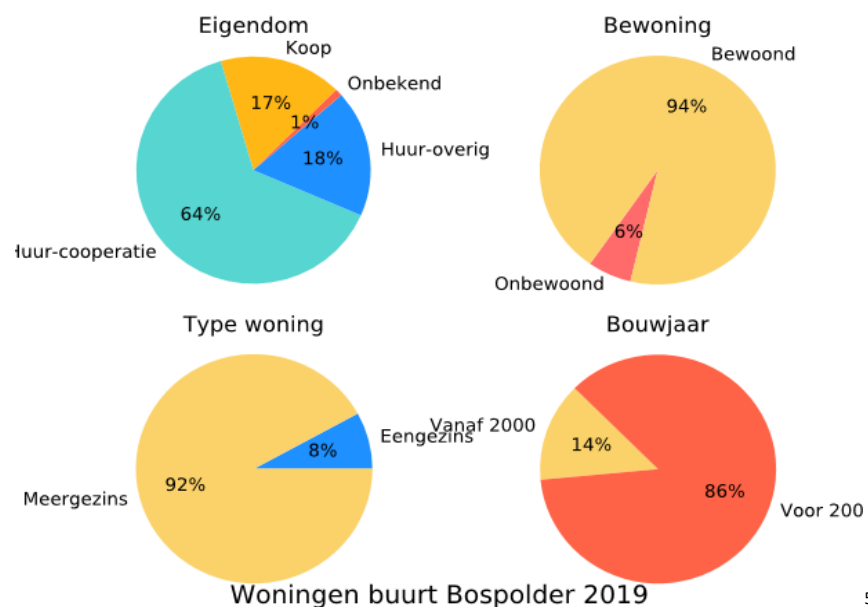
Bospolder per 01/01/2017

Aantal inwoners	7.025	Aantal huishoudens	3.319
Aantal werkzame personen	1.176	Aantal woningen	3.166

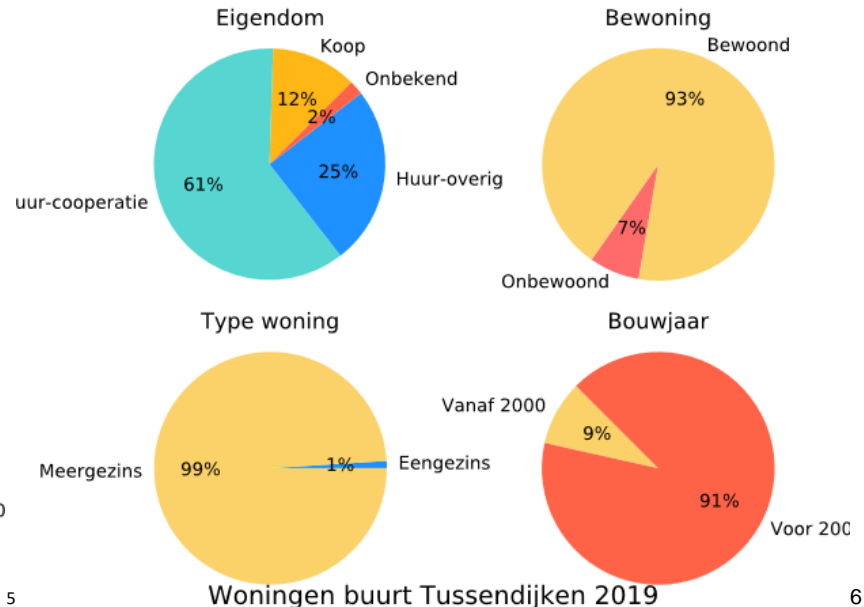
De bevolkingssamenstelling is dus zeer divers, gelukkig is de samenstelling van de Vereniging Huurderraad West (hierna HRW) navenant.

### **Wonen**

Sinds de jaren tachtig zijn veel oude woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Nog steeds worden delen van de wijk gerenoveerd of is de staat zo slecht dat blokken moeten worden gesloopt. Er zijn weinig mogelijkheden voor verschillende doelgroepen om een geschikte woning te vinden of wooncarrière te maken. Een diverse woningvoorraad betekent een betere balans tussen (kans)arm en (kans)rijk waardoor de sociale en economische weerbaarheid van de wijk toeneemt.



5



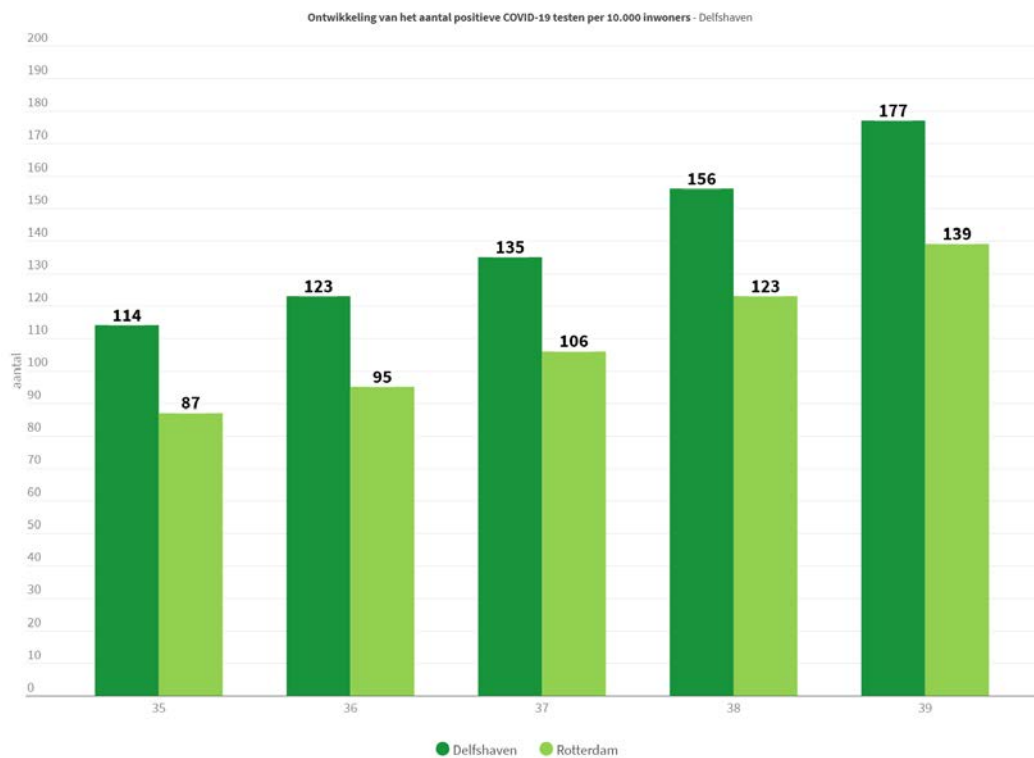
6

## **Covid-19**

Het Corona virus treft Delfshaven hard. Naast dat Rotterdam al snel bij de tweede golf als brandhaard wordt aangemerkt is het voor onze huishoudens zo mogelijk nog erger. Het percentage ligt in onze wijken circa 25% hoger dan het gemiddelde voor geheel Rotterdam. De pandemie treft de aller armste het hardst. Door de coronacrisis verliezen veel mensen hun baan of een deel van hun arbeidsuren, wat juist in de armste wijken het hardst aankomt.

<sup>5</sup> <https://allecijfers.nl/buurt/>

<sup>6</sup> <https://allecijfers.nl/buurt/tussendijken-rotterdam/>





Extra zorgelijk is de situatie van de kinderen geworden omdat al relatief veel kinderen niet naar school gingen, en dat is nog erger geworden in vervolg op dat de scholen in het voorjaar 2020 door Corona dicht gingen.

<sup>7</sup> Bron <https://gezondheidink kaart.nl/dashboard/>

	Ranking	Omgeving	Indicator	Jaar	Bospolder	Tussendijken	Delfshaven (gebied)	Rotterdam	Jaar	Bospolder	Tussendijken	Delfshaven (gebied)	Rotterdam
Spijbelen/Schoolprestaties	3	School	Relatief schoolverzuim, 0 t/m 17 jaar	2014	14,3	14,7	13	10,1	2016	14,4	13,8	13,4	10,9
Schoolprestaties	3	School	Afgelopen 4 weken gespijbeld, klas voor het eindexamen	2014	8,3	5,9	8,2	8	X				
Schoolprestaties	3	School, Kind-jeugd	Centrale eindtoets	2015	531	531,5	531	533	2016	X	X	X	534
Schoolprestaties	3	Kind-jeugd	Voortijdig schoolverlaters 18/22 jaar	2016	19,3	15	13,6	12	X				
Schoolprestaties	3	Ouders-gezin	Inkomen tot 110% sociaal minimum, 0 t/m 18 jaar	2014	33,3	35,7	28,6	22	2015	33,3	38,5	27	20,7
SES/Schoolprestaties	2 en 3	Ouders-gezin	Moeite met rondkomen 4 t/m 11 jaar	2014	29,3	X	29,7	26,5	2018	18,5	21,8	17,9	16
SES/Schoolprestaties	2 en 3	Ouders-gezin	Bewoners met schulddienstverlening	2016	1,1	1,1	1,1	1	2017	1,1	1,1	0,7	1
Schoolprestaties	3	Kind-jeugd	Percentage 18 t/m 22 jarige met een startkwalificatie	2016	46,4	52,1	56	57	2017	53	56	61	59
Deliquentie	5	Kind-jeugd	12 t/m 17 jarige met een HALT-verwijzing als percentage van het totaal aantal 12-18 jarige in R'dam	2016	2	2	3	2	2017	2,1	2,4	2,3	2
Woonomgeving/Slechte buurt	3	Wijk	Last van samenscholing jongeren	2016	26	24	22	15	2017/2018	23,4	19,4	21,3	14,3 (2018)
Woonomgeving/Slechte buurt		Wijk	Last van jeugdcriminaliteit	2016	14	14	8	5	2017/2018	10	7,8	5,4	4,8 (2018)
Woonomgeving/Slechte buurt		Wijk	Niet alleen buitenspelen in de buurt	2015	64	69	59	49	2017	64	63	61	49
Woonomgeving/Slechte buurt		Wijk	Onveilige plekken om te spelen	2015	69	70	60	50	2017	62	67	60	50
Woonomgeving/Slechte buurt		Wijk	Last van pestende jongeren	2016	8	7	6	4	2017/2018	7,2	6	5,2	3,7 (2018)
Woonomgeving/Slechte buurt		Wijk	Incidenten jeugdoverlast per 1000 inwoners	2016	9,7	7,2	9	10	2017	6	8	8	X
Criminaliteit	5	Wijk	Delicten door jeugdigen per 1000 inwoners	2016	33	25	22	24	2017	X	X	X	20

8

 Wijk scoort beter dan gemiddelde Rotterdam  
 Wijk scoort slechter dan gemiddelde Rotterdam  
X = geen nieuwe cijfers beschikbaar in de Staat van de Jeugd

De Coronacrisis zal nog een lange nasleepkrijgen. De positie van onze huurders en hun kinderen zal eerder verslechteren dan verbeteren. Dat betekent lagere inkomens, meer sociale woningen benodigd, meer hangjongeren en criminaliteit. Kortom BoTu was (financieel) een zorgen wijk, dat is in 2020 nog erger geworden en zal niet snel verbeteren.

<sup>8</sup> Bron gemeente Rotterdam maatschappelijkeResultatenBospolderTussendijken.pdf

## **HRW**

Het aandachtgebied voor HRW is Bospolder en Tussendijken. Het centrum, omgeving Nieuwe Binnenweg en Mathenesserlaan gebied behoort ook tot het aandachtsveld. Er zijn wisselend zo'n 15 tot 20 actieve leden binnen HRW. Het bestuur bestaat momenteel uit Sila, Jeannette en Wanda. Het bestuur heeft nog steeds behoefte aan meer deskundigheid. Voor de tussentijd wordt met externe advisering de bestuurlijke hiaten tijdelijk zoveel mogelijk opgevuld. In 2021 zal gezocht moeten worden naar een meer permanente oplossing.

Naast het wonen van de circa 5000 huishoudens, “de stenen” heeft ook “heel schoon en veilig” de continue aandacht van de HRW. Bo/Tu heeft een relatief groot percentage sociale woningbouw. 70% van al het vastgoed in Bo/Tu is in bezit van Havensteder.

## **Samen Werken**

In 2020 was een van de doelen van HRW om meer de samenwerkingsverbanden te zoeken op de raakvlakken buitenruimte en wonen. Daar hoort contact met de huurders van de voormalige Eendracht natuurlijk bij. Helaas heeft het Coronavirus belet dat daar in 2020 een grote inspanning op geleverd kon worden.

De samenwerking met de koepel de Brug is in 2020 geheel spaak gelopen. Zie hiervoor het onderwerp huren. In 2021 zal gezocht moeten worden naar een andere manier om meer invloed te krijgen op het beleid van Havensteder dat ook onze 5000 huishoudens treft.

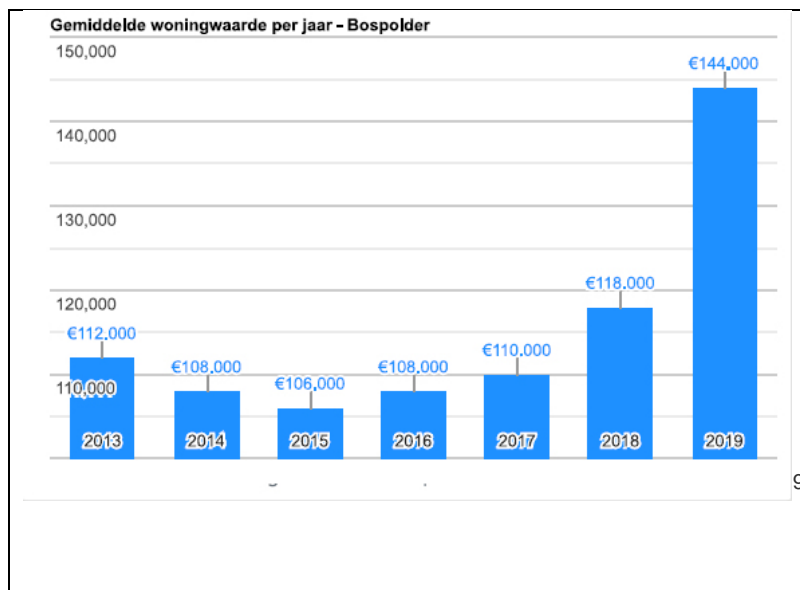
## **Energietransitie**

In 2020 zijn de eerste stappen gezet met de energietransitie. Ondanks Corona zijn in de plannenmakerij toch voortgang geboekt. Ook voor 2021 zal aan de HRW een behoorlijke inspanning worden gevraagd op dit vlak wellicht ook financieel. HRW is thans nog niet (volledig) overtuigd dat de huidige plannen voordelig zullen uitpakken voor onze huurders.

## **Huren**

Stond het onze huurders begin 2020 al het water financieel aan de lippen, met de bovenmatige huurverhoging in 2020 (40% kreeg een boven inflatie huurverhogingen) en met de gevolgen van de Coronacrisis is het mogelijk nog slechter geworden in 2020. Daarnaast door de speciale aandacht voor deze wijk zoals de energietransitie, de relatief lage huren, de krapte op de huizenmarkt,

de toestroom van buiten Rotterdam, het akkoord tussen Havensteder en de Gemeente over het deels afbreken van de sociale sector in BoTu en het toewijzingsbeleid stijgt de WOZ waarde meer dan gemiddeld in BoTu.



huurtoeslaggrens	0%	0%	0%
hoge aftoppingsgrens	40%	40%	40%
lage aftoppingsgrens	0%	0%	0%
kwaliteitskortingsgrens	65%	65%	65%
basishuur	100%	100%	100%
	0%	0%	0%

10

Het gevolg is ook voor de toekomst minder sociale woningen en een hogere streefhuur. Daardoor krijgen onze huurders langdurig een hogere dan gemiddelde huurverhoging voor de kiezen. Daarnaast speelt de lage aanvangshuur om woningen passend te kunnen toewijzen aan deze lage inkomens. Om toe te kunnen wijzen moet de huur blijven onder de lage aftoppingsgrens van € 619,01. Ook hier speelt dan weer dat de eerste huurverhogingen fors zijn om snel naar de streefhuur toe te groeien. Het bedrag boven de aftoppingsgrens wordt in de huurtoeslag voor alleenstaande vergoed voor 40%, dus 60% van de huurverhoging komt voor rekening van de huurder. Bij twee persoonshuishoudens wordt boven de lage aftoppingsgrens 0% door de huurtoeslag vergoed (zie plaatje).

<sup>9</sup> Bron: <https://allecijfers.nl/ buurt/ bospolder- rotterdam/>

<sup>10</sup> Bron: Woonbond



In het jaarplan 2020 staat aangegeven dat HRW eind 2019 en verder in 2020 via de Brug gingen inzetten voor een zeer gematigd huurbeleid 2020 voor onze doelgroep. Dit is faliekant mislukt, sterker nog de voorzitter van de Brug heeft onze huurders voor 4 jaar overgeleverd aan Havensteder met een akkoord voor een boven inflatie huur. Voor 2020 hebben wij nog getracht dit via een bezwaar bij de Autoriteit Woningcorporaties ongedaan te maken. Ook dat is niet gelukt, wel is het ons gelukt om de afspraken voor 2021 en later van tafel te krijgen, zie voor de details onze website [http://huurdersraadwest.nl/?page\\_id=382](http://huurdersraadwest.nl/?page_id=382).

Maar daar is de strijd nog niet mee gestreden, ook voor 2021 zullen wij ons sterk maken voor een gematigde huurstijging of een huurbevrozing of zelfs verlaging is eigenlijk ons streven.

Waarschijnlijk zal de eenmalige huurverlaging 2021 voor de huren boven €619,01 voor een- en tweepersoonshuishoudens of, €663,40 voor drie- en meerpersoonshuishoudens met gemiddeld €40 per maand per huishouden weinig soelaas bieden voor onze huurders.

### **Invloed**

Heel veel (externe) energie is in 2020 gaan zitten in het verwezenlijken van onze doelen. Soms leek het dat we meer bezig waren met ons op de kaart te zetten dan ook werkelijk mee te kunnen praten. De directie en de bestuurder van Havensteder probeerden ons zoveel mogelijk buiten de deur te houden. Ook de koepel de Brug bood ons geen helpende hand, sterker nog wij hadden het gevoel door het DB van de Brug tegengewerkt te worden. De Brug presteerde het zelfs om door ons voorgedragen bestuurslid te ontslaan als bestuurder van de Brug, een ongekend actie.

Daarentegen ging het samenwerken met Havensteder op lokaal niveau redelijk tot goed ondanks Corona.

Voor 2021 voorzien wij zonder onze forse inspanning geen verbetering. Wij zullen naar alle waarschijnlijkheid de externe hulp van bijvoorbeeld de Woonbond nodig om de belangen van onze huurders te kunnen behartigen. Daarnaast zullen wellicht juridische procedures nodig zijn. In dit alles zoeken we natuurlijk ook de verbinding waar mogelijk, zowel met onze verhuurder Havensteder als andere huurderorganisaties.

### **Speerpunten 2021**

Huurbevrozing of verlaging

Energietransitie, betaalbaar, behaaglijk en toekomstbestendig

Behoud of vergroting van de sociale woningvoorraad in BoTu en Centrum.

Meer invloed bij het beleid van Gemeente en Havensteder om onze doelen te kunnen verwezenlijken

Net als HS moet HRW zuinig omgaan met de financiële middelen die doormiddel van huur door onze huurders aan HS zijn betaald. De grootste post in de begroting van HRW is de huur en energiekosten van het pand aan de Rosier Faassenstraat 18. We nodigen dan ook in 2021 weer, ondanks Corona actief groepen uit die in het sociale domein hun sporen aan het verdienen zijn om ook gebruik te maken van deze faciliteit.

### **Jaarplan en begroting**

Dit jaarplan met de begroting van 2021 van HRW heeft betrekking op 2021. 2020 stond vooral in het teken van stagnatie door Corona en veel energie lekte weg wegens tegenwerkende partijen. Ook voor 2021 wordt nog een werkplan gemaakt met meer concrete en praktische acties

### **Onze kernwaarden**

Onze vastgestelde kernwaarde zijn nog steeds:

- 1 Korte lijnen communiceren
- 2 Bekendheid van HRW bij huurders
- 3 Persoonlijk contact met HS ook op het niveau waar het beleid wordt gemaakt
- 4 Draagvlak, standpunt bepalen HRW

### **Meer jaren werkplan**

Andere belangrijke punten voor de korte termijn voor jaarplan en begroting zijn:

- Servicekosten/Stookkosten

- Huurverhoging/verlaging
- Meer jaren onderhoudsplan
- Verduurzamen
- Renovatieplanning met sociaal plan
- Participatie HS<->HRW<->Achterban
- Organisatie HS/ Kennismaken
- Top drie ergernissen
- Jaarplan
- Financiën Begroting

### **Tot slot**

Samenwerken met de verhuurder op alle niveaus is essentieel voor de Huurdersraad West omdat zo alleen resultaat kan worden behaald voor onze huurders. Daarbij moet binnen de participatie zoveel mogelijk huurders van Havensteder betrokken worden. Dit is niet alleen van belang voor het draagvlak maar ook om de participatielasten zoveel mogelijk te kunnen verdelen. Daarbij is natuurlijk ook aandacht voor actieve huurders in de vorm van opleiding en sociale ontspanning.