

Rotterdam 26-11-2021

Onderwerp: gekwalificeerd advies van de Huurdersraad West te Rotterdam (HRW) conform artikel 5 lid 1 Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) inzake de voorgenomen beleidswijzigingen opgenomen in het MIDOB 2022-2026

Geacht bestuurder, Beste Hedy,

In het gekwalificeerde advies van 7 oktober 2021 over concept "Havenstederplan Samen geven we thuis (2021-2025)" geeft HRW aan dat Havensteder (HS) wederom verzuimd heeft om met eigener beweging de HRW schriftelijk over zijn voornemens tot wijzigingen in het door HS gevoerde beleid te informeren, overleg te voeren en advies te vragen conform artikel 4 lid 1 en 5 lid 1 Wohv.

Helaas geldt dat ook voor de beleidswijziging omtrent MIDOB 2022-2026.

Havensteder blijft zich verschuilen achter het overleg met de Brug zoals verwoord in uw mail van 14 oktober 2021. Naast twee (oude) uitspraken van de Huurcommissie heeft nu ook onlangs de rechter aangegeven dat overleg met "één" koepel geen reden vormt om andere huurdersorganisaties van hun rechten vanuit de Wohv " te beroven"

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBDHA:2021:11420> .

Maar wat belangrijker is door de echte huurdersvertegenwoordigers niet uit te nodigen op bestuurlijk- en directieniveau is er geen echte uitwisseling met uw huurders mogelijk. U hoort dan ook niet uit de directe bron wat er speelt in uw woningen en daarnaast creëert u zo geen enkel draagvlak voor uw beleid. Terwijl u toch de mond vol heeft in de beleidsplannen om voortaan niet over uw huurders maar met uw huurders te praten en te beslissen.

Daarnaast worden de geluiden die u wel bereiken vanuit de huurders naar ons gevoel nauwelijks serieus genomen. Sterker nog in de (sociale) media treffen we bijvoorbeeld vanuit uw organisatie samen met uw partners vooral borstklopperij aan: <https://fd.nl/advertorial/eneco> , terwijl uw huurders en de echte vertegenwoordigers met afgrijzen kijken naar het matig opereren van uw organisatie <https://www.groene.nl/artikel/is-de-muur-geïsoleerd-nee-ben-je-gek> (zie ook bijlage).

Nu kunnen we natuurlijk afstand blijven vergroten op juridische wijze bij de huurcommissie, de rechter, de Autoriteit woningcorporaties, of via de media, maar u en onze huurders worden daar allemaal niet wijzer van. Dus ons advies is in allerbelang, informeer en nodig voortaan de echte vertegenwoordigers van uw huurders uit.

Ons gekwalificeerde advies treft u in belangrijke mate aan in de bijlage waarbij we het beleidsplan hebben voorzien van onze opmerkingen en adviezen. Daarnaast willen we de volgende punten daaruit lichten.

Bij de energietransitie speelt voor de individuele huurder een aantal zaken. De hitte buiten houden in de zomer, de warmte binnen houden in de winter, en koelen als de hitte het wint in de zomer van de vaste maatregelen. Dit alles binnen een betaalbaar plaatje.

Helaas binnen uw MIDOB treffen we daaromtrent geen samenhangend beleid aan. Goede geïsoleerde woningen houden de hitte buiten in de zomer, warmte binnen in de winter, zijn goed tegen de co2 uitstoot en schelen (zonder extra huurverhoging) de huurder in de portemonnee.

Terwijl er zowel in 2021 als in 2022 subsidies zijn te verkrijgen via vermindering verhuurdersbelasting zien we een uiterst geringe inspanning van HS op het gebied van het isoleren van de woningen.

Wel wordt er een onzalig contract afgesloten met Eneco i.v.m. het gas af. Eneco die u overigens kenschetst in dit beleidsplan als een organisatie die zich opstelt als een monopolist, en risico's afwentelt op Havensteder.

Wij hebben toch het gevoel dat deze keuze vooral is gebaseerd op het "Free Ride" principe. De kosten van het gas af worden nagenoeg geheel vergoed via subsidies.

De huurders worden hier overigens financieel niet beter van, sterker nog huurders met meerderjarige contracten zullen er fors op achteruit gaan. Daarnaast is de co2 reductie ook veel meer gebaat bij isolatie want ook deze nieuwe stadswarmte vliegt ook grotendeels via de tochtige niet goed geïsoleerde huizen naar buiten.

Bij goed geïsoleerde woningen is daarnaast de stadsverwarming ook niet de beste co2 oplossing omdat er veel energie verloren gaat in de te hoge watertemperatuur in tegenstelling tot laag temperatuur verwarming die dan mogelijk wordt.

Ook biedt de stadsverwarming geen mogelijkheid tot koelen in tegenstelling tot bijvoorbeeld warmtepompen. Ook hier lekken de co2 energietransitie verminderingen weg, als huurders wegens de hitte weer zelf met inefficiënte koelinstallaties het hoofd koel proberen te houden.

De maatregelen inzake de hitte in dit MIDOB zijn ook uiterst teleurstellend. HS neemt deel aan een landelijk hitteonderzoek dat wordt uitgevoerd door de Hogeschool van Amsterdam en op een locatie wordt er tijdens een hittegolf metingen gedaan. Dit lijkt ons volstrekt onvoldoende.

Geadviseerd wordt om een coherent plan op te stellen en dit ook in de juiste volgorde uit te voeren. Dus eerst isolatie, dat betekent drie vliegen in een klap en vervolgens een passende van het gas af strategie door te voeren, die ook in fases plaats kan vinden.

In de bijlage, een kopie van het beleidsplan, hebben we meer in detail onze opmerkingen en adviezen opgenomen. Deze bijlage maakt dan ook integraal deel uit van dit advies.

Mochten wij geen reactie ontvangen binnen de wettelijke termijn conform artikel 5 lid 2 WOHV dan gaan wij er vanuit dat ons advies in zijn geheel wordt overgenomen door HS.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Huurdersraad West

Rob Gloudi

Adviseur en gemachtigde

Cc gebiedsorganisaties