



Jaarplan 2023  
Vereniging Huurdersraad West  
Rosier Faassenstraat 18  
3025 GM Rotterdam

### **De omgevingsfactoren**

Momenteel, oktober 2022, spelen er vele crises die van invloed zijn op de leefomstandigheden van de huurders die wij vertegenwoordigen, hierna “onze huurders”. De inflatie in momenteel (september 2022) 17,5 %. De huren zijn in vergelijking met voorgaande jaren flink gestegen. De energieprijzen zijn niet meer op te brengen. De warmte vliegt daarnaast de huizen uit omdat ze slecht zijn geïsoleerd. De stikstofcrisis raakt (het tempo van) de renovatie en de nieuwbouw in onze wijk. De coronapandemie is lang nog niet uitgedoofd. Kortom 2022 is qua jaar een ramp maar de vooruitzichten voor 2023 zijn ook niet rooskleurig. Weliswaar zijn er nu omvangrijke steunmaatregelen in de maak vanuit de overheid, maar die zijn voornamelijk gericht op 2023. Voor 2023 voorkomen de maatregelen het afsluiten bij onze huurders en faillissementen in de energiebranche. Voor de blokverwarming zijn er nog geen maatregelen. Er is ook geen zicht op omvangrijke steunmaatregelen voor energiebesparing. Dat betekent dat 2023 een jaar is waar onze huurders nog steeds alle steun van de Huurdersraad West als ook van Havensteder nodig hebben, wellicht als nooit tevoren.

### **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 7.130 in Bospolder (2022)<sup>1</sup>. Daarbij stijgt Bospolder qua inwoners licht en Tussendijken blijft gelijk. Met de nieuwbouw Hudsons gaat er in Bospolder een stijging van bewoners door eigen woningbezit plaatsvinden.

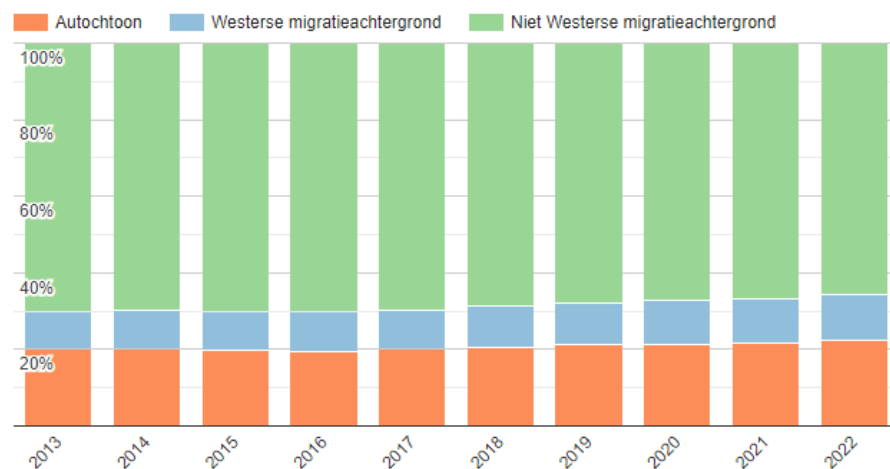
<sup>1</sup> Bron <https://allecijfers.nl/ buurt/> <https://allecijfers.nl/postcode/3025/#inwoners> <https://allecijfers.nl/postcode/3026/#leeftijdsgroepen>

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.

## Autochtoon of migratieachtergrond: [↗](#)

Verdeling van de bevolking naar autochtone inwoners en inwoners met een Westerse of niet Westerse migratieachtergrond voor de buurt Bospolder. Gegevens voor de jaren 2013 tot en met 2022.



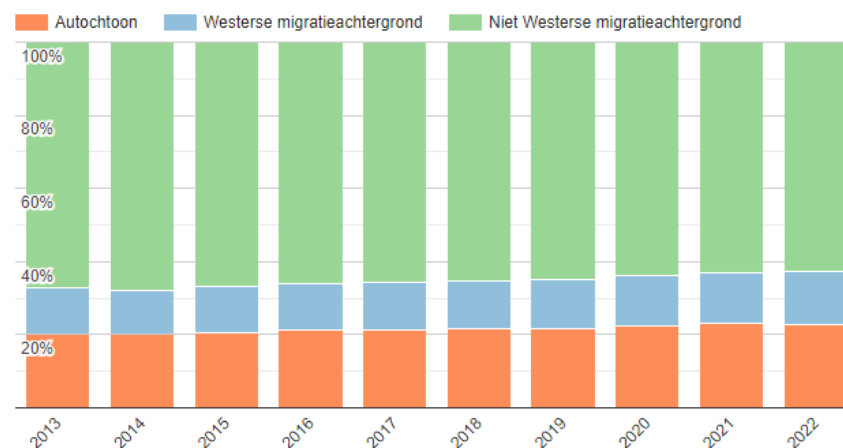
Autochtoon of migratieachtergrond in de buurt Bospolder, 2013 tot en met 2022. Verdeling van de bevolking naar autochtoon, migratie Westers en migratie niet Westers.

Het aantal autochotone inwoners in de buurt Bospolder is met 124 personen toegenomen van 1.456 in 2013 tot 1.580 in 2022 (dat is 9%).

3

## Autochtoon of migratieachtergrond: [↗](#)

Verdeling van de bevolking naar autochtone inwoners en inwoners met een Westerse of niet Westerse migratieachtergrond voor de buurt Tussendijken. Gegevens voor de jaren 2013 tot en met 2022.



4

Bo/Tu is een zeer arme wijk qua bestedingspatroon.

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

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

Veel huishoudens in BoTu kampen met ernstige schulden en de gemiddelde werkloosheid is hoog. “BoTu telt 14.500 inwoners, van wie 70 procent van niet-Nederlandse afkomst is, schetst de pionier. Een kwart leeft onder de armoedegrens, 60 procent zit er net boven. De resterende 15 procent heeft het iets beter. Armoede zit hier onder iedere stoeptegel verstopt, maar dat is niet het enige probleem. Werkloosheid, criminaliteit en huiselijk geweld kom je in deze wijk ook tegen, allemaal in grote proporties.”<sup>5</sup> Gemiddeld inkomen per inwoner: Tussendijken €18.700<sup>6</sup> Het gemiddeld inkomen per inwoner in buurt Bospolder is €19.0917. Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger (huishouden) is €24.252.

Buurt Bospolder telt 5.598 inkomensontvangers op 7.110 inwoners. Delfshaven als geheel komt op de 12 plaats uit op de ranglijst van het hoogste en laagste gemiddelde inkomen per inwoner van de wijken in de gemeente Rotterdam . Zowel Bospolder als Tussendijken komen onder Charlois uit als hekkensluiter van deze inkomenslijst<sup>8</sup>. De bevolkingssamenstelling is dus zeer divers, gelukkig is de samenstelling van de Vereniging Huurderaad West (hierna HRW) navenant.

Conclusie is wel dat Bospolder en Tussendijken nog steeds (een van) de armste wijken van Rotterdam zijn.

## **Wonen**

In Bospolder staan 3.734 verblijfsobjecten geregistreerd, veelal (zeer) oud. Slechts 17,5% is gebouwd in deze eeuw. 50% van de verblijfsobjecten is zelfs haast 100 jaar oud, gebouwd voor 1925 <https://allecijfers.nl/postcode/3025/#bouwperiode> . In Tussendijken staan 4002 verblijfsobjecten geregistreerd, veelal oud. Slechts 9 % is gebouwd in deze eeuw. 32 % van de verblijfsobjecten is zelfs haast 100 jaar oud, gebouwd voor 1925 <https://allecijfers.nl/postcode/3026/#bouwperiode> .

Sinds de jaren tachtig zijn wel er 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.

In 2021 zijn eindelijk de plannen voor de renovatie van het prof Oud blok voorgelegd aan de HRW helaas zijn deze plannen niet uitgevoerd. De huurders evenals Havensteder zijn niet tevreden met de huidige HS plannen er komt een nieuw plan. De huurders

---

<sup>5</sup> <https://www.rd.nl/artikel/905368-pionier-in-rotterdam-onder-elke-stoeptegel-in-de-wijk-zit-armoede-verstopt>

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

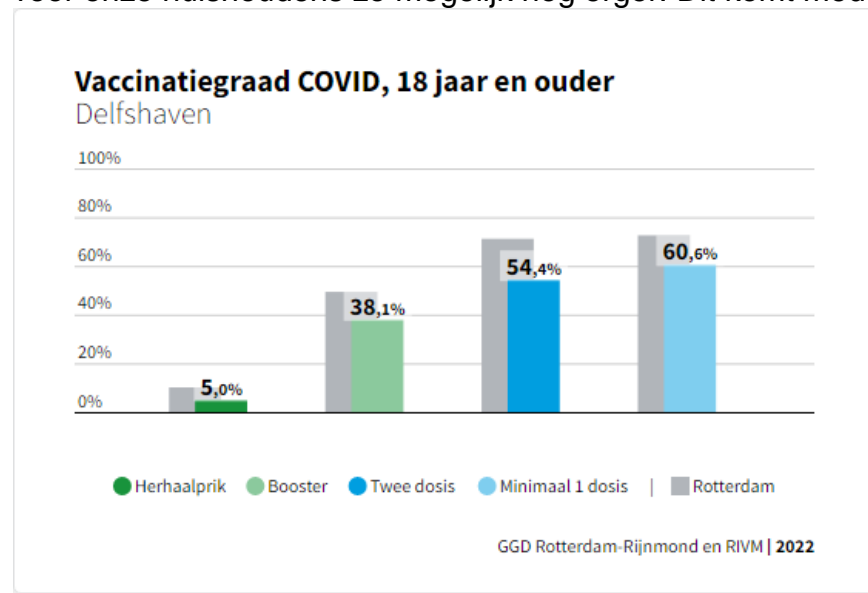
<sup>7</sup> <https://allecijfers.nl/buurt/bospolder-rotterdam/#inkomen>

<sup>8</sup> <https://allecijfers.nl/ranglijst/hogste-en-laagste-inkomen-per-wijk-in-de-gemeente-rotterdam/#table-row>

die opnieuw in de kou worden gezet, worden ondersteund ook in 2023 door de Woonbond in dit wel heel langdurige en zeer slecht georganiseerde proces. Het nieuwe plan zal eerst aan de Huurdersraad West voor advies moeten worden voorgelegd.

### **Covid-19**

Het Corona virus treft Delfshaven hard. Naast dat Rotterdam ook al snel bij de vierde golf als brandhaard wordt aangemerkt is het voor onze huishoudens zo mogelijk nog erger. Dit komt mede door de slechte vaccinatiegraad.



9

Het percentage besmettingen 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.

De Coronapandemie zal naar verwachting mede wegens de genoemde lage vaccinatiegraad in onze regio in 2023 een nasleep krijgen. 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 2022 nog erger geworden en zal niet snel verbeteren.

<sup>9</sup> Bron <https://gezondheidinkaat.nl/dashboard/dashboard/covid-19>

## **HRW**

Het aandachtgebied voor HRW is Bospolder en Tussendijken. Het centrum, omgeving Nieuwe Binnenweg en Mathenesserlaan gebied behoort ook tot het aandachtsveld. Er waren wisselend zo'n 15 tot 20 actieve leden binnen HRW, evenwel wegens Corona weinig fysiek actief.. Het bestuur bestaat momenteel uit Sila en Léon. Het bestuur heeft nog steeds behoefte aan meer deskundigheid. Voor de tussentijd wordt met externe advisering de bestuurlijke hiaten tijdelijk zoveel mogelijk opgevuld. Ook in 2023 zal gezocht moeten worden naar een meer permanente oplossing. Door de Covid-19 pandemie heeft het bestuur voornamelijk begin 2022 digitaal vergaderd en overlegd met de verhuurder. De verwachting is dat dit ook in 2023 nog tijdelijk het geval kan zijn. De contacten met de huidige actieve bewoners is eind 2022 verder opgepakt en zal in 2023 worden voortgezet, ook zal er acties worden ondernomen om de huurders meer te betrekken bij de activiteiten van HRW.

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.

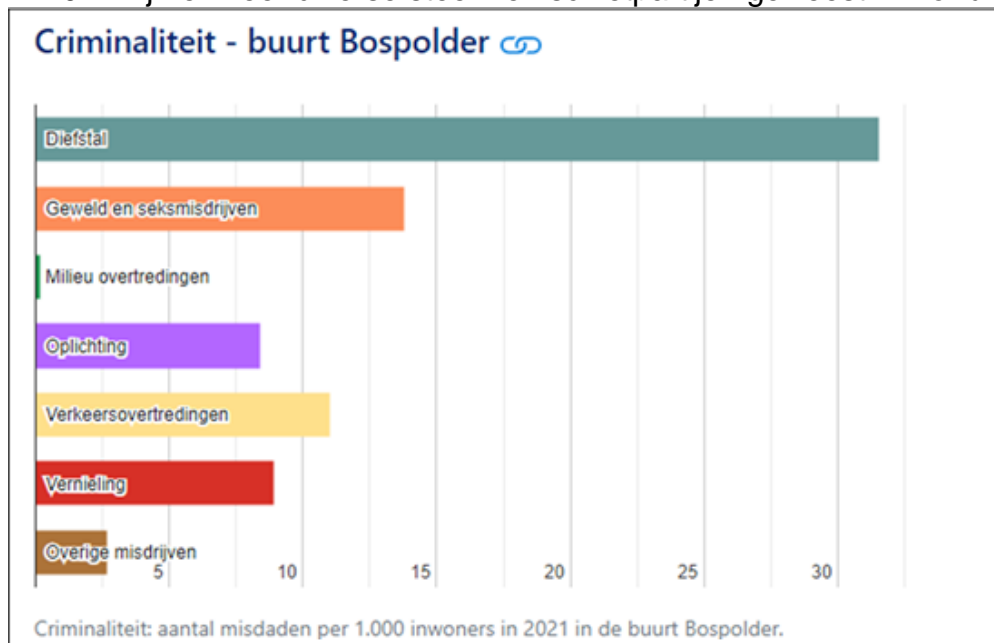
## **Samen Werken**

In 2022 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 2022 een grote inspanning op geleverd kon worden, wel zijn er meerdere contacten gelegd zoals de samenwerking met het Bollenpandje.

De samenwerking met de koepel de Brug is in 2020 geheel spaak gelopen. Ook in 2023 zal wederom gezocht moeten worden naar een andere manier om meer invloed te krijgen op het beleid van Havensteder dat ook onze 5000 huishoudens treft. De contacten met de andere Huurdersorganisaties is eind 2022 versterkt, dat loopt ook door in 2023 en zal hopelijk voor meer invloed voor onze huurders betekenen.

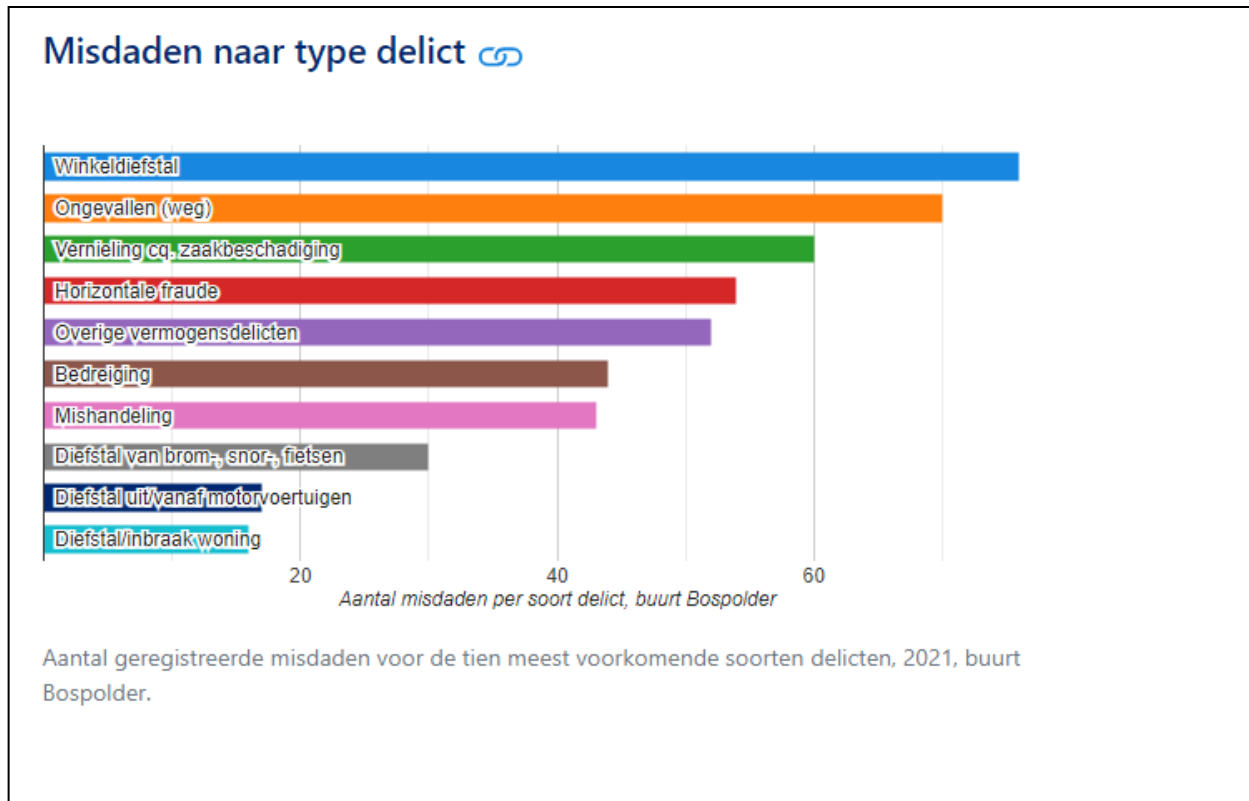
## **Woonomgeving/Criminaliteit**

In 2022 zijn er weer diverse steek- en schietpartijen geweest in BoTu<sup>10 11</sup>.



<sup>10</sup> <https://ridderkerksdagblad.nl/rotterdam%20%20regio/politie-onderzoekt-steekpartij-in-bospolder-tussendijken>  
<https://www.oozo.nl/nieuws/rotterdam/delfshaven/bospolder/2949747/woning-rotterdam-beschoten-politie-zoekt-getuigen-en-beelden>

<sup>11</sup> <https://allecijfers.nl/ buurt/bospolder-rotterdam/>



Als HRW maken we ons ook in 2023 sterk om de veiligheid in onze wijk te verhogen. Dat doen we bijvoorbeeld door contacten met de Stadsmarinier en in gesprek te gaan met HS over bijvoorbeeld het afsluiten van binnenterreinen en het plaatsen van camera's.

### **Energietransitie**

In 2020 zijn de eerste stappen gezet met de energietransitie. Ondanks Corona zijn in de plannenmakerij toch voortgang geboekt. In 2021 en 2022 is aan de HRW een behoorlijke inspanning gevraagd, er zijn meerdere adviezen uitgebracht en er is meer intensief contact gezocht met de gemeente. Mede door middel van het inspreken; dit loopt door in 2023. HRW is ook in 2022 niet (volledig) overtuigd dat de huidige plannen voordelig zullen uitpakken voor onze huurders en tot CO2 reductie zal leiden. Vooral de monopolistische uitrol van het warmtenet in Tussendijken baart ons grote zorgen. In onze adviezen hadden wij al gewaarschuwd voor bijvoorbeeld de koppeling van de tarieven van het warmtenet aan de gasprijs. Dat is nu bewaarheid geworden door de



energiecrisis die tot onbetaalbare prijzen leiden. Dit leidt tot zeer negatieve tariefstelling voor ook het warmtenet namelijk van in 2021 € 26 per GJ, 2022 € 43 naar 2023 € 47 per GJ, hoezo van het gas af met de energietransitie?

### **Isolatie**

In onze adviezen heeft HRW steeds aangegeven dat veel meer ingezet moet worden op isolatie en realisering van zonne-energie opbrengsten. Dat hebben we ook ingesproken bij de Gemeente Rotterdam. Van de desbetreffende wethouder kregen wij terug dat “Havensteder de komende jaren 800 woningen per jaar wil isoleren.

De woningen in ‘fase 2 aanpak aardgasvrij Bospolder-Tussendijken hebben voornamelijk energielabel C en D, daarom worden zij nu niet geïsoleerd.”

Dat het hier niet om “stenen” gaat maar om mensen gaat met een zeer krappe portemonnee die isolatie het hardst nodig hebben lijkt Havensteder nog steeds niet te begrijpen. 800 woningen per jaar op een bestand van meer dan 40.000 is een uitzichtloze weg. We gaan ons mede daarom in 2023 inzetten op isolatie en zonne-energie voor onze huurders in BoTu.

### **Huren**

Gelukkig heeft de regering in 2021 een stokje voor de huurverhoging gestoken. HS had met instemming van de Brug een inflatievolgende huurverhoging voorzien met staffels. Dat zou onze huurders onevenredig hard hebben geraakt. 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. Door WOZ-stijging stijgt het aantal huurpunten van woningen, zonder dat de kwaliteit daarvan toeneemt.

De gemiddelde WOZ woningwaarde in Bospolder heeft een grote stijging van 68% naar €188.650 in 2021 gekregen<sup>12</sup>.

De inzet zal zijn om deze gedeeltelijke WOZ-koppeling tegen te gaan. Waarbij ook nog eens door inflatie komende huurverhogingen onbetaalbaar dreigen te worden, als er huurverhogingen op basis van inflatie zouden gaan plaatsvinden.

---

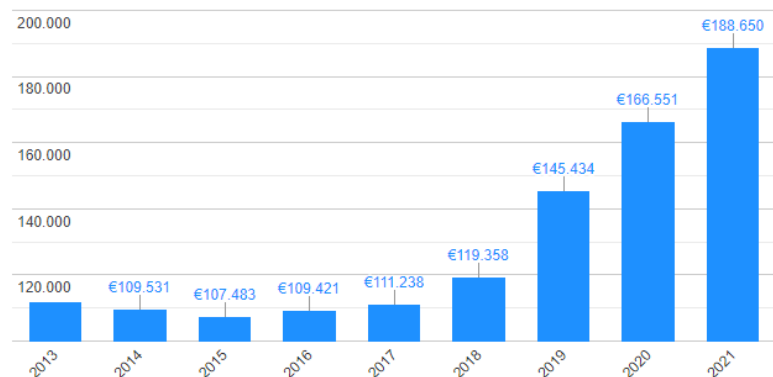
<sup>12</sup> <https://allecijfers.nl/ buurt/ bospolder- rotterdam/>

### Gemiddelde WOZ woningwaarde per jaar (grote stijging van 68% naar €188.650 in 2021) [↗](#)

Het gemiddelde van de WOZ-waarden (Wet Waardering Onroerende Zaken) voor de buurt Bospolder. Gegevens voor de jaren 2013 tot en met 2021.

Grafiek

Gemiddelde woningwaarde per jaar - Buurt Bospolder



Gemiddelde woningwaarde in de buurt Bospolder, 2013 tot en met 2021.

De gemiddelde woningwaarde in de buurt Bospolder is met €76.544 gestegen van €112.105 in 2013 tot €188.650 in 2021 (dat is 68%).

13

	1 persoon	2 personen	3 personen +
huurtoeslaggrens	0%	0%	0%
hoge aftoppingsgrens	40%	0%	40%
lage aftoppingsgrens	0%	65%	65%
kwaliteitskortingsgrens	100%	100%	100%
basisuur	0%	0%	0%

14

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 als huurverhogingsbeleid niet wordt aangepast. 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 €633,25. 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>13</sup> Bron: <https://allecijfers.nl/buurt/bospolder-rotterdam/>

<sup>14</sup> Bron: Woonbond

Maar daar is de strijd nog niet mee gestreden, ook voor 2023 zullen wij samen met de andere Huurderorganisaties ons sterk maken voor een gematigde huurstijging of een huurbevrozing en zullen we de voorziene verlaging in 2023 controleren. Van De Brug verwachten wij niets in dat kader.

### **Invloed**

Ook heel veel (externe) energie is ook in 2022 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 nog steeds 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. We hebben dan ook in 2022 zelfstandig adviezen gestuurd naar het bestuur van HS. Daar heeft HS marginaal op gereageerd, (natuurlijk) altijd afwijzend.

Daarentegen ging het samenwerken met Havensteder op lokaal niveau redelijk tot goed ondanks Corona. Met de nieuwe vertegenwoordiger eind van 2022 moeten we extra energie leveren door de gewijzigde situatie. Dat zal ook in 2023 extra inspanning brengen voor het bestuur van HRW

Voor 2023 voorzien wij zonder onze forse inspanning geen verbetering, 2022 bracht ons niets op dat gebied.

Wij zullen naar alle waarschijnlijkheid de externe hulp van bijvoorbeeld ook de Woonbond hebben nodig om de belangen van onze huurders te kunnen behartigen. Zoals we dat nu konden regelen voor de begeleiding van het prof Oud project in 2022. 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 huurdersorganisaties. Hopelijk kunnen we nu wel met de zuster huurdersorganisaties in 2023 naar de Notaris gaan om onze bundeling van krachten notarieel vast te leggen.

### **Speerpunten 2023**

Huurbevrozing of verlaging (Zie Huren: gematigde huurstijging of een huurbevrozing)

Isolatie en Zonne-energie

Energietransitie, betaalbaar, behaaglijk en (Co2) toekomstbestendig

Behoud of vergroting van de sociale woningvoorraad in BoTu en Centrum

Versterken HRW en betere uitwisseling met onze huurders

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 2023 weer, ondanks wellicht 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 2023 van HRW heeft betrekking op 2023. Ook begin 2022 stond vooral in het teken van stagnatie door Corona en veel energie lekte weg wegens tegenwerkende partijen. Ook voor 2023 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 Hernieuwen 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.