



Jaarplan 2024
Vereniging Huurdersraad West
Rosier Faassenstraat 18
3025 GM Rotterdam

De omgevingsfactoren

De huren zijn dit jaar voor een aantal huurders in Bospolder Tussendijken verlaagd per 1 juli, dit indien de huur hoger was dan € 575,03 en het gezinsinkomen ligt tussen de € 23.250 en € 32.730. De grens is afhankelijk van samenstelling van het gezin en de leeftijd. De verlaging volgt uit de afspraken tussen Aedes en de Woonbond bij het afschaffen van de verhuurderheffing door het kabinet. Voor Bospolder betreft het een huurverlaging voor 496 van de 1.919 woningen en Tussendijken een huurverlaging voor 414 van de 1.912 woningen.

Ondanks dat de energieprijzen zijn verlaagd dit jaar zijn ze nog steeds veel hoger dan de prijzen van voor de energiecrisis. De warmte vliegt daarnaast de huizen nog steeds uit omdat ze slecht zijn geïsoleerd. Vervolgens zijn de prijzen ook nog steeds veel te hoog voor de huurders die wij vertegenwoordigen.

Kortom 2023 is iets beter dan het rampjaar 2022 maar er valt nog een hoop te winnen. De vooruitzichten voor 2024 zijn ook niet rooskleurig, omdat haast alle steunmaatregelen vanuit de overheid vervallen. Dus werk aan de winkel voor de huurders in 2024; dus daarmee ook voor de Huurdersraad West.

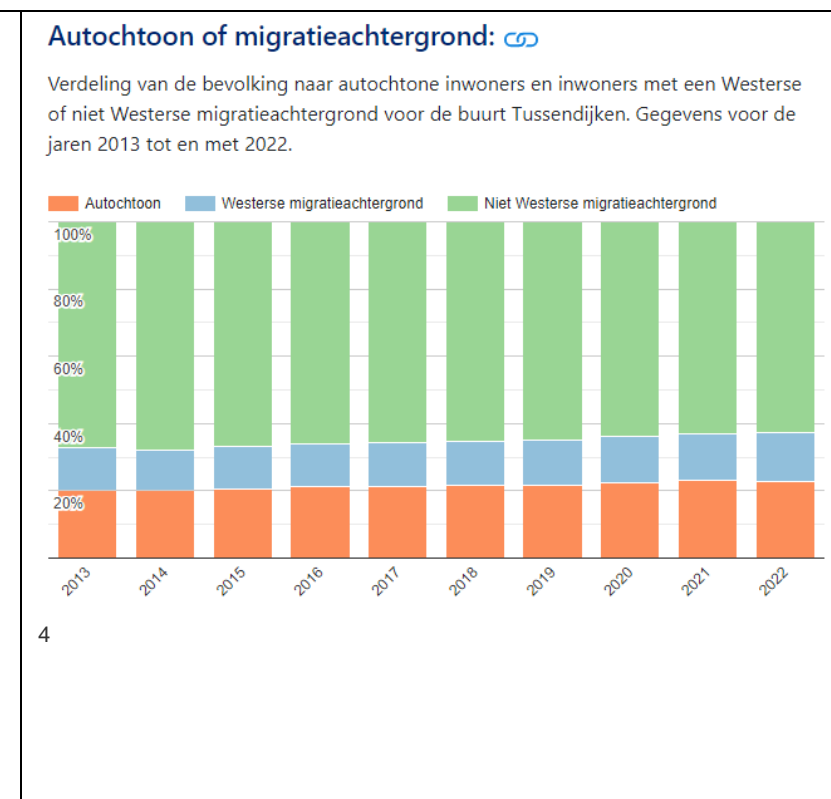
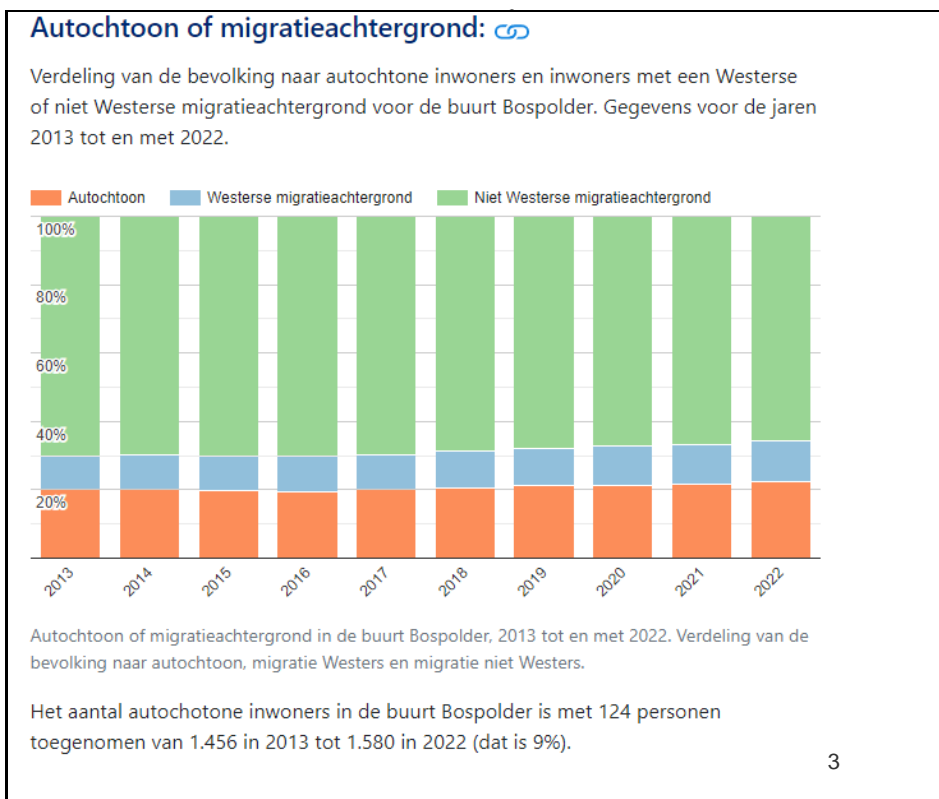
De wijk

Bospolder/Tussendijken (Bo/TU) is een vooroorlogse stadswijk in het westen van de stad met ongeveer 14.500 inwoners, 7.110 voor Tussendijken en Postcodegebied 3025 (Bospolder) telt 7.330 inwoners in 2023¹.

¹ 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 Schiedamseweg². 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.



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

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

Bo/Tu is een zeer arme wijk qua bestedingspatroon.

Op de lijst van twintig armste postcode-gebieden van Nederland staan Tussendijken en Bospolder op de 2e en 5e plaats met bijna 30 % armen (Sociaal Cultureel Planbureau, 2013). De balans inwoners/werkenden behoort met 14% (Bospolder) en 17% (Tussendijken) tot de laagste van heel Rotterdam, vergelijkbaar met de oude stadswijken op Zuid. In bepaalde delen van Tussendijken is 30 tot zelfs 40% van de huishoudens afhankelijk van een bijstandsuitkering (Blok voor Blok aanpak, 2016). Veel huishoudens hebben te kampen met ernstige schulden.⁵

Het gemiddeld inkomen per inwoner in buurt Bospolder is € 20.196,6 en Tussendijken €18.700,7. Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger (huishouden) is €24.252 (2022).

Buurt Bospolder telt 5.598 inkomensontvangers op 7.110 inwoners. Delfshaven als geheel komt op de 12e 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.⁸

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>.

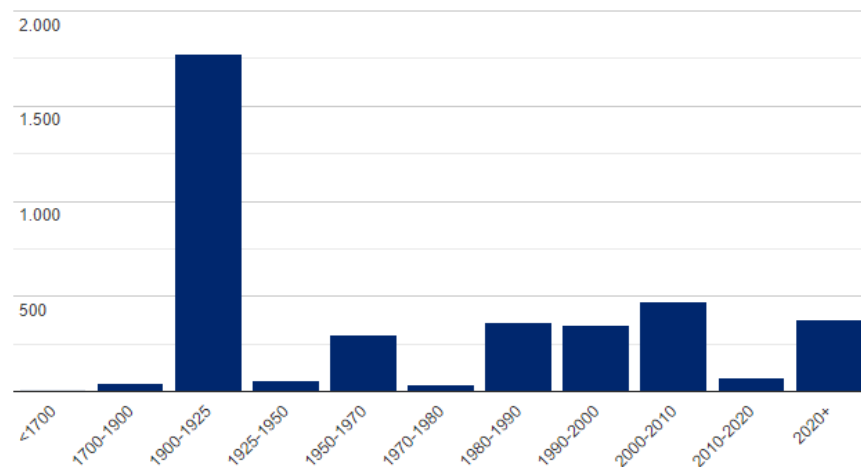
⁵ <https://www.watdoetdegemeente.rotterdam.nl/omissie2019/wijken/wijkagenda-bospolder-tuss/Wijkagenda-Bospolder-en-Tussendijken-template.pdf>

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

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

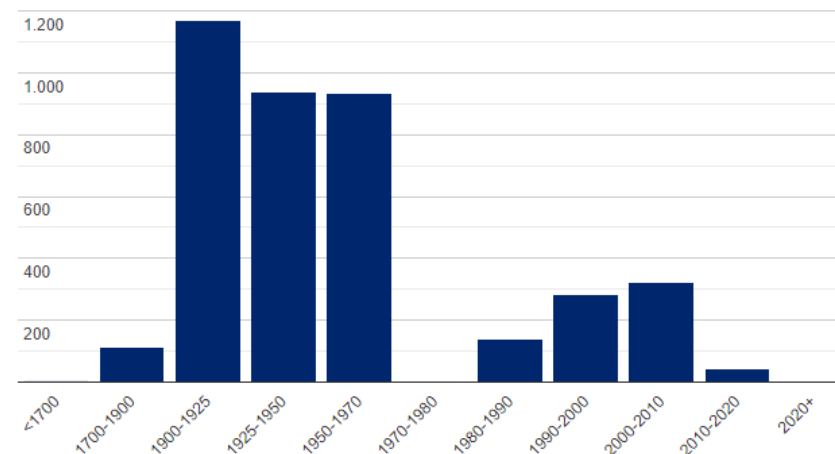
⁸ <https://allecijfers.nl/ranglijst/hogste-en-laagste-inkomen-per-wijk-in-de-gemeente-rotterdam/#table>

Adressen: bouwperiode van panden [↗](#)



Overzicht van het aantal panden naar bouwjaar voor de buurt Bospolder. Op basis van de gegevens uit de BAG van 9 juli 2023.

Adressen: bouwperiode van panden [↗](#)



Overzicht van het aantal panden naar bouwjaar voor de buurt Tussendijken. Op basis van de gegevens uit de BAG van 9 juli 2023.

Sinds de jaren tachtig zijn er wel 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, maar zijn deze plannen niet uitgevoerd. De huurders evenals Havensteder zijn niet tevreden met de voormalige HS plannen en er is een nieuw plan. Dit plan behelst sloop en nieuwbouw. De gemeente wil echter toch renovatie, maar Havensteder vindt dat te duur. Met deze impasse zijn de huurders nog steeds de klos. De huurders die letterlijk opnieuw in de kou worden gezet, worden ondersteund, ook in 2024, door de Woonbond in dit wel heel langdurige en zeer slecht georganiseerde proces. De nieuwe plannen zullen eerst aan de Huurdersraad West voor advies moeten worden voorgelegd.

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 leden binnen HRW, na Corona weer meer fysiek actief. Het bestuur bestaat momenteel uit Sila, Léon en Odette. De laatsten zijn in 2023 als nieuw bestuurslid gekozen. Het bestuur heeft nog steeds behoefte aan meer deskundigheid. Ook is er behoefte aan externe advisering en ondersteuning. Temeer omdat er meer samenwerking is op stedelijk niveau met de 4 andere gebiedsorganisaties.

Ook in 2024 zal gezocht moeten worden naar een meer permanente oplossing. Na covid zijn de contacten met de huidige actieve bewoners in 2023 verder opgepakt en zal in 2024 worden voortgezet, ook zullen er acties worden ondernomen om de huurders meer te betrekken bij de activiteiten van HRW.

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

Samen Werken

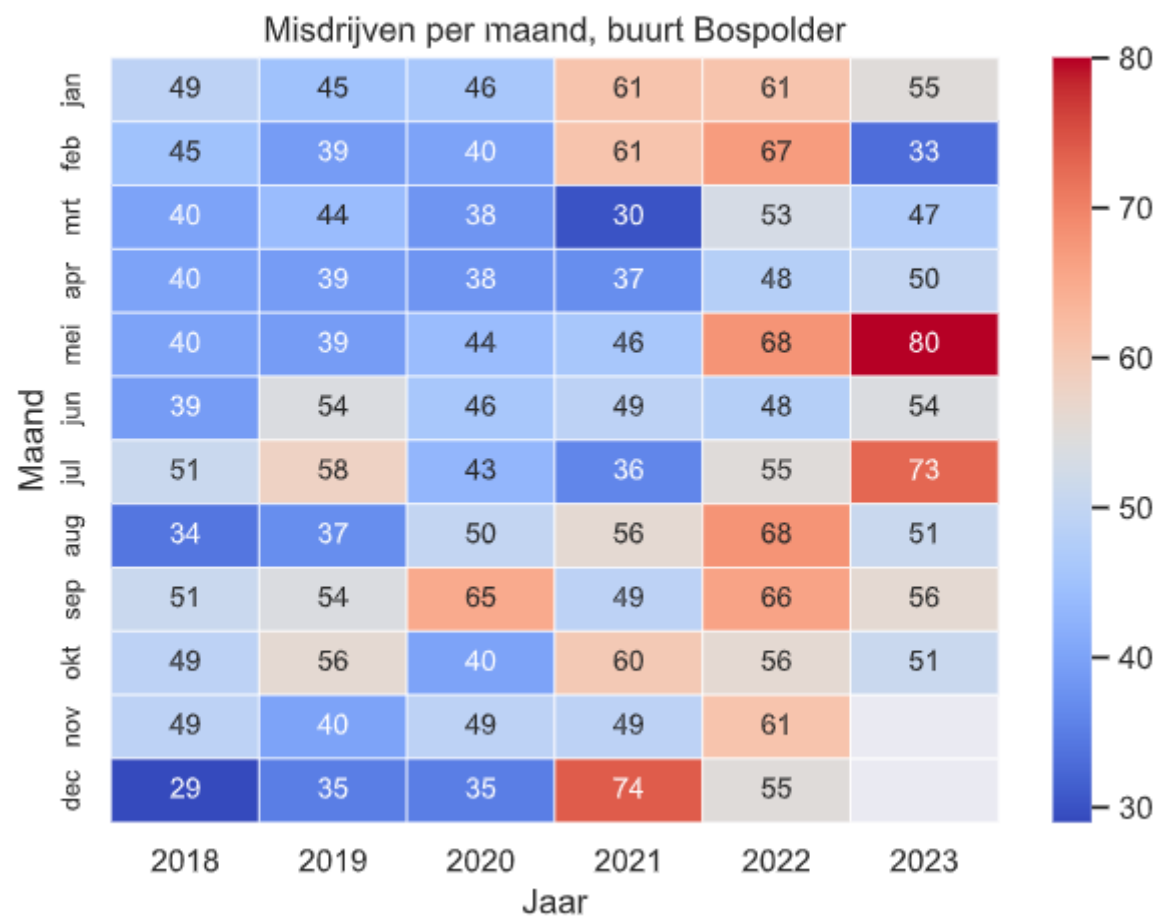
De samenwerking met de 4 andere gebiedsorganisaties (GO's) HBHO voor Oost, de wijk Vreewijk, HPLO voor Lombardijen en HRC voor Capelle is in 2023 verstevigd door middel van reguliere overleggen, fysiek en via Zoom. We hebben ook gezamenlijk adviezen uitgebracht en gesprekken gevoerd met het Bestuur en de voorzitter van de Raad van Commissarissen van Havensteder.

De Brug heeft per 1 september 2023 een nieuw dagelijks bestuur. Er lopen nu gesprekken met de 5GO en de Brug om tot een goede samenwerking te komen. Dat zal gaan leiden tot hopelijk meer invloed voor de huurders die we vertegenwoordigen.

Woonomgeving/Criminaliteit

Misdaad totaal per maand [🔗](#)

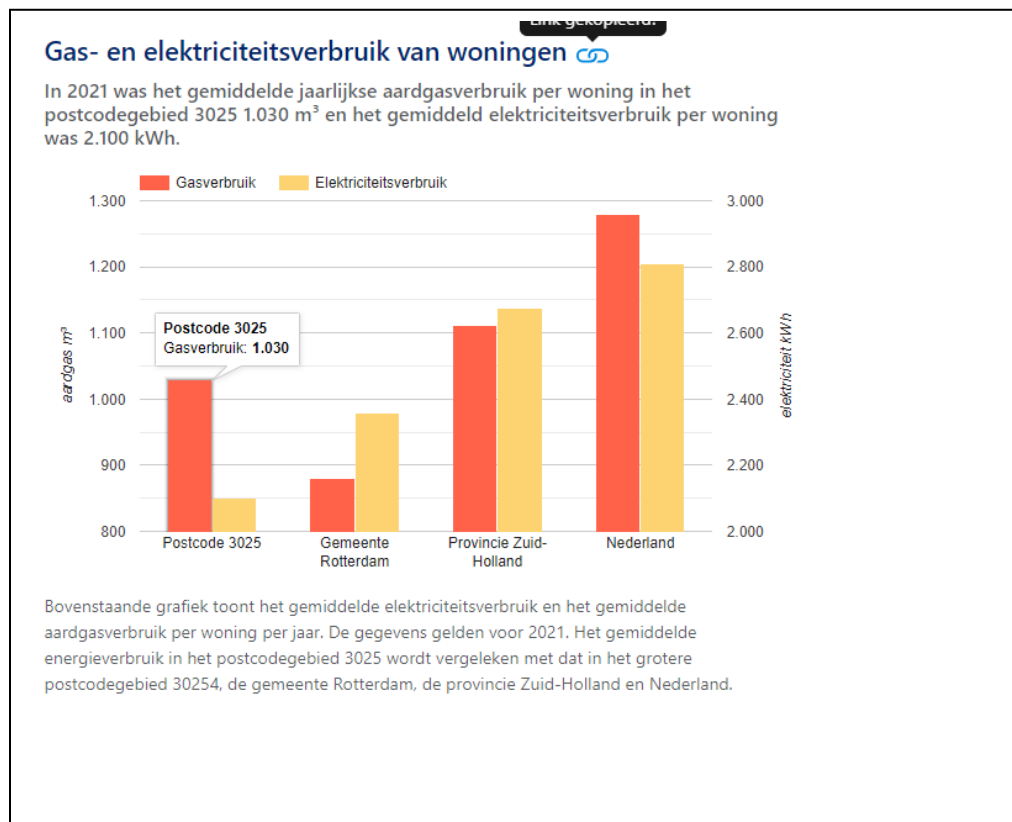
In oktober 2023 zijn er 51 misdrijven in de buurt Bospolder geregistreerd.



AlleCijfers.nl, data van de politie t/m 15 november 2023.

Het aantal gemelde misdrijven is in 2023 niet gedaald. Als HRW maken we ons ook in 2024 sterk om de veiligheid in onze wijk te verhogen. Dat doen we bijvoorbeeld door contacten met de externe 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 is in de plannenmakerij door Gemeente, Havensteder en Eneco 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 en 2024. HRW is ook in 2023 niet overtuigd dat de huidige plannen voordelig zullen uitpakken voor onze huurders en tot energiebesparing/CO2 reductie zal leiden.

Dat is daadwerkelijk voor de huurders in 2023 bewaarheid geworden.

Voor 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.

Door de energiecrisis zijn de energietarieven versneld onbetaalbaar geworden. De crisis veroorzaakte een negatieve tariefstelling voor het warmtenet namelijk van in 2021 € 26 per GJ, 2022 € 43 naar 2023 € 47 per GJ met boven de 37 GJ een prijs van € 90,91 per GJ. Hoezo is 'van het gas af' met deze huidige energietransitie een goede oplossing?

De maximale prijs voor 2024 is vastgesteld op € 46,69 door de ACM. De prijs van Eneco is momenteel nog niet bekend (dec 2023). Gelukkig is fase 4 uitrol uitgesteld aangezien de wensen van Havensteder en Eneco over het soort net uiteenlopen.

Isolatie

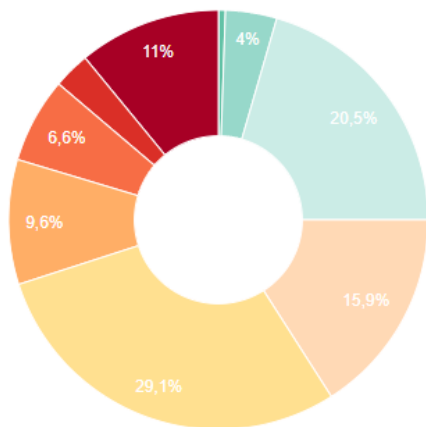
In onze adviezen heeft HRW steeds aangegeven dat veel meer ingezet moet worden op isolatie en realisering van zonne-energie opbrengsten. Dat hebben we ook ingesproken bij de Gemeente Rotterdam. Van de desbetreffende wethouder kregen wij terug dat “Havensteder de komende jaren 800 woningen per jaar wil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

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

Adressen: energielabels [↗](#)

De meest voorkomende energielabels in de buurt Bospolder zijn C (1.021 adressen) en A (720 adressen).

● A++++ ● A+++ ● A++ ● A+ ● A ● B ● C ● D ● E ● F ● G

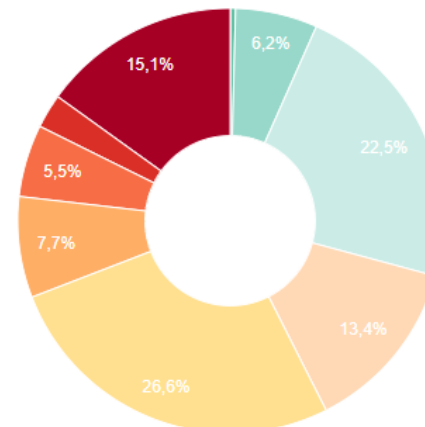


Bovenstaande grafiek toont het aantal adressen per type energielabel in de buurt Bospolder. Hiervoor zijn de data op adresniveau uit het EP-Online systeem van de RVO gebruikt. EP-Online is de officiële landelijke database waarin energielabels en energieprestatie-indicatoren van gebouwen zijn opgenomen. De gebruikte data gelden voor de situatie per 1 augustus 2023.

Adressen: energielabels [↗](#)

De meest voorkomende energielabels in de buurt Tussendijken zijn C (972 adressen) en A (824 adressen).

● A++++ ● A+++ ● A++ ● A+ ● A ● B ● C ● D ● E ● F ● G



Bovenstaande grafiek toont het aantal adressen per type energielabel in de buurt Tussendijken. Hiervoor zijn de data op adresniveau uit het EP-Online systeem van de RVO gebruikt. EP-Online is de officiële landelijke database waarin energielabels en energieprestatie-indicatoren van gebouwen zijn opgenomen. De gebruikte data gelden voor de situatie per 1 augustus 2023.

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. De 800 woningen per jaar is opgehoogd naar 1200 per jaar maar op een bestand van meer dan 40.000 is dit volgens ons nog steeds een uitzichtloze weg. Dit is de prognose van Havensteder op dit moment: aandeel voldoende geïsoleerde woningen 2023 45% en in eind 2028 57% Havensteder breed. Helaas zijn wij niet de eerste aan de beurt. We gaan ons mede daarom in 2024 inzetten op isolatie en zonne-energie voor onze huurders in BoTu.

Huren

Door de speciale aandacht voor onze 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 96% naar €220.000 in 2022 gekregen⁹¹⁰. De inzet zal zijn om deze gedeeltelijke WOZ-koppeling tegen te gaan. Waarbij ook nog eens door inflatie en verhoging CAO lonen komende huurverhogingen onbetaalbaar dreigen te worden, als er huurverhogingen op deze basis zouden gaan plaatsvinden.

⁹ <https://allecijfers.nl/postcode/3025/#energieverbruik>

¹⁰ <https://allecijfers.nl/buurt/bospolder-rotterdam/>

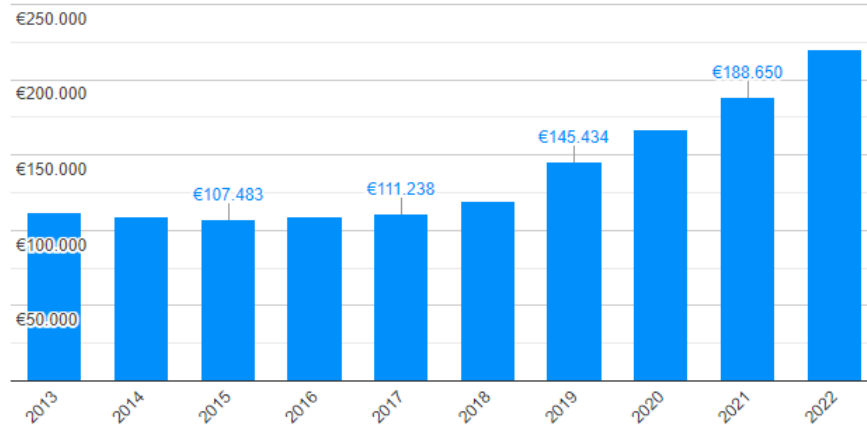
Gemiddelde WOZ woningwaarde per jaar [↗](#)

(zeer grote groei van 96% naar €220.000 in 2022)

Het gemiddelde van de WOZ-waarden (Wet Waardering Onroerende Zaken) voor de buurt Bospolder. Gegevens voor de jaren 2013 tot en met 2022.

Grafiek [Tabel](#)

Gemiddelde woningwaarde per jaar - Buurt Bospolder



Gemiddelde woningwaarde in de buurt Bospolder, 2013 tot en met 2022.

De gemiddelde woningwaarde in de buurt Bospolder is met €107.894 gestegen van €112.105 in 2013 tot €220.000 in 2022 (dat is 96%).

11

	1 persoon	2 personen	3 personen +
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%

12

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 ook na de gedeeltelijke huurverlaging in 2023. 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 € 647,19. Ook hier speelt dan weer dat

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

¹² Bron: Woonbond

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).

Maar daar is de strijd nog niet mee gestreden, ook voor 2024 zullen wij samen met de andere Huurderorganisaties en de Brug ons sterk maken voor een gematigde huurstijging of een huurbevriezing en zullen we de voorziene (verlate) verlaging in 2024 controleren.

Invloed

Ook in 2023 is heel veel (externe) energie 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 eerst ons zoveel mogelijk buiten de deur te houden.

Daar is na het gesprek medio 2023 met de RvC en het bestuur een kentering in gekomen. Eind van het jaar zijn wij ook met een afvaardiging van de Brug rond de tafel gaan zitten. De vijf gebiedsorganisaties die opkomen voor de belangen van alle huurders van Havensteder zijn toen in gesprek gegaan met De Brug. Het lijkt erop dat er een innige samenwerking in het verschiet ligt. Dat komt alleen maar de belangen van alle huurders ten goede als ook Havensteder eens beter luistert naar de noden en wensen van haar (gezamenlijke) huurders.

Ook ging het samenwerken met Havensteder op lokaal niveau redelijk tot goed. Na eind 2022 kennisgemaakt te hebben met de nieuwe vertegenwoordiger hebben we opnieuw moeten investeren in de samenwerking. Helaas oktober 2023 vertrok de nieuwe vertegenwoordiger al weer. Dat brengt weer extra inspanning voor het bestuur van HRW in 2024.

Ook voor 2024 voorzien wij zonder deze extra inspanning geen significante verbetering ten opzichte van 2023.

Wij zullen naar alle waarschijnlijkheid de externe hulp van bijvoorbeeld ook de Woonbond weer nodig hebben om de belangen van de huurders die wij vertegenwoordigen te kunnen behartigen. Zoals we dat nu konden regelen voor de begeleiding van het prof Oud project in 2023. Daarnaast kunnen juridische procedures ook niet worden uitgesloten. In dit alles zoeken we natuurlijk ook de verbinding waar mogelijk, zowel met onze verhuurder Havensteder als andere huurdersorganisaties inclusief de Brug.

Speerpunten 2024

Huurbevriezing of verlaging (Zie Huren: gematigde huurstijging of een huurbevriezing)

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 2024 weer actief groepen uit die in het maatschappelijke en/of sociale domein hun sporen aan het verdienen zijn om ook gebruik te maken van deze faciliteit. In 2023 zijn er twee gebruikers bijgekomen.

Jaarplan en begroting

Dit jaarplan met de begroting van 2024 van HRW heeft betrekking op 2024. Ook voor volgend jaar 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.