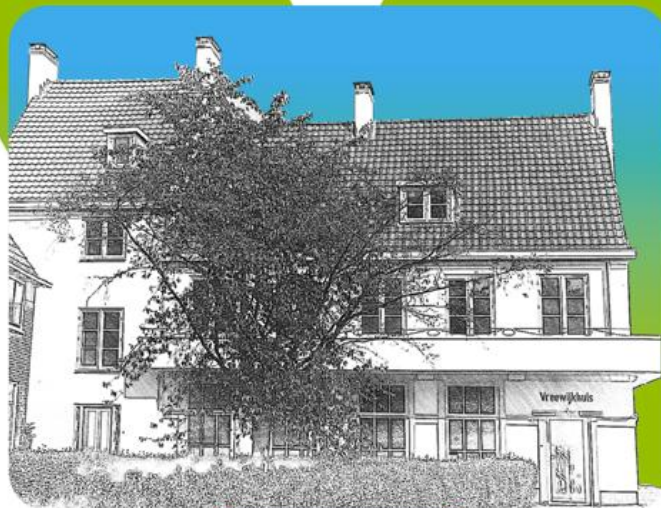


Huurdersvereniging



Vreewijk

Jaarverslag 2022

Inhoud

1. Inleiding
2. De huurdersvereniging
 - Het bestuur
 - Deskundige ondersteuning
 - Huisvesting en voorzieningen
 - Ledenwerving en draagvlak
3. Samenwerking
 - SHA de Brug – 5 Gebiedsorganisaties
 - Platform Vreewijk
4. Overleg met Havensteder
 - De grote verbetering + Woningen en tuinen bij mutatie
 - Portefeuillestrategie
 - Vraagstukken 2022
 - Wijk Uitvoering Programma
 - Onderhoud van woningen en tuinen
 - Bereikbaarheid van Havensteder
 - Wijkbeheer
 - Veiligheid
5. Werkgroepen
6. Huis van de wijk de Brink
7. Betaalbaarheid
8. Financiën
9. Conclusie
10. Bijlage financieel overzicht 2022

1. Inleiding

Het jaar 2022 is voor iedereen een heftig jaar geweest.

De pandemie kwakkelde wel door, maar na 2 jaar werden in maart veel van de beperkingen losgelaten die tijdens de covidpandemie waren opgelegd, en zijn de overleggen met Havensteder van overheersend online naar regelmatige fysieke bijeenkomsten over gegaan. Het was ook weer mogelijk om op locatie zaken te bezichtigen, informatie te vergaren en te bespreken.

De invasie van Rusland in februari is de start geweest van heel veel onzekerheid voor ook de bewoners in Vreewijk.

-De energiecrisis waarbij wij samen met de BOV en het Trefpunt mensen hebben ondersteund die te maken kregen met enorme tariefsverhogingen op hun energielasten.

-De dalende koopkracht waardoor mensen nog meer in de knel kwamen te zitten.

-Boodschappen werden al heel snel nagenoeg onbetaalbaar.

-Bouwmaterialen die nodig waren en zijn voor het verbeterproject maar ook voor de noodzakelijk uit te voeren reparaties in en aan de woningen, werden erg duur maar ook vaak onbestelbaar.

-Grootschalige uitval van personele krachten vanwege ziekte maar ook verandering van werkomgeving werd landelijk in alle sectoren een probleem.

Uiteraard speelde de jaarlijkse huurprijsaanpassing een belangrijke rol in de werkzaamheden van de HVV. Ondanks dat de overheid in 2022 besloten heeft om de huren voor de sociale huurwoningen te bevriezen heeft niet iedereen daar mee te maken gehad. Natuurlijk zijn wij daar over in overleg gegaan, maar hebben wij ook huurders bijgestaan bij het maken van bezwaar tegen de aan hun opgelegde huurverhoging.

De vraag hoe Havensteder omgaat met huurders die te maken hebben met een inkomensdaling en stijgende kosten, is een vraag die net als in 2021 meervoudig gesteld is in 2022. De HVV heeft in samenwerking met het Trefpunt aardig wat bewoners kunnen ondersteunen.

Huurders met klachten, problemen of op zoek naar informatie hebben wij veelal weer op het Vreewijkhuis kunnen ontvangen.

Helaas kunnen wij niet voor iedere vraag een antwoord of passende oplossing bieden maar er is mede door de inzet van de huurdersvereniging wel heel veel mogelijk gemaakt om huurder en verhuurder weer bij te staan in hun geschil.

Het verbeterproject blijft een onderwerp waar het bestuur vrijwel dagelijks mee te maken heeft gehad.

Een aantal van de punten zoals beschreven in het verslag van 2022 blijft staan voor 2023. Ondanks al onze inspanningen blijken het nog altijd blijvende zaken te zijn waar onze aandacht onverminderd naar uit gaat.

Onze missie was, is en zal nog altijd "In samenwerking" zijn. In samenwerking met alle partijen die er nodig zijn om Vreewijk een prettige, veilige, schone, leefbare woonomgeving te krijgen en te houden. In dit jaarverslag geven wij een uiteenzetting van onze activiteiten in 2022.

2. De huurdersvereniging

Het bestuur

De bestuurssamenstelling in 2022:

- Andrea Karremans – voorzitter
- Frank de Laat – 1^e penningmeester en secretaris
- André van Well – 2^e penningmeester
- Marina Roos – lid
- Jacqueline Bravenboer – lid
- Carlo Koomans – lid

Deskundige ondersteuning

Als volwaardig lid van de Woonbond kon de vereniging weer rekenen op alle daar aanwezige kennis en zijn wij tijdig geïnformeerd over belangrijke ontwikkelingen. Ook ondersteunden zij ons met adviezen over bestuurszaken, juridische vraagstukken en overige vragen. In het jaar 2022 is de kennis en ondersteuning van de Woonbond wederom van grote waarde geweest.

Daarnaast mochten wij van de kennis en inzet van onze externe deskundige Warren van Hoof, werkzaam bij VanNimwegen gebruik blijven maken. Wij danken Warren voor de fijne samenwerking.

Huisvesting en voorzieningen

Sinds 2013 wordt er samengewerkt met BOV, het Trefpunt en Havensteder vanuit het Vreewijkhuis, Dreef 83a. Vooral de samenwerking met het Trefpunt zorgt ervoor dat onze huurders ons makkelijker benaderen wanneer zij een probleem hebben.

Ledenwerving en draagvlak

Naast dat er leden uit het bestand verdwijnen, melden zich ook regelmatig nieuwe leden aan. In 2022 zijn er meer aanmeldingen van nieuwe leden gekomen dan dat er weggevallen zijn.

Huurders en of bewoners van Vreewijk weten ons kantoor te vinden. In veel gevallen kunnen wij ondersteuning bieden om aan een oplossing van klachten en problemen te werken.

In ons streven om de betrokkenheid van wijkbewoners te vergroten bij zaken die hen betreffen, is er in samenwerking met het Trefpunt een straatcontactpersoon aan de slag gegaan om allerlei onregelmatigheden te signaleren.

Tijdens het hiervoor ingesteld wekelijks spreekuur van de Huurdersvereniging Vreewijk worden alle zaken gemeld waarna wij naar een oplossing kunnen zoeken. Het gesignaleerde wordt ook maandelijks gemeld bij onder andere Havensteder en diverse afdelingen van de Gemeente Rotterdam. Wij zijn altijd op zoek naar meer mensen die hun stukje van de wijk in de gaten houden en dat bij ons willen komen melden.

3. Samenwerking

Ook al bestaat het bestuur van de BOV nog steeds voor een gedeelte uit dezelfde personen als die van de HVV, beide organisaties opereren onafhankelijk van elkaar maar zien nog steeds het grote gemeenschappelijke belang.

Op 19 oktober 2022 is de voorzitter van de BOV Johan Henderson ons plotseling overleden. Johan heeft heel veel betekend voor Vreewijk en haar bewoners. Als adviseur van de Huurdersvereniging heeft Johan niet alleen humor, maar ook adviezen en vele inzichten gegeven. Johan als persoon wordt gemist. Andre van Well heeft de voordracht van voorzitter Ad Interim geaccepteerd.

De vraag naar nieuwe bestuursleden blijft, net zoals bij ons, ook bij de BOV bestaan.

Door de steeds uitbreidende werkzaamheden en kennis van het Trefpunt zijn zij een waardevolle, bijna onmisbare schakel geworden in de nodige ondersteuning voor de huurdersvereniging.

SHA de Brug

De HVV is al lange tijd niet meer aangesloten bij de huurderskoepel de Brug. De Brug vertegenwoordigt daarom niet de huurders van Havensteder afkomstig uit de wijk Vreewijk.

Vanwege het op zichzelf opererende bestuur van de Brug zijn er diverse huurdersverenigingen tegen dit beleid opgestaan. Onder andere de gemaakte afspraken met Havensteder over de reguliere huurverhoging zonder daarbij goed te luisteren naar de achterban heeft tot terugtrekking van de HVV geleid.

Helaas erkende het bestuur van Havensteder de samenwerkende onafhankelijkheid van de afgescheiden huurdersbelangenorganisaties niet helemaal en weigerde op belangrijke standpunten een reactie op de gegeven adviezen naar deze organisaties te geven.

Er heeft voorzichtig een verschuiving plaats gevonden.

Samen met vertegenwoordigers van de in totaal 5 gebiedsorganisaties die weggelopen zijn bij de Brug vandaan, is er op 16 november een uitnodiging naar Hedy van den Berk (bestuursvoorzitter van Havensteder) gestuurd voor een benen-op-tafel-gesprek. Het belangrijkste agendapunt van dit gesprek van de huurdersparticipatie voor nu en in de toekomst.

Deelnemers aan dit gesprek waren:

Huurdersraad West

Huurdersraad Capelle aan den IJssel

Huurdersvereniging Vreewijk

Huurdersplatform Lombardijen

Huurdersbelangen Havensteder Oost

Dit gesprek heeft geleid tot afspraken die vastgelegd zijn in de notulen van het overleg

op 21 december 2022.

In 2023 wordt er door de onafhankelijke gebiedsorganisaties samen met Havensteder verder gewerkt aan duidelijke afspraken waarover de gebiedsorganisaties hun adviezen zullen geven en reacties over zullen ontvangen.

De gebiedsorganisaties blijven samenwerken om als volwaardige adviseurs te worden gezien als het gaat om overkoepelend advies. Zij werken zelfstandig als het gaat om advies op lokaal niveau.

Platform Vreewijk

Ook het Platform Vreewijk, een samenwerkingsverband ter bevordering van de leefbaarheid in de wijk, is nog steeds een partner voor HVV. Aanstane wijzigingen in samenstelling, aanvragen alsook in de werkwijze binnen het Platform worden op de voet gevolgd.

De Gemeente Rotterdam is door middel van overleg en samenwerking een kostbare aanvulling op de werkzaamheden, informatie en adviezen worden wederzijds gedeeld, gevraagd en gegeven.

4. Overleg met Havensteder

Het overleg met Havensteder verloopt over het algemeen best wel redelijk, met hier en daar een bobbel in de weg. Tegenstrijdige meningen worden besproken, in overweging genomen en uitgewerkt. Uiteraard is en blijft het een kwestie van nemen en geven. Wij proberen nog altijd te werken naar het gezamenlijke doel, hoe lastig dat ook kan zijn. Het doel van de HVV is in ieder geval al sinds jaar en dag, de sociale weg die ingeslagen is te blijven volgen.

De besproken onderwerpen zijn:

De Grote Verbetering +;

De HVV uit met enige regelmaat het ongenoegen naar Havensteder. De ontevredenheid gaat nog steeds heel vaak over de uitvoering en afwerking binnen het verbeterproject. De voor, tijdens maar ook de nazorg voor terugkerende bewoners alsook de uitverhuizende bewoners heeft dankzij een hard werkend team dat vanuit Havensteder daarvoor is aangesteld er toe bijgedragen dat veel problemen die de bewoner ervaart, zijn weggenomen. De samenwerking tussen de HVV en dit team is daar in heel waardevol geweest.

Ook werden er nog steeds zeer regelmatig opstaande draaiende delen (ramen en deuren) geconstateerd. De zoektochten naar waardevolle spullen of slaapplekken werden hierdoor soms wel heel makkelijk gemaakt.

Ook vernieling en vervuiling in de tuinen kwamen nog veelvuldig voor. Gelukkig is ook daar een team opgezet zodat in veel gevallen de tuinen wel weer netjes gemaakt werden. Helaas heeft Havensteder in sommige gevallen geen tevreden oplossing voor opgelopen schade door diefstal of vernieling kunnen vinden. De HVV heeft wel

geconstateerd dat dit in heel veel gevallen wel is geprobeerd.

De vochtproblematiek in met name de verbeterde woningen blijft een zorgenkindje. Bewoners voelen zich vaak niet gehoord of serieus genomen. Te vaak is direct naar bewonersgedrag verwezen in plaats van daadwerkelijk onderzoek naar de oorzaken van de problemen te doen. Bewoners hebben ons verteld dat er voor de verbetering geen vochtproblematiek was maar ook zijn er bewoners die voorafgaande aan de verbetering aangegeven hebben dat er al een probleem was waar niets mee gedaan is, of in ieder geval niet zichtbaar iets mee gedaan is. De nieuw aangebrachte mechanische ventilatie speelt soms ook een rol. Bewoners ervaren het als gebruikersonvriendelijk, maken herrie of werken slecht tot niet, wat vaak leidt tot de stekker er uit. Sommige bewoners maken hier dan ook een melding van. Het duurt alleen wel vaak erg lang voor het opgelost is waardoor de ventilatie uitblijft wat dan weer uitgelegd wordt als bewonersgedrag.

Reeds in 2020 zijn bovendien al meldingen gemaakt van tocht en vocht langs de raamkozijnen, het werken van kozijnen en deurposten. Onder andere het hout dat scheurt of afbrokkelt waardoor ook de verlaag scheurt en schilfert. Klemmende of scheef hangende deuren. Dit alles is meerdere malen besproken met Havensteder. Hier is nog geen zichtbare actie op ondernomen.

De communicatie naar bewoners en de partijen die de bewonersbelangen vertegenwoordigen, moest en kon beter was de mening van de HVV. Dit is veranderd en verbeterd. Echter blijft Havensteder net als in 2021 ook in 2022 veel in de eigen planning hangen waardoor er knelpunten blijven bestaan. Wij blijven dan ook doorgaan met regelmatig allerlei problemen onder de aandacht van Havensteder alsook de uitvoerende partijen brengen.

Woningen en tuinen bij mutatie;

Er zijn ook in 2022 meldingen gemaakt door nieuwe huurders dat dit niet altijd goed gaat. Met name bij mutatie van woningen binnen en buiten de grote verbetering hebben de huurders met klachten het gevoel dat zij te maken hebben met een doorschuifstelsel waardoor er onvrede ontstaat. De HVV blijft ook daarbij ondersteunen.

De portefeuillestrategie, het huur- en verkoop beleid in Vreewijk;

De informatiestroom vanuit Havensteder over de ontwikkelingen rondom de verkoop van woningen is ook in 2022 voldoende geweest. De HVV praat mee en geeft advies over het huurbeleid. Leegstand. Toekomst.

Vraagstukken die in 2022 aan de orde geweest zijn:

- Zijn er afspraken over deflatie (daling algemeen prijspeil)?
- Komt er dan huurverlaging?

Momenteel (2022) komt de inflatie (stijging algemeen prijspeil) grotendeels uit energiekosten, die gaan vast ooit eens omlaag.

- Wat betekent dat voor de huursector?

Hier zijn in 2022 geen echt duidelijke antwoorden op gekomen. Wordt vervolgd in 2023.

- Havensteder is vanaf 2024 niet meer gekoppeld aan inflatie of deflatie maar aan het inkomen:

Vraag: Hoe zal dit gaan met huurverhoging voor huishoudens met inwonende kinderen boven de 27 jaar die ooit toch weer op hunzelf gaan wonen, is er dan sprake van deflatie?

Antwoord: Met de nieuwe methodiek (gekoppeld aan inkomensstijgingen) is de inflatie niet meer de bepalende factor. Het komt erop neer dat de inkomens harder stijgen dan de huur, met een positieve uitwerking op de huurquote.

Bezwaren vanuit de verschillende huurdersbelangenorganisaties om de jaarlijkse huurprijsaanpassing voor de panden van (BOG) Bedrijf Onroerend Goed, (ZOG) Zorg onroerend Goed en of (MOG) Maatschappelijk Onroerend Goed binnen de perken te houden, hebben niet tot een mooi resultaat geleid. Hierdoor hebben de huurders van deze panden met een behoorlijke huurverhoging te maken gehad.

Servicekosten; De verschillende wooncomplexen waaronder bijvoorbeeld de Ikaziaflat en het Enkpunt, hebben een brief ontvangen met daarin de kennisgeving over een behoorlijke prijsstijging van het voorschotbedrag voor servicekosten en warmte vanaf 1 januari 2023. De HVV alsook de bewonerscommissies hebben geprobeerd om deze enorme prijsstijging tegen te gaan of te verminderen. Helaas heeft het weinig uitgehaald en wordt de verhoging binnen het bezit van Havensteder doorgevoerd.

Wijk Uitvoering Programma

In het Wijk Uitvoering Programma (WUP) staan alle voorgenomen punten van aanpak binnen de wijk.

In de WUP staat onder andere de aanpak van:

- aanpak Multi problematiek en overlast
- kleinschalige leefbaarheidsinitiatieven (wijkteam)
- interventies buitenruimte
- kleinschalige wijkpanden
- wijkbeheer/schoon, heel, veilig

Ook onderhoudswerkzaamheden aan

- daken
- gevels
- riool
- liften
- CV
- MV
- (groen) terreinen

In de WUP 2023 staat ook de wens om verwaarloosde tuinen van lang leegstaande woningen aan te kunnen pakken.

Samen met Havensteder neemt de HVV de WUP door en geeft hier advies over.

Onderhoud van woningen en tuinen;

Vanwege de nasleep van de pandemie alsook de enorme stijging aan energiekosten is het vooral zoeken naar mogelijkheden om alle reparatieverzoeken naar behoren uit te kunnen voeren. Hierover zijn er via het Trefpunt bij de HVV veel klachten gekomen. Havensteder heeft wederom begrip gevraagd voor uitloop in het verwerken van alle verzoeken. Havensteder blijft kampen met veel uitval vanwege ziekte maar ook overmacht door problemen met de leveringen. Heel veel reparatieverzoeken konden en kunnen niet goed opgepakt worden.

Veel (nieuwe) huurders gaan nog altijd voorbij aan de tuinclausule of de verplichting van tuinonderhoud en blijven hun eigen gang gaan. De HVV heeft ook in 2022 weer een aantal klachten hierover ontvangen. Mede dankzij de samenwerking met én ondersteuning van verschillende groenpartijen en Havensteder hebben wij ook veel van deze "probleemtuinen" aan kunnen pakken.

De aanvraag voor het rooien (weghalen) van een boom gaat altijd in de eerste instantie naar Havensteder. Dan geeft de HVV, vaak nadat ook iemand van de Schotgroep er naar heeft gekeken, een advies waarna de gemeente Rotterdam de laatste beslissing neemt. Dit proces kan even wat tijd in beslag nemen waardoor het voor de aanvrager als langdurend kan overkomen. Vreewijk is een tuindorp met beeldbepalende straten waar beschermend met de beeldbepalende bomen wordt omgegaan.

Bereikbaarheid van Havensteder;

De HVV krijgt regelmatig de klacht dat de klantenservice (K&S) van Havensteder vooral telefonisch slecht bereikbaar is maar ook dat de wachttijden erg lang zijn. Hierover hebben wij gesprekken gevoerd met Havensteder.

-Wachttijden K&S: Helaas is het niet gelukt om de wachttijden omlaag te krijgen. De reden is ook hier personeeltekort. De meeste vragen gaan over de reparaties. Er is heel veel herhaalverkeer over reparaties.

-Aanpak: Het streven is om de diversietijd van de gesprekken te filteren. De vragen over reparaties los te zetten van overige vragen.

-De focus komt te liggen op waar de klant aan toe is. Melding na afhandeling van de hulpvraag wordt digitaal (per mail) doorgegeven. Mensen die niet digitaal zijn per telefoon (sms) of post benaderen.

-Inmiddels is de connectie tussen K&S en onderhoud gemaakt. Beide zijn opgetrokken zodat de lijntjes (ook voor de klant) korter maar ook eenvoudiger zijn.

Wijkbeheer;

Havensteder heeft met het huidige team wijkbeheerders een goed en bereikbaar team gekregen. Het wijkbeheer heeft het door de uitbreidende taken wel steeds moeilijker en dan ook minder de tijd om alle aandacht te bieden die ze voor iedereen uit zouden willen trekken.

Veiligheid;

De veiligheid voor Vreewijk staat bij overleg met Havensteder regelmatig op de agenda.

Hierbij gaan de gesprekken over verkeersveiligheid, woonomgeving, overlast, preventie en voorlichting.

5. Werkgroepen

Maandelijks staat er een overleg met Havensteder, de gemeente en overige partijen op de agenda. In dit overleg wordt alles wat met Vreewijk te maken heeft besproken. De aparte werkgroepen van de buitenruimte en de projectgroep zijn samengevoegd en komen te vervallen. De Werkgroep Wonen heeft over het verbeterproject een agenda gekregen en komt ook één keer in de maand samen.

6. Huis van de Wijk de Brink

Het huis van de wijk wordt bemand door de Welzijnspartner van Vreewijk Samen Ondernemend Leren (SOL). SOL is druk bezig om haar weg te vinden en de wijk te voorzien van allerlei activiteiten.

De samenwerking wordt gezocht, soms ook al gevonden en in uitbreiding.

7. Betaalbaarheid

Groot probleem voor de toekomst van Vreewijk blijft de betaalbaarheid van de huurlasten.

In 2022 is er een speciale huurverhoging voor mensen met een relatief lage huur. Ook is er een nieuwe vorm van inkomensafhankelijke huurverhoging aangekondigd. Uiteraard is ook de HVV met Havensteder om de tafel gegaan om de jaarlijkse huurverhoging te beperken. Het uitgebrachte advies is door Havensteder meegenomen.

De gemiddelde verhoging van de huurprijzen lag voor de sociale woningen van huurders met een lager inkomen op gemiddeld 2,3%. De gemiddelde verhoging van de huurprijzen lag voor de sociale woningen van huurders met een hoger inkomen op gemiddeld 3,3%. De gemiddelde verhoging van de huurprijzen lag voor de vrije sector woningen van huurders op gemiddeld 3,3%.

Dat niet alle huurders van sociale huurwoningen een huurprijsaanpassing hebben ontvangen, bleek al snel doordat men met vragen daarover naar het Trefpunt kwam.

Nieuwe inkomensgrenzen voor toewijzing van sociale huurwoningen zijn gemaakt en prijzen van huurwoningen (mutatiewoningen) gingen met gemiddeld 3% omhoog.

Door een wijziging in de woningwet is vanaf 2023 een huurverlaging voor lagere inkomens mogelijk gemaakt.

8. Financiën

Voor de cijfers van 2022 verwijzen wij naar de bijlage.

9. Conclusie

Hoewel wij de doelstellingen uit het Werkplan 2022 geprobeerd hebben zo goed als mogelijk te kunnen waarmaken, zijn wij er nog altijd niet. Het blijft een uitdaging om het leven van vandaag een acceptabele toekomst voor Tuindorp Vreewijk te kunnen bieden.

Ondertekening

Rotterdam, 31 mei 2023,

Het bestuur

J.A.A. Karremans
voorzitter

F. de Laat
secretaris

A. van Well
bestuurslid

M. Roos
bestuurslid

J. Bravenboer
bestuurslid

C. Koomans
bestuurslid

Aldus vastgesteld tijdens de Algemene Ledenvergadering op 31 mei 2023

Bijlage: Financieel overzicht 2022

