



Woonbron  
t.a.v. mevrouw K. van Dreven  
Postbus 2346  
3000 CH Rotterdam

Datum: 22 oktober 2021  
Referentienr: RBRW-20211003  
*Betreft: Advies Jaarplan Woonbron 2022*

Geachte mevrouw Van Dreven,

U heeft ons op 27 september de adviesaanvraag voor uw jaarplan en begroting 2022 gestuurd, met de vraag daar als RBRW advies op te geven. Onderstaand advies geven wij op basis van de ons toegestuurde stukken en de door Woonbron op 14 oktober jl. gegeven toelichting.

Het jaarplan 2022 is een iets concretere invulling van het eerder ter advies aangeboden Koersdocument van Woonbron. Daarop hebben wij een positief advies gegeven.

De speerpunten in het jaarplan zijn voor ons nieuw. In dit advies leggen wij dan ook de focus op deze speerpunten. Wij hebben een aantal vragen opgesteld. Onze vragen en adviezen staan cursief onderaan het speerpunt in een kader.

#### **Speerpunt 2022 : Aanpak ondermijnende criminaliteit**

Wij vinden dit speerpunt niet concreet genoeg. Wij missen hierin een daadwerkelijke aanpak:

- Hoe gaat Woonbron deze criminaliteit opsporen?
- En met welke instanties wordt daarin samengewerkt?
- Zijn hier al afspraken over gemaakt?
- Welke criminele activiteiten vinden vaak plaats?
- En wat voor aanpak stelt Woonbron daarbij voor?

Overigens wordt dit speerpunt alleen in Delft concreet gemaakt als 'aanpak woonfraude'. In andere vestigingen is de aanpak ondermijnende criminaliteit niet genoemd. Wij vinden dat voor een speerpunt onvoldoende.

*Wij zien dit speerpunt graag geconcretiseerd in een aanpak per gebied en uitgebreider dan alleen woonfraude.*

### **Speerpunt 2022: Veerkrachtige wijken**

Een mooi uitgangspunt, maar dit speerpunt zien wij niet concreet terug in de plannen per gebied, behalve in Delft en een beetje in Rotterdam (Tuinenhoven, Schiemond, Gerrit van de Lindebuurt, Nozemanbuurt, Adrien Mildersbuurt, de Lampreibuurt in Hoogvliet )  
Zijn alle andere wijken al veerkrachtig genoeg?

*Wij zouden graag inzicht willen hebben per gebied van de wijken die al dan niet veerkrachtig zijn, gecombineerd met een concrete aanpak per wijk om de veerkracht te verbeteren.*

*Daarnaast zouden wij ook willen monitoren (meetinstrument?) en op gebiedsniveau (met lokale georganiseerde huurders) willen evalueren of de wijken door de activiteiten van Woonbron daadwerkelijk veerkrachtiger worden.*

### **Speerpunt 2022: innovatieve woonvormen**

Bij dit speerpunt maakt Woonbron concreet wat zij doet en waar. Prima!

### **Speerpunt 2022: verbeteren en investeren in VvE's, onder meer in duurzaamheid**

Wat wij bij dit speerpunt wederom missen is een concretere aanpak:

- Hoe gaat Woonbron de investeringsmogelijkheden in VvE's verbeteren?
- En wat gaat Woonbron veranderen in de vergadercyclus en technische ondersteuning?

Deze prioriteit komt in de aanpak binnen de gebieden niet voor.

*Wij zien graag een concreet beleidsvoorstel van Woonbron om de investeringsmogelijkheden in VvE's te verbeteren.*

*En als dit een speerpunt is, dan zou dit ook in de aanpak binnen de gebieden moeten worden opgenomen. In ieder geval in de gebieden waar Woonbron veel bezit heeft in VvE's.*

### **Speerpunt 2022: risicomanagement bestaande voorraad**

Dit speerpunt vinden wij zeer belangrijk. Blijkbaar zijn er risico's binnen de voorraad van Woonbron die nog niet 'in control' zijn. Het is goed dat het risicomanagement centraal gebeurt (op één plek), met dezelfde methodiek.

*Wij zouden in 2022 graag een goede toelichting krijgen over deze methodiek en inzicht krijgen in waar de risico's voor Woonbron liggen.*

### **Speerpunt 2022: nieuwbouw verhogen**

Woonbron gaat in 2022 proactief op zoek naar nieuwe mogelijkheden/locaties in de werkgebieden en werkt aan verbetering van haar woninguitname rol (programma van eisen tool/ functionele eisen/ besluitvormingsproces). Verder neemt Woonbron deel aan bouwstroominitiatieven om te onderzoeken of het combineren van de vraag naar nieuwbouwwoningen met het meer fabrieksmatig produceren van woningen kan leiden tot betere en snellere bouwproductie en voor lagere bouwkosten.

Wij vragen ons af of deze acties al in 2022 zullen leiden tot het verhogen van de nieuwbouwproductie. Waarschijnlijk niet. Dit speerpunt zou dan ons inziens ook moeten worden veranderd in: 'mogelijkheden creëren voor toekomstige extra nieuwbouw'. Dit kan wèl concreet worden gemaakt in 2022.

*Wij adviseren Woonbron een medewerker aan te stellen die zich uitsluitend bezighoudt met het verwerven van (grond- en bouw)posities in de gebieden. Als deze taak door een medewerker 'erbij' wordt gedaan, verwachten wij dat het nauwelijks van de grond komt.*

### **Speerpunt 2022: participatie bij projecten**

Woonbron wil de participatie bij projecten van bewoners versterken. Onze vraag daarbij is: hoe? In de praktijk zijn er vele voorbeelden waar dit niet goed loopt. Naar ons inzicht begint het bij een voor iedereen duidelijk proces (kaderafspraken), openheid en vroegtijdig betrekken van bewoners (in ieder geval voordat het interne besluit wordt genomen). Daarnaast vinden wij dat Woonbron (samen met de huurdersraden) zou moeten bevorderen dat er bewonerscommissies ontstaan bij elk project en zou moeten faciliteren dat bewonerscommissies door extern deskundigen kunnen worden ondersteund en begeleid. Ook daar valt nog veel te verbeteren.

*Graag ontvangen wij van Woonbron een concrete invulling van dit speerpunt. Ook over de financiering van de externe ondersteuning voor bewonerscommissies.*

### **Conclusie en advies RBRW**

Concluderend brengt de RBRW, op basis van de ons toegestuurde gegevens en de mondelinge toelichting, een positief advies uit op het jaarplan 2022, onder voorwaarde dat Woonbron binnen afzienbare tijd inhoudelijk reageert op door ons aangegeven vragen en adviezen.

Met vriendelijke groet,

namens het bestuur,



*Ben Herman,  
Voorzitter Regionale Bewonersraad Woonbron*