

Aan de RBRW

Via de secretariaten, alleen per mail

RBRW: [info@rbrw.nl](mailto:info@rbrw.nl)

cc CPRW: [secretariaat@cprw.nl](mailto:secretariaat@cprw.nl)

Datum	ons kenmerk	kenmerk dossier	behandeld door	pagina
5 november 2021	KvD/AO/CL	jaarplan 2022	AO/JWV	1/3

*Onderwerp: reactie advies jaarplan 2022*

Geachte leden van de RBRW,

Op 22 oktober ontvingen wij uw reactie op onze adviesaanvraag over ons jaarplan 2022. Wij danken u hartelijk voor uw positieve advies. Vervolgens stelt u enkele vragen waarop we in deze brief nader ingaan. Mede naar aanleiding van uw reactie, en ook het gesprek dat op 14 oktober plaatsvond, hebben we nog verschillende aanpassingen in het jaarplan verwerkt. Daarmee komen we tegemoet aan de vraag om een aantal zaken verder te verduidelijken. Deze aangepaste versie wordt in november ook besproken in onze RvC-vergadering. Na definitieve vaststelling sturen we u deze uiteraard ook toe.

### **Ondermijning en woonfraude**

Ondermijnende criminaliteit en woonfraude zijn twee fenomenen die invloed hebben op de beschikbaarheid van onze schaarse sociale huurwoningen voor onze doelgroepen, en die de leefbaarheid en veiligheid ernstig kunnen schaden. De verschijningsvorm is een veelkoppig monster. Hennepteelt, drugshandel, witwassen van crimineel geld, illegale prostitutie, valsheid in geschrifte om een huurcontract te bemachtigen zijn slechts enkele vormen die we tegenkomen. Dat vereist dus ook een diverse aanpak. We kunnen daarbij niet alles tegelijk en moeten dus keuzes maken. Op een aantal onderdelen hebben we al stappen gezet. Zo is er in al onze gemeenten goed contact met de hennepsteams van de politie. Onze verhuurmakelaars zijn alert op het herkennen van valse documenten die door nieuwe huurders soms worden gebruikt, en ze worden ook steeds op de hoogte gehouden van nieuwe ontwikkelingen daarin. Via Maaskoepel vindt voortdurend screening plaats op (pogingen tot) fraude via Woonnet Rijnmond.

Voor 2022 concentreren we ons op de aanpak van woonfraude. Dat doen we in alle gemeenten. De specifieke vermelding bij Delft vloeit voort uit het gegeven dat de gemeente meedoet met de Landelijke Aanpak Adresfraude. Mogelijk volgen later ook andere gemeenten. Dit is echter niet het enige. Zo werken we samen met Motus, dat vastgoedcriminaliteit aanpakt in de regio Rotterdam. Binnen Motus werken verschillende overheidspartners samen om crimineel pandgebruik op te sporen en criminele sleutelfiguren aan te pakken. Daarnaast werkt Motus samen met private partners om te voorkomen dat criminelen onderdak weten te vinden voor illegale activiteiten. De aanpak van ondermijning is nog in ontwikkeling en werken we het komende jaar uit tot een plan van aanpak. Daarin maken we ook keuzes voor de prioriteiten. In de loop van het jaar kunnen we u verder informeren als dit concreter vorm krijgt.



**Woonbron**  
088-966 00 00  
[info@woonbron.nl](mailto:info@woonbron.nl)  
[www.woonbron.nl](http://www.woonbron.nl)

**Postadres**  
Postbus 2346  
3000 CH ROTTERDAM

**KvK. nummer:** 24108291



### **Veerkrachtige wijken**

We hebben ervoor gekozen om de aanpak van veerkrachtige wijken in ons jaarplan nader toe te lichten. De precieze 'Woonbron-aanpak' ontwikkelen we komend jaar in een tweetal pilots, in de Lampreibuurt in Hoogvliet en Tuinenhoven in IJsselmonde. Dat is zeker niet het enige wat we doen. In alle wijken waar we werken lopen al vormen van aanpak, vaak vanuit ons dagelijks werk, om wijken te versterken. De pilots zijn niet bedoeld om een blauwdruk te maken. Dat zou geen recht doen aan de eigenheid van verschillende wijken. Wel gaan we de kennis die we opdoen in de pilots uitwisselen met de gebiedsteams in andere wijken, en ook tussen alle andere gebiedsteams versterken we de kennisdeling.

Om de veerkracht van wijken in kaart te brengen is in 2019 het rapport "Veerkracht in het corporatiebezit" gemaakt. Daarin zijn de gegevens van de Leefbaarometer, de provinciale zorgwijzer en data van het CBS met elkaar gecombineerd om veerkracht in beeld te brengen. Via de tweejaarlijkse update van de Leefbaarometer is de ontwikkeling van wijken te volgen. Hoe we dit optimaal combineren met onze eigen kennis en waarneming in onze wijken om de ontwikkeling te kunnen volgen, is juist onderdeel van onze opgave voor 2022 en de twee pilots die we doen. Als dit verder ontwikkeld is, kunnen we u hierover informeren.

### **Investerings in VvE's**

De besluitvorming over investeringen is de verantwoordelijkheid van VvE's. Soms hebben we hierin een doorslaggevende stem doordat we de meerderheid van stemmen hebben, waarmee we zorgvuldig omgaan, soms hebben we die niet. Belangrijk is dat we onze kennis over vastgoed en duurzaamheid goed inbrengen bij de VvE-vergaderingen en dat we de VvE's helpen om verantwoorde besluiten te nemen, zowel financieel als technisch. Hoe we dit exact doen vergt nog uitwerking en hiervoor is binnen Woonbron een project gestart dat moet leiden tot een keuze voor de strategie die we willen volgen. Die hopen we begin 2022 vast te stellen.

### **Risicomanagement vastgoed**

De verschillende technische risico's zijn u bekend: funderingsproblematiek, loden leidingen, spouwankers en asbest zijn hiervan voorbeelden. We pakken deze risico's al jaren aan waardoor de risico's minder worden. Tegelijk komen soms ook weer nieuwe risico's naar boven. Daarom gaan we nu werken aan een uniforme aanpak om de risico's in kaart te brengen, houden en monitoren. Dat doen we met een projectmatige aanpak, die in 2022 zal gaan lopen. Op dit moment zijn de uitkomsten dus nog niet te benoemen. Als we verder zijn in dit traject kunnen we u hierover informeren.

### **Nieuwbouw verhogen**

De nieuwbouwproductie moet omhoog. Dat zijn wij met u eens. Wij hebben woningbouwplannen hiervoor. Het is van belang dat we ook daadwerkelijk over de daarvoor benodigde grond kunnen beschikken, dan wel uit private projectontwikkelingen woningen kunnen uitnemen. Dit vereist specifieke kennis en kunde, die gelukkig binnen onze organisatie aanwezig is, met name bij onze ontwikkelmanagers. We zetten dus zeker meer capaciteit en energie op het verwerven van posities om onze woningvoorraad te vergroten en vernieuwen. Het wordt zeker niet 'erbij gedaan'. Een aparte medewerker hiervoor achten wij niet noodzakelijk en vinden we vanuit de noodzaak om onze organisatiekosten in de hand te houden ook onwenselijk.

### **Participatie bij projecten**

Uw oproep om concreet te maken hoe de participatie bij projecten wordt ingevuld is terecht. Een beantwoording in deze reactie zou geen recht doen aan dit vraagstuk. We zijn juist met u en de CPRW in gesprek over de toekomst van de participatie. In dit verband is ook het lopende traject om te komen tot een nieuw sociaal statuut in Rotterdam van belang, aangezien dat mede gaat over de rol van huurders bij projecten. We stellen voor om de discussie over dit thema voort te zetten, zodat uw vragen op dit vlak als uitkomst hiervan kunnen worden beantwoord.

### **Tot slot.**

Zoals vermeld hebben uw suggesties geleid tot aanpassingen in het jaarplan. We sturen u de definitieve versie zoals deze is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Woonbron toe.

Met vriendelijke groet,



Karin van Dreven  
Raad van Bestuur