

**Concept Jaarplan**  
**Stichting Huurdersbelang Stadswonen**  
**2023**



Stichting  
**Huurdersbelang**  
Stadswonen

## Inhoudsopgave

<u>Voorwoord</u> .....	3
<u>Hoofdstuk 1. Stichting Huurdersbelang Stadswonen</u> .....	4
<u>Het bestuur</u> .....	4
<u>Werving bestuursleden</u> .....	4
<u>Professionele ondersteuning</u> .....	4
<u>Belangenbehartiging</u> .....	5
<u>Hoofdstuk 2. Wonen bij Stadswonen</u> .....	6
<u>Beschikbaarheid</u> .....	6
<u>Betaalbaarheid</u> .....	6
<u>Duurzaamheid</u> .....	7
<u>Energieprijzen</u> .....	7
<u>Onderhoud</u> .....	8
<u>Servicekosten</u> .....	8
<u>Bewonerscommissies en bewonersverenigingen</u> .....	9
<u>Hoofdstuk 3. Participatie en communicatie</u> .....	10
<u>Hoofdstuk 5. Belangenbehartiging en samenwerkingen</u> .....	11

## Voorwoord

Voor u ligt het jaarplan van SHS voor het jaar 2023. Hiermee wordt een voor SHS turbulent jaar afgesloten. Naast alle wijzigingen in het personeelsbestand van de stichting was 2022 ook het jaar waarin, ook voor studenten, de kosten van levensonderhoud flink omhoogschoten, zonder dat hier een compensatie van de overheid tegenover stond. Naar verwachting zal deze ontwikkeling zich ook in 2023 doorzetten. Dit is voor SHS des te meer een reden om alle zeilen bij te zetten en ons onvoorwaardelijk te blijven inzetten voor onze huurders.

Hopelijk doen we dat komend jaar met een grotere groep bestuurders dan in 2022 het geval was. De huurders van Stadswonen verdienen het om vertegenwoordigd te worden door een huurdersorganisatie die op volle sterkte kan opereren. Een van de belangrijkste doelen voor het begin van 2022 is dan ook om het aantal SHS;ers flink uit te breiden.

Dit is nodig, want er ligt werk genoeg. Naast de dossiers die nog doorlopen uit 2022 moet 2023 het jaar worden waarin SHS weer bekend wordt onder haar bewoners en achterban. Want alleen samen kunnen we echt het verschil maken.

We zien het komend jaar met veel vertrouwen en ambitie tegemoet.

Het bestuur van SHS

Joris Nanne  
Ralf Stammen  
Elizabeth van 't Riet

## Hoofdstuk 1. Stichting Huurdersbelang Stadswonen

### Het bestuur

Het bestuur van SHS bestaat geheel uit huurders van Stadswonen. Op 1 januari 2023 ziet het bestuur van SHS er naar verwachting als volgt uit:

Voorzitter: Joris Nanne  
Secretaris: Elizabeth van 't Riet  
Penningmeester: Ralf Stammen

Na het vertrek van meerdere bestuursleden in 2022, zijn meerdere vacatures voor de functie van bestuurslid communicatie en algemeen bestuurslid in meerdere sollicitatieprocedures niet vervuld.

### Werving bestuursleden

Het afgelopen jaar heeft SHS twee sollicitatierondes opengesteld voor meerdere vacatures. Het is niet gelukt om een geschikte kandidaat te vinden voor de functies van bestuurslid communicatie en algemeen bestuurslid.

Voor bestuursleden werft SHS uit dezelfde pool als andere, bekendere organisaties. Denk hierbij aan studentenverenigingen en politieke jongerenorganisaties. Daarnaast zijn door de huidige krapte op de arbeidsmarkt voldoende mogelijkheden te vinden voor betaalde functies.

In 2023 zal SHS verder werken aan haar naamsbekendheid bij huurders van Stadswonen teneinde een sterkere band met haar achterban te creëren en nieuwe bestuurders te werven. Zij gaat in overleg met Stadswonen om een sterke, zelfstandige huurdersorganisatie te blijven.

Werving van nieuwe bestuursleden is voor SHS een prioriteit voor 2023. Dit zullen we doen door onze vacaturers onder de aandacht te blijven brengen bij onze huurders door middel van mailing, flyer en de inkoop van advertenties via sociale media, zoals LinkedIn.

### Professionele ondersteuning

#### Financiële administratie

In 2022 heeft SHS de eerste stap gezet voor professionele ondersteuning voor haar financiële administratie en het opstellen van de jaarrekening. In 2022 is dit project niet verder doorgezet vanwege personele problemen. Het is een streven voor 2023 om het bestuur verder te ontlasten op het gebied van financiële administratie door het aanschaffen van software of het inhuren van ondersteuning.

#### Website en IT

In 2022 heeft SHS aan haar website gewerkt. De bestaande website was in de afgelopen vijf jaar niet structureel bijgewerkt. In 2023 wil SHS gebruik maken van professionele ondersteuning om de website te vernieuwen, omdat binnen het bestuur niet de nodige kennis is om dit intern op te pakken. In het restant van 2022 zal hier een begin mee worden gemaakt, en dit zal zich voortzetten in 2023.

## Belangenbehartiging

SHS is de huurdersbelangenorganisatie voor meer dan 6.000 huurders van Stadswonen Rotterdam. De groep huurders bestaat voornamelijk uit studenten en begin-werkenden. Naast de huidige belangen van deze achterban willen wij ook opkomen voor het woonklimaat waar vertrekkende huurders in belanden.

Op basis van de bevoegdheden uit de Wet op het overleg huurders verhuurders (WOHV) behartigt SHS complex overstijgende belangen van de huurders van Stadswonen. Op complexniveau is dit de bewonerscommissie of -vereniging. Alle grote Stadswonen gebouwen hebben een dergelijk eerste aanspreekpunt van bewoners over vragen en klachten in het woongebouw. SHS staat in contact met de woon- en bewonerscommissies.

Veel zaken die impact hebben op huurders of de leefomgeving van onze doelgroep worden bepaald door overheidsbeleid. Hierom gaat SHS in gesprek met partijen naast Stadswonen om ook hierin de belangen te behartigen. Daarnaast werken wij met negen andere studentenhuurdersorganisaties samen in het Landelijk Overleg Studentenuurders, wat huurders op landelijk niveau vertegenwoordigt.

## Hoofdstuk 2. Wonen bij Stadswonen

### Beschikbaarheid

Ook in Rotterdam moeten studenten steeds langer zoeken om een kamer te vinden. Het anti-verkameringbeleid van gemeente Rotterdam zal toevoeging van nieuwe studentenkamers in de private gereguleerde sector beperken. Dit betekent dat de behoefte van studenten voor huisvesting bij een woningcorporatie als Stadswonen zal toenemen.

Gelijktijdig maken huidige huurders zich ook zorgen over de wooncrisis. Het campuscontract is een middel om woonruimte voor studenten beschikbaar te houden voor deze doelgroep. Maar afstuderen is hierdoor, in deze huidige zeer krappe woningmarkt, geen feest. De wachttijden in de sociale sector zijn enorm en de prijzen voor middenhuur zijn vaak te hoog voor recent afgestudeerden. Doorstroming binnen Stadswonen is slechts voor een klein deel van de studenten met een campuscontract mogelijk.

SHS maakt zich hard voor meer beschikbare woonruimte voor student en starter. Wij zien hierin bij voorkeur een rol weggelegd voor woningcorporaties, in plaats van commerciële partijen zonder maatschappelijke taakstelling.

### Betaalbaarheid

Woonlasten spelen een belangrijke rol in de vraag of een student op zoek kan gaan naar woonruimte in een studentenstad, in het bedrag wat een student moet bijlenen en in welke mate een student zich zorgen maken om betaalbaarheid.

Door de hoge inflatie en energieprijzen van eind 2022 en, naar verwachting, begin 2023 staat de betaalbaarheid onder druk voor Rotterdamse studenten. Daarnaast moet worden geconstateerd dat het overheidsbeleid ter compensatie van de gestegen lasten zeer nadelig uitpakt voor studenten, die vooralsnog geen recht hebben op energietoeslag en andere compensatiemogelijkheden van de overheid.

SHS ziet het als haar taak om de verhuurder scherp te houden op de lastige situatie waarin studenten zich bevinden, en zal waar het maar kan beleid voorstellen om de betaalbaarheid van woningen voor Rotterdamse studenten te waarborgen. Daarnaast zal SHS druk blijven uitoefenen op de gemeente in de hoop hen te overtuigen studenten ook te betrekken in de compensatie van de gestegen lasten. Dit kan SHS niet alleen. Hiertoe trekken wij graag op met de LSB, LOS, Kences en natuurlijk Stadswonen.

## **Doelen/activiteiten**

1. Betrokken blijven bij het Actieplan Studentenhuisvesting en soortgelijke initiatieven;
2. In brede zin aandacht vragen voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor studenten en recent afgestudeerden in Rotterdam en op landelijk niveau;
3. Voortzetting van gesprekken met Stadswonen op het onderwerp betaalbaarheid.
4. Inzetten voor lastencompensatie voor studenten in Rotterdam.

## **Duurzaamheid**

Duurzaamheid is een actueel thema binnen de woningsector, wat ook de huurders van Stadswonen zal raken. Als huurdersvertegenwoordiger zijn wij het als onze taak om de verhuurder scherp te houden op haar eigen verduurzamingsplannen, zonder daarbij de leefbaarheid voor de huidige huurders uit het oog te verliezen.

Daarnaast is SHS aangesloten bij LOS. Als SHS de menskracht heeft om zich hier binnen LOS voor in te blijven zetten.

Uit een enquête van SHS in 2021 is gebleken dat in een deel van de Stadswonen panden de temperatuur in de zomer flink kan oplopen. Over dit onderwerp zal SHS in gesprek blijven met Stadswonen.

## **Doelen/Activiteiten**

1. Samen met de huurdersorganisaties van LOS werken aan woonbeleid dat de verduurzaming van de studentenhuisvesting ondersteunt;
2. In een vroeg stadium kennis hebben van beleid dat een mogelijke impact op onze doelgroep heeft;
2. Visie van SHS namens haar achterban kenbaar maken.
3. Prettig binnenklimaat stimuleren;
4. Balans zoeken tussen duurzaamheid en betaalbaarheid.

## **Energieprijzen**

Gedurende 2022 zijn de energieprijzen in heel Nederland explosief gestegen.

Daarnaast vallen studenten buiten de meeste steunmaatregelen van de overheid en de gemeente, zoals de eenmalige energietoeslag en het prijsplafond. SHS is het er niet mee eens, en vind hierin Stadswonen naast zich. SHS zal blijven doen wat zij kan om de positie van studenten te verbeteren, bijvoorbeeld door huurders te steunen bij de aanvraag van de eenmalige energietoeslag. Daarnaast willen wij bij huurders en beheerders een vinger aan de pols houden of zij het hoofd nog boven water kunnen houden, en zo nodig aan Stadswonen voorstellen doen wat zij kunnen betekenen voor huurders die in betalingsproblemen komen.

## Onderhoud

In de afgelopen jaren was er veel aandacht voor het onderwerp ventilatie en zijn hierin stappen voor verbetering gezet door Stadswonen ontevreden over de ventilatie in de woonruimte. Communicatie over groot onderhoud is ook een punt waar verbetering mogelijk is.

### Doelen/Activiteiten

1. Regelmatig contact met beheerders.
2. Opstellen van een vervolvenquête om verbeterpunten in de communicatie van Stadswonen over groot onderhoud te identificeren.
3. Organiseren van een participatiesessie met beheerders om in kaart te brengen wat de belangrijkste verbeterpunten voor de buitenruimte van wooncomplexen zijn.

## Servicekosten

De servicekosten maken een aanzienlijk deel uit van de woonlasten. Dit kan oplopen tot ruim een derde van de totale woonlasten. Hierdoor hebben deze kosten ook impact op de betaalbaarheid. Alleen al de recente ontwikkelingen op de energiemarkten zullen er toe leiden dat de kosten voor verwarming & warm water en elektriciteit substantieel zullen stijgen. SHS zal ook in 2023 de ontwikkelingen van de servicekosten monitoren en waar nodig met Stadswonen in gesprek gaan om deze beheersbaar te houden.

### *Administratiekosten*

De administratiekosten die door Stadswonen in rekening worden gebracht zijn een percentage van de overige kosten. Door de sterke stijging van de energielasten van 50 tot 100% lijken ook de administratiekosten met hetzelfde percentage te stijgen, zonder dat hier extra werkzaamheden tegenover staan. Hiernaast heeft SW besloten om de administratiekosten niet meer separaat in de afrekening te tonen, maar toe te voegen aan de verschillende servicekosten onderdelen. Hiermee wordt de hoogte van de administratiekosten onduidelijk voor de huurder en is niet transparant.

### *Energiebelasting*

Het dossier energiebelasting loopt al een aantal jaren. Dit betreft de terugontvangen heffingskorting elektriciteit die in de afgelopen jaren door SW van de Belastingdienst is ontvangen. SHS en SW verschillen onder andere van mening hoe deze gelden te kwalificeren (wel of geen servicekosten), hoe deze uit te keren en of SW additionele kosten in rekening mag brengen. SW heeft aangekondigd een procedure bij de rechtbank te starten.

### *Inventaris en schilderwerk*

Over de wijze van doorbelasten van de kosten van inventaris hebben SHS en SW enkele jaren geleden een overeenkomst gesloten. Onderdeel hiervan was dat in het kader van transparantie SW SHS jaarlijks inzage zou geven van de ontwikkeling in vervangingen door middel van het beschikbaar stellen van de database die hier aan ten grondslag ligt. Dit is in de afgelopen jaren niet nagekomen.

SW brengt bewoners kosten in rekening voor het schilderen van ruimtes buiten de unit/woning, zoals gangen, entree en trappenhuis.



### **Doelen/Activiteiten**

1. Monitoren van servicekosten en betaalbaarheid
2. Voortzetten van huidige activiteiten op de dossiers Inventaris, teruggave Energiebelasting, schilderwerkzaamheden en administratiekosten
3. Oprichten van een commissie van de huurder uit de kleine panden om een jaarlijkse controle te doen op de uitgaven van het Kleine Herstellingen Fonds.

### **Bewonerscommissies en bewonersverenigingen**

Net als voor SHS is het voor bewonerscommissies een uitdaging om vacatures te vervullen. Studenten en starters hebben slechts beperkte tijd voor nevenactiviteiten en het is niet altijd duidelijk wat de meerwaarde is om juist voor een bewonerscommissie te kiezen. Het is daarom belangrijk om goed onder de aandacht te brengen wat de taken van een wooncommissie zijn en welke vaardigheden wooncommissieleden hierdoor leren. Deze informatie komt ook goed van pas voor bewoners, want iets meer dan de helft van de respondenten van de huurdersenquête weten niet voor welke zaken zij bij de wooncommissie of bewonersvereniging terecht kunnen.

De doorstroming van huurders is in veel panden hoog en veel huurders zijn in de afgelopen twee jaar, die gekenmerkt werden door coronarestricties, bij Stadswonen komen wonen. De mogelijkheden voor bewonersactiviteiten waren echter beperkt, en dit heeft vermoedelijk gevolgen gehad voor de kennis van bewoners over hun beheerder en wooncommissie.

### **Doelen/Activiteiten**

1. Samen met Stadswonen, beheerders en wooncommissies onderzoeken hoe een functie als beheerder of wooncommissielid aantrekkelijker kan worden gemaakt als nevenactiviteit voor een student of starter.
2. Samen met Stadswonen, beheerders en wooncommissies onderzoeken hoe de wooncommissie en haar taken beter onder de aandacht gebracht kunnen worden van huurders.

## Hoofdstuk 3. Participatie en communicatie

SHS heeft tijdens de coronaperiode, net als veel andere organisaties, ondervonden dat het lastig is om de achterban te bereiken en samen met hen op te trekken in dossiers, met positieve uitzonderingen daargelaten. Mede dankzij de snelle doorstroming tijdens de lockdownjaren merken we dat SHS steeds minder bekendheid geniet onder bewoners. SHS wil dit in 2022 veranderen. Dit willen we doen door periodiek zowel een bewonersnieuwsbrief als een wooncommissienieuwsbrief te sturen. Om de mails optimaal onder de aandacht brengen zullen wij met Stadswonen in gesprek gaan om, conform de afspraken in de SOK, de huidige werkwijze met betrekking tot het versturen van mails te veranderen, zodat SHS zelf de achterban kan bereiken wanneer ze dat nodig acht. Daarnaast staat het renoveren van de website hoog op de prioriteitenlijst. Door de specialistische kennis die hiervoor vereist is ontkomen we er niet aan om dit uit te besteden. SHS wil de functionaliteiten van de website uitbreiden, terwijl het gebruiksgemak voor websitebeheerders binnen SHS wordt verhoogd.

Voor de beheerders willen we meer informele meedenksessies organiseren, zodat we van hen kunnen horen welke problemen zij ondervinden en hoe we als SHS hierbij kunnen helpen. Zo kunnen wij een effectievere belangenbehartiger zijn voor de wooncommissies en beheerders.

Mocht de bezetting in het SHS-bestuur in 2023 verbeteren dan zal SHS participatiesessies organiseren om samen met bewoners en pandvertegenwoordigers aan plannen te werken om de positie van huurders te verstevigen. Hierbij staat centraal wat volgens hen beter kan en hoe SHS hen hierbij kan helpen.

Daarnaast wil SHS in 2023 haar rol als verbindende schakel tussen wooncommissies en beheerders in verschillende panden versterken. Uit gesprekken met lokale pandvertegenwoordigers blijkt dat er sterke behoefte bestaat bij de panden om kennis en kunde van andere (oud-) beheerders te kunnen raadplegen. SHS kan hier een verbindende en faciliterende rol in spelen.

### Actiepunten

1. Website verbeteren en toegankelijker laten maken
2. Periodieke nieuwsbrieven versturen naar bewoners en beheerders/wooncommissies
3. Samen met Stadswonen werken aan betere mailsysteem werken
4. Participatiesessies en meedenkavonden organiseren met bewoners en beheerders/wooncommissies<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Bij een bezetting van onder de vier bestuurders is dit zeer waarschijnlijk niet mogelijk.

## Hoofdstuk 5. Belangenbehartiging en samenwerkingen

Sinds 2020 heeft SHS stappen gezet om haar public affairs en inzet op woonbeleid buiten Stadswonen een nieuwe impuls te geven. Stadswonen is ook afhankelijk van externe partijen, zoals de gemeente Rotterdam, op verschillende gebieden. Voorbeelden hiervan zijn het bevorderen van een toegankelijke woningmarkt, het vormen van een prettige leefomgeving en kijken naar mogelijkheden voor vastgoedprojecten.

### **Stadswonen Rotterdam & Woonstad Rotterdam**

SHS is de huurdersorganisatie van Stadswonen Rotterdam, onderdeel van Woonstad Rotterdam, op basis van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv).

SHS en Stadswonen hebben de afgelopen twee jaar grote stappen gezet voor een goede onderlinge relatie. Naast de formele relatie, vastgelegd in de wet, heeft het voor beide partijen grote waarde om het contact op persoonlijk vlak goed te onderhouden.

In 2023 heeft (een bestuurslid van) SHS minimaal tweewekelijks formeel dan wel informeel contact met Stadswonen. Daarnaast heeft SHS vier formele bestuurlijke overleggen met Stadswonen per jaar, waarbij het voltallige bestuur van SHS aanwezig is. Voorafgaand aan deze overleggen komt de agendacommissie steeds samen.

### **Huurderscommissarissen Woonstad Rotterdam**

In 2020 zijn er twee nieuwe huurderscommissarissen aangesteld in de Raad van Commissarissen op voordracht van de Klantenraad en SHS, Maarten van de Donk en Mahmoud Ebeid. SHS overlegt twee keer per jaar met de huurderscommissarissen.

### **Landelijk Overleg Studentenhuurders (LOS)**

Begin 2020 is SHS met negen andere huurdersorganisaties voor studenten een samenwerking gestart.

Bij woonbeleid wordt te weinig rekening gehouden met woonvormen die voor studenten gebruikelijk zijn. Er zijn grote uitdagingen voor studenten om een kamer te vinden, maar ook voor afgestudeerden om na een campuscontract stappen te maken in hun wooncarrière. Studentensteden vinden elkaar in gedeelde uitdagingen en veel beleid wordt op landelijk niveau vastgesteld. LOS wil landelijk de stem van hurende studenten vertegenwoordigen tegenover beleidsmakers.

### **De Klantenraad**

De Klantenraad is de belangenbehartiger van de huurders van Woonstad Rotterdam, uitgezonderd die van Stadswonen. Hoewel het contact het afgelopen jaar minder was, willen beide partijen dit in 2023 weer oppakken.

### **Gemeenschappelijk Overleg Huurdersorganisaties (GOH)**

De zeven huurdersorganisatie van de vijf grote woningcorporaties in Rotterdam komen regelmatig samen binnen het Gemeenschappelijk Overleg Huurdersorganisaties (GOH). Binnen het GOH wordt samengewerkt op stadsbrede thema's en kennis gedeeld. Waar mogelijk vertegenwoordigt SHS een doelgroep die

duidelijk verschilt van de rest van de deelnemers van het GOH en ook niet altijd dezelfde belangen deelt.

### **Overheidsbeleid**

In 2023 zal SHS monitoren op overheidsbeleid dat impact heeft op de leefomgeving van huurders van Stadswonen. Zo zal SHS, indien van toepassing, gebruik maken van zienswijzeprocedures om haar visie bekend te maken en gebruik maken van informatiesessies voor organisaties die zich als belanghebbende zien. Belangenbehartiging op overheidsbeleid zal in het komende jaar vooral plaatsvinden door overkoepelend orgaan LOS.

### **De Woonbond**

SHS is lid van de Woonbond. Op bijeenkomsten zijn wij aanwezig om aandacht te vragen voor de positie van studenten en starters. Daarnaast maakt SHS gebruik van informatie en kennis van de Woonbond.

### **Gemeente Rotterdam**

SHS heeft meerdere formele overlegmomenten met gemeente Rotterdam op basis van overeenkomsten (akkoord studentenhuysvestiging 2020-2025) en prestatieafspraken.

Op gemeentelijke niveau vragen wij aandacht voor de positie van studenten en starters in de stad, beschikbaarheid, betaalbaarheid en gemeentelijke informatie over gemeentelijke diensten en regelingen gericht op onze doelgroep.

#### **Prestatieafspraken**

In 2023 zal het proces van de prestatieafspraken weer van start gaan. SHS wil, in nauwe samenwerking met Stadswonen en gemeente Rotterdam, de huidige prestatieafspraken evalueren om tot een goede beeldvorming voor de komende afspraken te komen. Ook wil SHS in de komende afspraken concrete punten vaststellen voor huurders met betrekking tot betaalbaarheid en beschikbaarheid.