

JAARVERSLAG 2013

STICHTING HUURDEBSELANG STADSWONEN



INHOUD

Inleiding	3
Activiteiten	4
Algemeen	4
Activiteiten in cijfers.....	4
Burgerinitiatief	4
Rechtszaak.....	4
Verkoop aan SSH	5
Inventarispakket.....	5
Bestuurssamenstelling.....	6
Jaarrekening	6
Beginbalans	6
Eindbalans	6
Begrote uitgaven vs Gerealiseerde uitgaven 2013.....	7
Toelichting.....	7
Balans.....	7
Begrote uitgaven versus Gerealiseerde Ultgaven.....	7
Bijlage	9
Verklaring kascocommissie	9

INLEIDING

Op 1 februari 2011, drie jaar geleden, tekende het toenmalige bestuur van Stichting Stadswonen een fusieovereenkomst met Stichting Vestia Groep. De overweging om te fuseren was gelegen in het feit dat: *“de partijen van oordeel zijn dat zij door bundeling van hun vermogens en risico’s en door de gezamenlijke inzet van de denk- en ontwikkelingskracht beter in staat zijn vanuit een gezamenlijke visie de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven uit te voeren en een nieuw perspectief creëren om meer kansen te benutten.”* Hoe anders is dat gelopen. Als huurdersorganisatie heeft Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS) de afgelopen jaren ontzettend veel onrust en veranderingen binnen de nieuwe Vestia-organisatie meegemaakt. Het jaar 2013 vormde daar geen uitzondering op.

In 2013 verkocht Vestia Rotterdam Stadswonen (VRS) circa 1.400 studenteneenheden aan Stichting Studentenhuisvesting (SSH), de Utrechtse studentenhuisvester. SHS heeft daar een uitgebreid advies over uitgebracht en heeft gedurende het hele jaar zeer actief geparticipeerd bij de transitie die plaats vond na de overdracht, waarbij afspraken zijn gemaakt om de belangen van huurders en wooncommissies te waarborgen. De SHS diende in 2013 ook een burgerinitiatief in bij de gemeenteraad in Rotterdam om aandacht te vragen voor het huisvesten van studenten in de stad. Het was het eerste initiatief dat werd behandeld in de gemeenteraad, sinds het mogelijk was gemaakt om een dergelijk initiatief in te dienen. Ook werd er actie gevoerd: bij verschillende panden hingen ludieke poster aan de muur die aandacht vroegen voor de studentenhuisvesting in Rotterdam. In 2013 werd er ook onderhandeld over het inventarispakket; de afrekening van het inventarispakket 2007-2012 en de inrichting voor de toekomst staan op de agenda. Eind 2013 is er in samenwerking met VRS een enquête uitgestuurd, waaruit men mag concluderen dat een meerderheid van de afnemers het waardeert dat het inventarispakket wordt aangeboden. Naast deze hoofdactiviteiten, heeft SHS ook in 2013 haar normale werkzaamheden uitgevoerd en heeft zij het voor elkaar gekregen om twee bestuursleden te laten benoemen in de Landelijke Huurdersraad Vestia, die huurders op landelijk niveau vertegenwoordigt bij Vestia.

In 2013 is er een aantal bestuursleden afgetreden en is er ook weer een aantal nieuwe bijgekomen, waardoor er nu een bestuur zit met de juiste combinatie van ervaring en nieuwe energie, dat er voor zorg draagt dat SHS zich met vertrouwen richt op de uitdagingen die 2014 ongetwijfeld zullen brengen.

In dit jaarverslag zal allereerst verantwoording worden afgelegd over de ontplooide activiteiten in 2013 gevolgd door de jaarrekening waarin inzicht wordt gegeven in de financiële situatie van de SHS.



ACTIVITEITEN

ALGEMEEN

Voor het bestuur van SHS was 2013 een erg druk jaar. Het bestuur heeft gemiddeld circa 2x per maand vergadert, er is naast bijzonder overleg met Vestia ook nog maandelijks regulier overleg geweest en het bestuur heeft tijd geïnvesteerd in professionalisering door trainingen te volgen. Ook zijn er op het gebied van communicatie een aantal verbeteringen aangebracht (zo is SHS inmiddels via de sociale media te volgen). In het overzicht zijn ook extra activiteiten genoemd die speciale aandacht behoeven. Hieronder treft u een overzicht van alle activiteiten van het bestuur in 2013.

ACTIVITEITEN IN CIJFERS

Bestuursvergaderingen	23
Vergaderingen met Vestia	18
Stichtingsvergaderingen	2
Informatieavonden	2
Commissie-/overige vergaderingen	7
Bijeenkomsten Landelijke Huurdersraad Vestia	8
Bijeenkomsten met andere studentenhuurdersvertegenwoordigingen	2
Uitgebrachte adviezen	3
Cursus en trainingsactiviteiten (in dagen)	6

BURGERINITIATIEF

Eind 2012 heeft SHS een burgerinitiatief ingediend bij de Gemeente Rotterdam. In het burgerinitiatief stelde SHS voor dat de Gemeenteraad van Rotterdam een inspanningsverplichting zou aangaan om studentenhuusvesting in Rotterdam te waarborgen. Doel hiervan was om in de politiek bewustwording te creëren aangaande het verdwijnen van de beschikbare studentenwoningvoorraad.

Een delegatie van het bestuur heeft ten tijden van het burgerinitiatief gesprekken gevoerd met gemeenteraadsleden van bijna alle partijen die in Rotterdam actief zijn. Ook heeft het bestuur van SHS gesproken met de commissie Infrastructuur, en met de wethouder van Onderwijs. Als klapstuk heeft het bestuur van SHS de gelegenheid gegrepen om het burgerinitiatief toe te lichten voor het college van B&W en de gehele gemeenteraad. De Gemeenteraad nam uiteindelijk niet het burgerinitiatief over maar heeft een afgeleide motie, ingediend door de VVD & D66, met algehele stemmen aangenomen, waarin aan voormalige wethouder Karakus werd gevraagd om te inventariseren of er sprake was van schaarste in de studentenwoningvoorraad.

RECHTSZAAK

In 2012 heeft de SHS een civiele procedure aangespannen tegen Vestia Rotterdam Stadswonen omtrent de vergoeding van kosten gemaakt voor een juridisch advies. In 2013 heeft de rechter uitspraak gedaan en heeft SHS helaas niet in het gelijk gesteld. In zijn oordeel was het juridisch advies gericht op bedrijfsbelang en had

het niet zozeer te maken met huurdersvertegenwoordiging zodat het advies naar zijn mening niet bekostigd hoefde te worden door Vestia. Daarnaast veroordeelde de rechter SHS in de vergoeding van de proceskosten.

In 2012 heeft de SHS met een extra bijdrage van een aantal panden en een groot gedeelte van de bestuursvergoedingen de kosten van het juridische advies en de juridische procedure voorgeschoten. Door het verlies van de rechtszaak zullen deze bestuursvergoedingen en extra bijdrage die nog in de boeken stonden onder de crediteurpost komen te vervallen.

VERKOOP AAN SSH

Eind 2012 werd bekend dat SSH, de Utrechtse studentenwoningcorporatie, interesse had in een aantal panden van Vestia Rotterdam Stadswonen. Uiteindelijk werd er overeenstemming bereikt over de prijs en werd SHS na enige aandringen gevraagd om advies uit te brengen. Het betrof hierbij het eerste en tot nu toe de enige grote complexgewijze verkoop Vestia breed.

Het bestuur van SHS heeft dit advies serieus aangepakt. Allereerst is er om meer informatie verzocht aan Vestia en SSH. Er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met het bestuur van Vestia, het bestuur van SSH, voormalig bestuurders van Stadswonen, het ministerie van Binnenlandse zaken en allerhande medewerkers en belanghebbenden.

Ook de achterban is geïnformeerd en geraadpleegd in een tweetal bijzondere vergaderingen en er is een werkgroep opgericht bestaande uit wooncommissieleden van een significant gedeelte van de panden die verkocht zouden worden.

Na een hectische periode is er uiteindelijk een degelijk advies gepubliceerd waarbij SHS een aantal aanbevelingen heeft gedaan omtrent monitoring van bestuur. Het advies heeft geleid tot een amendement in de verkoopovereenkomst tussen SSH en Vestia, een resultaat waar wij als bestuur trots op zijn. Tot op dit moment zijn bestuursleden van SHS betrokken bij de transitie van de panden van Vestia naar SSH.

INVENTARISPAKKET

Naar aanleiding van de rechtszaak 'de Kapel' is SHS begin 2013 begonnen met het benadrukken dat de huidige systematiek namelijk fondsvorming voor items uit het inventarispakket onrechtmatig is. Na meerdere malen de problematiek aangekaart te hebben, heeft Vestia ingezien dat deze onrechtmatigheid ongewenst is en is de intentie uitgesproken om over te gaan tot verrekening. Hierbij wordt op wooneenheid niveau gekeken in hoeverre bewoners te veel of te weinig hebben betaald. Indien er sprake is van te veel betaling zal Vestia overgaan tot terugstorting van het te veel betaalde bedrag.

Het SHS-bestuur is nauw betrokken bij dit project mede gezien het feit dat de huurders groot belang hechten aan het inventarispakket. Eind 2013 is er een enquête uitgegaan aan alle huidige gebruikers van het inventarispakket. Deze enquête bevatte vragen over de gewenstheid, de omvang en de kwaliteit van het inventarispakket. De respons op de enquête was ongekend hoog. Het resultaat was dat een grote meerderheid het inventarispakket wenst te behouden en dat de kwaliteit over het algemeen als redelijk tot goed wordt ervaren. Wel waren er veel op- en aanmerking op de samenstelling van het pakket. Het SHS-bestuur neemt deel in de werkgroep samen met medewerkers van Vestia om te komen tot een eerlijke verrekeningsmethode. Daarnaast streeft de SHS naar behoud van het pakket waarbij ze aangeeft dat dit op een kostenneutrale manier moet gebeuren.

BESTUURSSAMENSTELLING

In 2013 heeft er een aantal mutaties binnen het bestuur plaatsgevonden. Aan het begin van 2013 bestond het bestuur uit 5 leden en was er 1 persoon als adviseur verbonden aan het bestuur. Eind 2013 is het bestuur uitgebreid en ververst waarbij er uiteindelijk eind 2013 een bestuur actief is van 7 leden en daarnaast is er 1 persoon als adviseur aan het bestuur verbonden.

JAARREKENING

BEGINBALANS

Balans Stichting Huurdersbelang Stadswonen per 01-01-2013

Bank	€ 2.054,70	Budget / Eigen vermogen	€ 0,00
Spaarrekening	12,32	Voorziening gevormd voor verlies rechtszaak	€ 2.067,02
Betaalde voorschotten	€ 0,00	Voorziening gevormd door panden	€ 1.938,00
Dubieuze debiteuren	€ 5.154,60	Crediteuren	€ 3.216,60
	<u>€ 7.221,62</u>		<u>€ 7.221,62</u>

EINDBALANS

Balans Stichting Huurdersbelang Stadswonen per 01-01-2014

Bank	€ 74	Budget / Eigen vermogen	€ 74
Spaarrekening	€ 0		
	<u>€ 74</u>		<u>€ 74</u>

BEGROTE UITGAVEN VS GEREALISEERDE UITGAVEN 2013

	Begroot 2013	Gerealiseerd 2013
Vergoeding Bestuursleden	7.500	14.244
Cursussen	5.500	5.706
Vergaderingen	300	2.574
Hosting	160	157
Kantoorkosten	510	1.667
Borrels	200	267
Representatie	200	0
Overige (rechtszaak)		400
Totaal	14.370	25.014

TOELICHTING

BALANS

Op de beginbalans 2013 is de financiële positie van SHS weergegeven. De voorzieningsposten en de post dubieuze debiteuren waren gerelateerd aan de uitgaven en inkomsten zoals deze gegenereerd waren rondom de rechtszaak die SHS met Vestia heeft gevoerd. Helaas heeft SHS die rechtszaak verloren, waardoor zowel de voorziening panden als de voorziening gevormd voor verlies rechtszaak, gevormd door de bestuursvergoedingen van het bestuur in 2012 is benut. De post dubieuze debiteuren (bij winst rechtszaak) is door verlies rechtszaak komen te vervallen.

BEGROTE UITGAVEN VERSUS GEREALISEERDE UITGAVEN

Als men de begroting van 2013 vergelijkt met de gerealiseerde uitgaven valt het op dat er significant meer uitgaven zijn geweest. De verklaring hiervan is simpel: in 2013 is SHS intensief betrokken geweest bij de verkoop van een gedeelte van Vestia Rotterdam Stadswonen aan SSH. Hiervoor heeft SHS extra budget ontvangen van Vestia en daarbij natuurlijk ook extra werkzaamheden verricht. Er is een uitgebreid advies uitgebracht, er zijn diverse gesprekken gevoerd met belanghebbende en toezichhoudende partijen en er zijn een tweetal werkgroepen opgericht rondom de monitoring van de verkoop. De stijging van de kostenpost bestuursvergoeding en vergaderingen is direct gerelateerd aan deze toename van deze kostenposten.

Ook de kantoorkosten zijn significant hoger dan begroot, halverwege 2013 is er geïnvesteerd in een nieuw scanapparaat omdat wij er naar streven om zoveel mogelijk een digitale administratie te voeren. Daarnaast is er geïnvesteerd in communicatiemateriaal naar de achterban.

INRICHTING ADMINISTRATIE

In het kader van de toenemende vraag naar transparantie en financiële inzichtelijkheid zal het bestuur zich inzetten om de administratie dermate in te richten dat er een duidelijk en accuraat beeld is van de kosten die met de werkzaamheden van het bestuur gepaard gaan.

Verklaring kascommissie

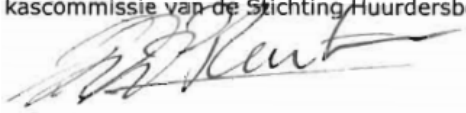
De stichtingsvergadering van de Stichting Huurdersbelang Stadswonen heeft ons, de leden van de kascommissie benoemd en opdracht gegeven de jaarrekening 2013 te controleren. Wij hebben deze controle uitgevoerd in bijzijn van de penningmeester van het bestuur van Stichting Huurdersbelang Stadswonen.

Wij hebben de resultatenrekening en de balans, alsmede de toelichting hierop, gecontroleerd. Wij hebben de gegevens zoals opgenomen in de jaarrekening vergeleken met de facturen, bonnetjes en de betaalbewijzen. Op basis van deze controle hebben wij een oordeel gevormd over de jaarrekening.

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouwe weergave geeft van de kosten en opbrengsten gedurende 2013 en de omvang van de bezittingen en schulden aan het begin en einde van het jaar.

Rotterdam, 4 juli 2014

De kascommissie van de Stichting Huurdersbelang Stadswonen


Duco Reuter


Irina Kotliar