



Stichting
Huurdersbelang
Stadswonen

Jaarverslag 2019

Stichting Huurdersbelang
Stadswonen



Inhoud

1. Ten geleide	2
2. Jaaroverzicht.....	3
2.1 Terugblik strategisch beleid	3
2.2 Samenwerking met Stadswonen: visitatie, nasleep en huurcommissie	3
2.3 Huurbeleid.....	5
2.3.1 Huurverhoging.....	5
2.3.2 In- en doorstroom en handhaving campuscontracten.....	5
2.4 Prestatieafspraken	6
2.5 Servicekosten	7
2.5.1 Plafondbedragen fondsen en bijdrage Stadswonen voor de panden die vallen onder de beheerstructuur	7
2.5.2 Afrekening inventaris 2018	8
2.5.3 Kleine herstellingenfonds kleine panden	8
2.5.4 Energiebelasting	8
2.5.5 Schilderkosten	9
3. Jaar in cijfers.....	10
3.1 Vertegenwoordiging.....	10
3.2 Meer cijfers.....	10
Financiële verantwoording.....	Error! Bookmark not defined.

1. Ten geleide

Voor u ligt het jaarverslag 2019 van Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS). Dit jaar werd ingeluid met het Jaarplan 2019, waarin wij een breed aantal doelstellingen hebben geformuleerd om in 2019 na te streven. In dit verslag nemen wij u graag mee in wat 2019 voor SHS heeft betekend en hoe wij hierin met onze doelstellingen zijn omgegaan.

2019 was een jaar waarin veel gebeurd is; inhoudelijk uitdagende dossiers, veranderingen in onze interne organisatie en de zoektocht met andere partijen naar hoe onze samenwerkingen vorm te geven. Daarom begint dit jaarverslag met een terugblik op ons strategisch beleid, geformuleerd in ons Jaarplan 2019. Hierin worden de uiteindelijke resultaten van onze nieuwe doelstellingen weergegeven, zoals de waarborging van continuïteit binnen ons bestuur en de nieuwe bewonersbijeenkomsten die wij hebben gepland.

Vervolgens wordt extra aandacht besteed aan onze samenwerking met Stadswonen in het afgelopen jaar. Wellicht is dit geen standaard dossier, maar onze relatie met Stadswonen heeft wel een grote invloed gehad op SHS in het afgelopen jaar en is iets waaraan wij graag blijven werken.

Meer inhoudelijk speelde het dossier Huurbeleid een grote rol dit jaar. Naast de huurverhoging was het nieuwe in- en doorstroom beleid een belangrijk adviestraject voor ons. Dit adviestraject is dit jaar afgerond, maar de doorzetting van dit beleid zal betekenen dat ook komend jaar dit onderwerp aandacht vraagt.

Ook het dossier Prestatieafspraken had dit jaar interessante ontwikkelingen voor SHS. Voor het eerst betroffen de prestatieafspraken niet een termijn van één jaar, maar twee. Hierdoor hebben wij, mede via het uitbrengen van een eigen bod, geprobeerd meer in te zetten op de inhoud dan afgelopen jaren. Hoewel wij uiteindelijk niet getekend hebben, zijn wij positief dat de gesprekken met Stadswonen en de gemeente Rotterdam over de onderwerpen uit de prestatieafspraken komend jaar worden voortgezet.

Dit jaarverslag zal ook veel behandelen rondom het dossier Servicekosten. Servicekosten waren voor dit jaar meer een verzamelaar, gezien SHS zich met veel verschillende aspecten heeft beziggehouden rondom dit thema. Met name Energiebelasting en Schilderfonds krijgen in dit jaarverslag extra toelichting.

2019 was een afwisselend en leerzaam jaar. Wanneer SHS terugkijkt zien wij de goede inzet van onze bestuursleden en hoe iedereen zich blijft inzetten voor het huurdersbelang. Wij hopen dan ook dat ons volgende jaarverslag weer dit weer kunnen schrijven met nog meer behaalde resultaten.

2. Jaaroverzicht

2.1 Terugblik strategisch beleid

In ons Jaarplan 2019 hebben wij voor het eerst een strategisch beleid geformuleerd. Wij merkten door het hoge verloop binnen ons bestuur dat het lastig was om een eenduidige strategische koers aan te houden. Dit maakte het uitdagend om buiten de adviestrajecten ook op lange termijn de belangen van onze huurders te waarborgen. Maar door dit hoge verloop kwam bijvoorbeeld ook de samenwerking met Stadswonen onder druk te staan. In dit kader hebben wij ons als doel gesteld om de relatie met externe partijen te verbeteren.

Hiervoor is het behoud van het collectief geheugen essentieel. Oud-leden hebben veel kennis opgedaan waar een nieuw bestuur veel aan kan hebben. Daarom zijn in 2019 de eerste stappen gezet om een raad van advies, bestaande uit oud-bestuursleden, op te zetten.

Om het belang van huurders beter te vertegenwoordigen, hadden wij onszelf ook als doel gesteld om in directer contact te staan met de huurder. In 2019 hebben wij twee bewonersbijeenkomsten georganiseerd, zogenoemde 'meet-ups', waarin wij de discussie aangingen met huurders over recente onderwerpen. De eerste meet-up betrof de aanstaande handhaving van de campuscontracten en een tweede over de veranderende woningmarkt voor studenten en pas-afgestudeerden. Het concept van meet-ups lijkt goed te werken en wij willen daarom ook komend jaar deze events voortzetten.

Het belang van een huurder gaat verder dan het beleid van Stadswonen. De stad Rotterdam staat momenteel voor grote maatschappelijke uitdagingen en dit vindt ook zijn weerslag op het leven van de huurder. Daarom hebben wij in 2019 geprobeerd om met meer partijen in dialoog te gaan. Denk hierbij de gemeente Rotterdam, maar ook andere huurdersorganisaties.

Als laatste wilde SHS graag in 2019 haar interne organisatie meer structuur geven. Het maken van draaiboeken, plannings en meer evaluatiemomenten waren hier onderdeel van. Ook dit jaar heeft SHS een hoge doorloop van leden meegemaakt, wat het des te belangrijker maakt om ook in 2020 deze structurering voort te zetten. Afgelopen jaar hebben wij met de Woonbond verkend wat de opties zijn voor het inhuren van een administratieve kracht, komend jaar wordt hier verder naar gekeken.

SHS heeft gemerkt dat het jaarplan van 2019 heeft geholpen om onszelf verder te ontwikkelen en toekomst gericht te werken. Dit jaar zijn goede stappen gezet om deze doelstellingen te behalen en wij gaan ook komend jaar deze ambities voortzetten.

2.2 Samenwerking met Stadswonen: visitatie, nasleep en huurcommissie

Voor ons was de samenwerking met Stadswonen een van de meest kenmerkende aspecten van afgelopen jaar. De samenwerking heeft het gehele jaar onder druk gestaan, wat ook gevolgen heeft voor adviestrajecten en dagelijkse activiteiten van SHS. Om een kader te geven aan de andere onderwerpen die besproken worden in dit jaarverslag, wordt eerst deze situatie rondom samenwerking verder toegelicht.

Iedere corporatie die daarmee instemt, wordt eens in de vier jaar gevisiteerd. Hierbij wordt de organisatie van alle kanten bestudeerd, doorgelicht en beoordeeld door een onafhankelijke derde partij. Het visitatierapport dat het resultaat is van dit proces is openbaar, en de inhoud ervan is mede daarom van groot belang voor de organisatie zelf.

Als deel van dit periodieke visitatieproces werd SHS als vertegenwoordigend orgaan van de huurders in het najaar van 2018 gevraagd haar licht te laten schijnen op het functioneren van en de

samenwerking met Stadswonen. In een gesprek met leden van de visitatiecommissie werd onze afvaardiging van drie bestuursleden bevraagd over de verhouding met Stadswonen, en uiteindelijk verzocht cijfers te geven aan een aantal verschillende aspecten van prestaties en samenwerking. Naast enkele onderdelen die op basis van de gestelde vragen niet relevant bleken, kwamen er voldoende uit tussen de 6.0 en 6.5. SHS was van mening dat Stadswonen op deze onderdelen (bv. beschikbaarheid van woningen, onderhoudsprojecten) voldoende deed wat het moest doen, maar dat er ook duidelijk ruimte voor verbetering lag (bv. meer woningen, meer en betere communicatie met huurders).

Ten slotte ontving Stadswonen van ons een 5 op het punt 'invloed op beleid'. Dit sloot aan bij de ervaringen van de jaren ervoor. Er was aanvankelijk een vrij hechte en informele band met Stadswonen, en we zaten er vaak aan tafel. We gaven feedback, droegen ideeën aan en praatten mee – zaken die van beide zijden werd geapprecieerd. De uiteindelijke invloed van onze bijdragen in deze gesprekken was naar ons idee echter gering. Dit werd af en toe pijnlijk duidelijk wanneer er een verschil in visie of mening bleek te zijn. Bij dergelijke onderwerpen werd het standpunt van SHS, hoe uitgebreid onderbouwd ook, stevast aan de kant geschoven. Ook werd er geen water bij de wijn gedaan in een poging een compromis te bereiken. Dat dit ook gebeurde op klassieke thema's als huurprijzen, waar de potentiële impact voor huurders het grootst is maar immer werd vastgehouden aan een beleid van maximale huren, stuitte ons des te meer tegen de borst. Onze conclusie was uiteindelijk dat we veel ruimte kregen om mee te praten, maar weinig ruimte om verschil te maken.

Deze mening, en hiermee onze becijfering, kwam hard aan. Nadat 2018 zonder veel rumoer was afgelopen, leidde de uitkomst van de visitatie ertoe dat 2019 startte met verbijstering en boosheid over ons oordeel. Een eerste vergadering met Stadswonen maakte duidelijk dat de samenwerking aan een zijden draadje hing. Het zij hierbij opgemerkt dat het feit dat wij op deze wijze werden afgerekend door ons tegelijkertijd werd beschouwd als begrijpelijk (een negatieve beoordeling doet immers pijn) en als onacceptabel (het was immers een oprecht oordeel van SHS als onafhankelijk orgaan).

De maanden daarna waren druk en gespannen, maar niet zonder resultaat. Na interne beraadslaging, schrijfwerk en overleg met andere partijen gingen wij in het voorjaar opnieuw met Stadswonen om tafel, ditmaal om onze visie op de afgelopen periode en met name de toekomst te presenteren. Hierbij werd een voorzichtige herbevestiging van de samenwerking overeengekomen. In juni vond vervolgens een nieuw, zeer positief overleg plaats, waar beide partijen de hoop voor een goede samenwerking hervonden.

Enkele weken later kwamen deze eerste stappen zwaar onder druk te staan. Het meningsverschil over de doorberekening van binnenschilderwerk, een hoofdpijndossier dat al jaren liep, kwam alsnog op een breekpunt: het moest voor 1 juli naar de huurcommissie, of er zou wellicht een ton aan huurdersgeld verloren gaan als het op latere datum alsnog daarheen zou moeten. Uit inhoudelijk overleg en communicatie met Stadswonen in het verleden was bekend dat het meningsverschil hoogstwaarschijnlijk onoverbrugbaar was. Daarmee kwam deze keuze voor SHS neer op een afweging tussen het beschermen van de inmiddels zo kwetsbare relatie met Stadswonen en wellicht een ton aan huurdersgeld. Ondanks het risico kozen wij – na enkele haastige pogingen om deze keuze mede te delen en uit te leggen – het tweede, waarna door Stadswonen de samenwerking per direct werd stilgelegd.

Als reactie op deze keuze maakte Stadswonen kenbaar enkel nog met SHS te werken zover dat uit een wettelijke verplichting volgde. Zodoende werden geplande overleggen afgezegd, droogde de informatievoorziening grotendeels op, en werd de mogelijkheid om per email met huurders te communiceren geschrapt. Hierdoor ontstond een nieuwe werkelijkheid, waarbij SHS als huurdersorganisatie grotendeels afgescheiden van Stadswonen functioneerde. Het ontbreken van de mogelijkheid om huurders per email te bereiken heeft de informatievoorziening vanuit SHS richting

huurders ernstig belemmerd, en heeft het nog moeilijker gemaakt om het bestuur van nieuwe leden te voorzien.

Wij bevinden ons op het moment van schrijven nog steeds in deze situatie. De genoemde gebeurtenissen hebben van SHS een organisatie gemaakt die ongewild op afstand staat van Stadswonen en haar huurders; een organisatie die haar werk met één hand achter de rug moet doen, maar daardoor niet minder toegewijd is om de belangen van de huurders in woord en daad te verdedigen.

2.3 Huurbeleid

In 2019 is er veel gebeurd op het onderwerp huurbeleid. Niet alleen was er de jaarlijkse huurverhoging, maar ook vond er bij Stadswonen een grootscheepse aanpassing van het in- en doorstroombeleid plaats, met als grootste wijziging het handhaven van campuscontracten.

2.3.1 Huurverhoging

Al sinds enige jaren uit SHS haar zorgen over de door Stadswonen gehanteerde huurprijzen. Toen in de eerste maanden van 2019 de jaarlijkse huurverhoging voorlag, waren wij dan ook sceptisch. In beginsel is de jaarlijkse huurverhoging voor veel huurders van Stadswonen (lees: studenten die binnen enkele jaren weer doorverhuizen) minder relevant dan de aanvangshuur. Aangezien gesprekken over het huurprijsbeleid in algemene zin echter veelal werden afgehouden of zonder resultaat bleven, was er voor ons voldoende aanleiding de voorgenomen huurverhoging grondig te bestuderen. Hieruit kwam naar voren dat de doelgroepen van Stadswonen niet zouden worden ontzien; ondanks de al hoge huren (gemiddeld zo'n 95% van maximaal toegestaan voor studenten en jongeren) en in recente jaren veranderde omstandigheden als het leenstelsel zouden ook voor deze huurders de huren worden opgetrokken. Bovendien zou slechts een zeer beperkt deel van deze groep in aanmerking komen voor betaalbaarheidsmaatregelen (bv. huurbevrozing voor minima). Huurtoeslag vermindert voor kamerbewoners vaak de pijn, maar doet voor studiobewoners minder – vooral als zij door hun jonge leeftijd niet toeslaggerechtigd zijn. Wij hebben dan ook geadviseerd de plannen op deze punten aan te passen, om tot een in onze ogen rechtvaardiger verdeling van huurprijzen te komen. Dit advies is door Stadswonen afgewezen.

2.3.2 In- en doorstroom en handhaving campuscontracten

In april ontvingen wij van Stadswonen een adviesaanvraag omtrent een pakket van tien maatregelen om de in- en doorstroom te bevorderen. Specifiek ging het om de volgende maatregelen:

1. Studenten krijgen voortaan altijd een campuscontract; bestaande campuscontracten worden gehandhaafd.
2. Woninglabel 'student' uitbreiden en 'jongere' laten vervallen.
3. MBO'ers toevoegen aan woninglabel 'student'.
4. Studielocatie eis laten vallen bij woninglabel 'student'.
5. Introductie woninglabel 'afgestudeerde'; labels blijver (instroom) en Vrije Sector vervallen.
6. Maximale leeftijdsgrenzen bij toewijzing: 'Student' max 25 jaar, 'Afgestudeerde' max 27 jaar.
7. Woningen met label 'afgestudeerde' voorbehouden aan huidige huurders Stadswonen.
8. Verkorte opzegtermijn (twee weken) bij doorstroom binnen Stadswonen.
9. Behoud inschrijfduur ten behoeve van doorstroom binnen Stadswonen Rotterdam;
10. Woningen met label 'afgestudeerde' gekoppeld aan tijdelijke contracten (vijf jaar).

Aanleiding voor deze maatregelen waren de toenemende aantallen woningzoekenden en de daardoor oplopende wachttijden voor woningen. Gegeven de vergaande maatregelen en de potentiële impact hiervan voor de (huurders en toekomstige) huurders heeft SHS vervolgens alles in het werk gesteld om de aanvraag van een gedegen advies te voorzien. Er is een grote werkgroep van pandvertegenwoordigers gevormd, juridisch advies ingewonnen en overlegd met collega-huurdersorganisaties. We zijn de pandvertegenwoordigers die hebben deelgenomen zeer dankbaar voor hun input. De bijeenkomsten die we met hen hebben gehad waren zeer vruchtbaar en boden belangrijke inzichten die voor een groot deel in het definitieve advies zijn teruggekomen.

Ons oordeel over de voorgestelde maatregelen was uiteindelijk gemengd. De noodzaak voor ingrijpen werd door ons onderschreven, maar niet de primaire focus en haastigheid van de aanpak. Zo waren er zorgen over het beperken van leeftijdsgrenzen, of er nog wel een plek zou zijn voor werkende jongeren, en of de duurste woningen nog wel verhuurbaar zouden zijn aan jonge recent afgestudeerden. Op twee van de tien punten heeft Stadswonen vervolgens haar voornemens aangepast:

1. De maximale leeftijd voor toewijzing van een studentenwoning werd niet verlaagd naar 25, maar naar 27 jaar.
2. De eis van Rotterdam als studielocatie bij toewijzing van een studentenwoning is behouden.

Ons grootste bezwaar was echter de handhaving van de campuscontracten, en met name de wijze waarop deze beleidswijziging zou worden ingevoerd:

- Huurders zouden na 13 jaar waarin geen handhaving plaatsvond, in september ineens worden geconfronteerd met de dreiging van huuropzegging. Wat ons betreft zouden ze, zeker gezien de drukte op de woningmarkt, zeker een jaar moeten krijgen om zich hierop voor te bereiden.
- Aangezien er door de jaren heen expliciete toezeggingen zijn gedaan door Stadswonen(-medewerkers) dat er geen sprake zou zijn van handhaving, achtten wij het niet redelijk om van huurders te verwachten dat zij op deze plotselinge maatregel voorbereid zouden zijn. Het zou daarom redelijk zijn om het met aanvullende maatregelen makkelijker voor hen te maken om door te verhuizen, bijvoorbeeld met een voorrangregeling voor jonge oud-studenten.
- De beleidswijziging zelf was geheel niet uitgewerkt. Er werd slechts aangekondigd *dat* er zou worden gehandhaafd, maar niet uitgeweid over de wijze waarop, de termijnen die voor huurders zouden gelden, etc., etc.

Het laatste punt was aanleiding voor SHS om aan te dringen op nieuw adviestraject, specifiek over het beleidsvoornemen om bestaande campuscontracten te gaan handhaven. Dit is door Stadswonen ingewilligd. Vervolgens is ook hiervoor een omvangrijk adviestraject opgezet, waarbij achterban, adviseurs en collega-organisaties zijn geraadpleegd. Hierbij werd vanuit alle richtingen bevestigd dat de eerder door SHS gekozen richting de juiste was: het beleid, hoewel in beginsel verdedigbaar, zou zeer overhaast worden ingevoerd, met alle gevolgen van dien. Het nieuwe advies paste dan ook in deze lijn, en bevatte een uitgebreide argumentatie waarom het beleid op een rustiger tempo zou moeten worden ingevoerd. Daarbij voerden wij aanvullende punten aan op basis waarvan wij concludeerden dat het beleidsvoornemen in de huidige vorm geen verstandig besluit zou zijn. Helaas heeft Stadswonen dit gehele advies naast zich neergelegd.

2.4 Prestatieafspraken

De Prestatieafspraken 2020-2021 zijn afspraken die worden gemaakt tussen woningcorporatie Woonstad Rotterdam, Gemeente Rotterdam en wij als huurdersorganisaties (SHS namens de huurders

van Stadswonen, de Klantenraad namens de overige huurders van Woonstad) over onder andere de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor elke huurder van Stadswonen en Woonstad Rotterdam. In het afgelopen jaarverslag van 2018 werden de prestatieafspraken van die keer beschouwd als een tussenjaar. In 2019 is namelijk voor het eerst voorgekomen dat er afspraken worden gemaakt voor een periode van twee jaar.

Gezien deze termijnverbreding heeft SHS dit jaar ervoor gekozen om zelf ook een bod uit te brengen, om zo meer handvaten te geven aan de dialoog met de woningcorporatie en de gemeente. Vervolgens hebben we meerdere gesprekken gevoerd met de betrokken partijen, om tot een gezamenlijke overeenkomst te komen. Hoewel iedereen getracht heeft om dit te realiseren, liep SHS (samen met de Klantenraad) tegen verschillende pijnpunten aan. Zo hadden wij weinig zicht op relevante beleidsstukken waardoor het lastig werd om een goede overweging te maken in het belang van onze huurders. Vanuit een inhoudelijk perspectief waren weinig punten van ons originele bod terug te vinden in het uiteindelijke document. Ten slotte was er een mismatch tussen de partijen over de verwachtingen die ieder had bij het verloop van het proces, die hebben geleid tot onderlinge spanningen. Deze constatering hebben uiteindelijk tot onze beslissing geleid om de prestatieafspraken niet te ondertekenen. Een uitgebreidere toelichting is terug te lezen in ons persbericht op onze website.

Wij betreuren dat de prestatieafspraken op deze manier zijn verlopen. Om herhaling van gebeurtenissen te voorkomen bij de volgende prestatieafspraken, zijn wij op moment van schrijven in dialoog de gemeente om aan de voorkant procesafspraken te maken. Hierbij worden de afgelopen onderhandelingen geëvalueerd en gezamenlijke verwachtingen uitgesproken over hoe het proces in 2021 eruit moet komen te zien. Ook tot die tijd blijven wij de komende twee jaar in gesprek met alle betrokken partijen om de ontwikkelingen in de stad te volgen en te bespreken.

2.5 Servicekosten

In 2019 zijn bij de portefeuille servicekosten de volgende zaken aan de orde geweest:

- Plafondbedragen fondsen en bijdrage Stadswonen 2019-2020 voor de panden die vallen onder de beheerstructuur
- Afrekening inventaris 2018 en verder
- Kleine herstellingenfonds kleine panden
- Energiebelasting 2010 tot en met heden
- Schilderkosten

2.5.1 Plafondbedragen fondsen en bijdrage Stadswonen voor de panden die vallen onder de beheerstructuur

Jaarlijks worden de fondsbijdragen en bijdrage beheer (die de bewoners via de servicekosten betalen en de bijdrage Stadswonen op basis van een afspraak tussen SHS en Stadswonen van april 2008) aan de wooncommissies aan de inflatie aangepast. Dit gebeurt op basis van de consumentenprijsindex van het voorafgaande jaar. Hierbij is, op aandringen van een toenmalige bestuurder, afgesproken dat dit elke 5 jaar geëvalueerd zou moeten worden (in ieder geval met betrekking tot de bijdrage beheer). SHS heeft bij de zienswijze over de aanpassing van deze bedragen aangegeven deze evaluatie gezamenlijk te willen uitvoeren. Hier is in 2019 geen reactie op ontvangen. In februari 2020 is afgesproken om deze evaluatie in juni 2020 te starten.

In 2018 was het inflatiepercentage 1,7 procent. SHS heeft het voorstel van Stadswonen van een positief advies voorzien.

2.5.2 Afrekening inventaris 2018

In 2018 is er een aantal keren contact geweest met Stadswonen met betrekking tot de afrekening van het inventarisfonds. Hierbij is constructief samengewerkt met een medewerker van de afdeling Financiën om een zo goed mogelijke, volledige, transparante en eerlijke afrekening te komen. Hierbij is door Stadswonen veel werk verzet om de database, op basis waarvan de afrekening berekend wordt, op te schonen en beter inzichtelijk te maken. Hierbij heeft SHS aan Stadswonen verbeterpunten aangedragen met name met betrekking tot het zogenaamde collectiveren van kosten en het beslissingsproces bij vervanging. Helaas hebben we dit in 2019 niet kunnen afronden, maar we hopen dat dit dossier in 2020 afgesloten kan worden.

2.5.3 Kleine herstellingenfonds kleine panden

Door de portefeuillehouders is namens de kleine panden het kleine herstellingenfonds van de kleine panden gecontroleerd. De SHS functioneert hierbij als een soort kascommissie voor dit fonds. Hierbij zijn in een aantal gevallen met medewerkers van Stadswonen de onderliggende bonnen bekeken. Hierbij bleek dat ongeveer 40% van de bedragen ten laste van dit fonds onterecht was geboekt. Dit is gecorrigeerd. In 2019 is duidelijk geworden dat bij de overname van Stadswonen door Woonstad met Vestia de afspraak is gemaakt om het saldo van dit fonds op 0 Euro te stellen. SHS is van mening dat dit een onjuiste gang van zaken is.

2.5.4 Energiebelasting

In de loop van 2017 is SHS door Stadswonen geïnformeerd dat er wellicht te weinig belastingteruggave is geweest bij de energiebelasting op elektriciteit. Stadswonen heeft hiervoor advies ingewonnen van een externe partij. Dit blijkt ingewikkelde materie te zijn en of er inderdaad te weinig is verrekend verschilt per pand en per jaar. SHS is in de loop van 2018 gevraagd advies uit te brengen over de wijze waarop de teruggave onder de huurders verdeeld zou moeten worden. Bij het adviesproces heeft SHS herhaaldelijk aan Stadswonen gevraagd om haar van voldoende informatie te voorzien. Toen de informatievoorziening gebrekkig bleef, zijn als reactie hierop meerdere experts en de achterban geconsulteerd en heeft SHS op 15 februari aan Stadswonen haar zienswijze verstuurd. Hierop is SHS uitgenodigd voor een presentatie van de door Stadswonen ingehuurd consultant die namens Stadswonen het teruggaveproces uitvoert. Hieruit bleek dat dit overeenkwam met datgene wat de door SHS ingehuurd experts hadden aangegeven. Hierdoor zag SHS geen aanleiding om haar advies met betrekking tot de wijze van teruggave aan te passen. Op 28 november ontving SHS de mededeling dat Stadswonen het advies volledig naast zich neerlegde, stelde dat de energiebelasting geen onderdeel is van de servicekosten en dat daarmee SHS geen instemmingrecht op basis van de WOHV zou hebben. Daarnaast werd aangegeven dat Stadswonen ernaar streefde om op basis van de door haar gekozen methodiek in december 2019 tot uitbetaling over te gaan. Hierop is door SHS een jurist gezocht en bleek dat in september over een identieke zaak bij de Delftse studentenhuisvester DUWO een uitspraak door de rechter was gedaan, welke in lijn met het advies van SHS is. Onze jurist heeft aan Stadswonen op 11 december 2019 per brief (nogmaals) beargumenteerd wat de juiste manier van teruggave is. Er is tot op heden hier nog niet inhoudelijk op gereageerd. Op het moment van schrijven is ondertussen wel een datum voor onderling overleg bepaald.

2.5.5 Schilderkosten

In 2019 is er helaas niet veel schot geweest in het schilderkostendossier. De huurders van Stadswonen dragen per jaar ongeveer € 100.000 Euro aan dit fonds af. Aangezien dit dossier al een aantal jaren loopt, er ondanks overleggen en informatie-uitwisseling in eerdere jaren weinig tot geen voortgang was geboekt en om niet nog een jaar aan kosten verloren te laten gaan, is in juni 2019 aangegeven dat SHS van plan was om de zaak aan de Huurcommissie te gaan voorleggen. SHS heeft aangeboden om dit niet te doen, maar daarbij wel als voorwaarde gesteld dat, als de uitspraak ten gunste van de huurders is, deze uitspraak ook voor het jaar 2016 zou gelden. Helaas bleek dit voor Stadswonen geen acceptabele optie. Zoals te lezen in hoofdstuk 2.2 heeft dit tot de nodige pijnpunten geleid.

3. Jaar in cijfers

3.1 Vertegenwoordiging

Bestuurslid	Van	Tot
Sander Wieman	01-01-2019	31-12-2019
Ralf Stammen	01-01-2019	31-12-2019
Bo-Iris Bergevoet*	01-01-2019	31-12-2019
Arthur Brink	01-01-2019	01-02-2019
Lonneke Elzinga	01-01-2019	28-02-2019
Sjors Volgesang	01-01-2019	28-02-2019
Serkan Yilmaz	01-01-2019	28-02-2019
Vera Veldscholten	01-05-2019	01-06-2019
Toine Mourik	01-05-2019	31-12-2019
Carla Visscher	01-05-2019	31-12-2019
Joris Nanne	20-11-2019	31-12-2019
Annedebora van Kooij	20-11-2019	31-12-2019

*Bo-Iris is sinds 01-05-2019 i.v.m. verhuizing adviseur geworden bij SHS.

3.2 Meer cijfers

Informatieavond bewoners:	1	Gevolgde cursussen:	
Werkgroepbijeenkomsten:		Huurrecht en servicekosten	
Handhaving campuscontracten:	2	Corporatiebeleid	
Teruggave energiebelasting:	1	Financiën Woningcorporaties	
Stichtingsvergaderingen:	2	Uitgebrachte adviezen:	
Bestuursvergaderingen:	24	Energiebelasting	
Werksessies bestuur:	19	Huurverhoging	
Beleidsweekenden:	2x 2,5 dag	Fondsen en bijdrage beheer en Stadswonen	
in totaal ruim 40 uur aan kennis- en beleidsonwikkeling besteedt		Schilderkosten	
Inwerkdag:	1	Campuscontract 1	
Opruimdag:	1	Campuscontract 2	
		Overleggen:	
		Inventaris:	2
		Prestatieafspraken met Stadswonen:	1
		Prestatieafspraken met Gemeente Rotterdam en Stadswonen:	2
		Project Huurdersorganisatie + met de Woonbond:	1
		Ondersteuning Huurdersorganisatie met de Woonbond:	1
		Directie Stadswonen:	2



6. Financieel jaarverslag

6.1 Balans Stichting Huurdersbelang Stadswonen

ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018
Debiteuren	€ 115.45	€ 936.32
Betaalrekening	€ 5,327.75	€ 9,585.84
Spaarrekening	€ 23.07	€ 23.07
Totaal Liquide middelen	€ 5,466.27	€ 10,545.23
TOTAAL ACTIVA	€ 5,466.27	€ 10,545.23
PASSIVA		
Eigen Vermogen	€ 9,769.47	€ 8,685.51
Resultaat	€ -4,678.20	€ 1,062.11
Totaal Eigen Vermogen	€ 5,091.27	€ 9,747.62
Crediteuren	€ 375.00	€ 797.61
TOTAAL PASSIVA	€ 5,466.27	€ 10,545.23

6.2 Resultatenrekening

BATEN	2019	Begroting	2018
Bijdrage Stadswonen	€ 40,168.50	€ 40,084.20	€ 38,000.00
Incidente le kosten en opbrengsten	€ 250.00	€ -	€ -
TOTAAL BATEN	€ 40,418.50	€ 40,084.20	€ 38,000.00
LASTEN			
Bestuursvergoeding	€ 7,508.98	€ 10,500.00	€ 11,125.00
Vergaderingen	€ 2,678.34	€ 2,750.00	€ 1,655.36
Werkbezoeken	€ 30.70	€ 100.00	€ 30.46
Binding achterban	€ 1,335.40	€ 1,700.00	€ 957.81
Representatie	€ 588.46	€ 1,730.00	€ 314.52
Druk en portokosten	€ 3,631.19	€ -	€ -
Beleidsweekend	€ 2,135.10	€ 1,950.00	€ 1,057.79
Cursussen	€ 5,323.98	€ 5,700.00	€ 6,453.62
Deelname lidorganisaties	€ 3,828.60	€ 3,800.00	€ 3,828.60
Advieskosten	€ 9,262.55	€ 3,500.00	€ 2,111.30
Kantoorkosten	€ 862.14	€ 250.00	€ 1,275.88
Bank- en verzekeringskosten	€ 897.26	€ 750.00	€ 803.40
Kantoorhuur	€ 7,014.00	€ 7,354.20	€ 7,324.15
TOTAAL LASTEN	€ 45,096.70	€ 40,084.20	€ 36,937.89
RESULTAAT	€ -4,678.20	€ -	€ 1,062.11
RESULTAAT EXCLUSIEF KANTOORHUUR	€ -5,018.40	€ -	€ 1,062.11

6.3 Toelichting op het financiële jaarverslag

In deze paragraaf wordt de jaarrekening toegelicht.

Balans per 1 januari 2019

Aan de debetzijde zijn de rekening courant, spaarrekening en debiteuren ter waarde van 10.545,23 Euro te vinden. De debiteuren betref een vooruitbetaald bedrag voor een beleidsweekend. Aan de creditzijde staat naast het eigen vermogen een bedrag a 797,61 Euro aan crediteuren open. De openstaande crediteuren hadden betrekking op een nog openstaande rekeningen voor een cursussen in 2018 en nog te betalen declaraties.

Balans per 31 december 2019

Aan de debetzijde is naast de bedragen op de rekening courant en spaarrekening 115,45 Euro te vinden aan debiteuren. Dit betreft een tegoed bij een leverancier, retour te ontvangen bestuursvergoeding en voorgeschoten bedrag aan een collega huurdersvertegenwoordigersorganisatie.

Aan de creditzijde staat naast het eigen vermogen 375,00 Euro aan crediteuren. De post crediteuren bestaat uit voorwaardelijk te betalen bestuursvergoedingen.

Resultatenrekening 2019

In deze paragraaf wordt de winst- en verliesrekening toegelicht.

Bijdrage Stadswonen

Op deze post worden de bijdrage geboekt die Stadswonen Rotterdam stort aan SHS.

Incidentele kosten en opbrengsten

In 2019 is er in verband met een vroegtijdig afzwaaien van een tweetal bestuurders, de voorwaardelijke bestuursvergoeding van de 1^e maand vrij gevallen.

Bestuursvergoeding

Op deze post zijn de vergoeding aan de bestuurders van SHS geboekt.

Vergaderkosten

Op deze post worden de kosten van vergaderingen en overleggen geboekt zoals bijvoorbeeld eten en drinken tijdens vergaderingen en overleggen en een afsluitend jaar eten met alle bestuurders die in het voorgaande jaar deel hebben uitgemaakt van het SHS bestuur.

Werkbezoeken

Op deze post worden de reis- en parkeerkosten van bestuursleden en commissieleden geboekt voor zover deze betrekking hebben op het bijwonen van vergaderingen, bijeenkomsten en overleggen gerelateerd aan de SHS.

Binding achterban

Deze post betreft uitgaven met betrekking tot stichtingsvergaderingen (huur locatie, drankjes en hapjes), het betrekken van de achterban (gedelegeerden en bewoners) bij SHS en afsluitende borrels na de zogenaamde "pizza avonden" bij Stadswonen geboekt.

Representatie

Op deze post zijn de kosten voor de shirts/bloezen, banners en spandoeken geboekt.

Beleidsweekend

Op deze post zijn de kosten van de huur van de locatie van het beleidsweekend, afsluitend eten en reiskosten geboekt.

Cursussen / training

Het bestuur heeft in 2019 een 3-tal bestuur brede cursussen gevolgd. Hiernaast zijn er een aantal informatiematerialen aangeschaft.

Deelname lidorganisaties

Dit betreft de contributie van SHS voor haar lidmaatschap van de Woonbond.

Advieskosten

In 2019 is voor een aantal onderwerpen advies ingewonnen bij externe partijen. Deze adviezen hadden betrekking op het handhaven van de campuscontracten (twee maal), teruggave energiebelasting, begroting en statuten wijziging.

Kantoorkosten

Op deze post worden kantoorbenodigdheden ICT gerelateerde kosten geboekt.

Bank- en verzekerkosten

Op deze post worden de kosten van het betalingsverkeer van SHS geboekt evenals de kosten voor verzekeringen.

Kantoorhuur

Op deze post wordt de huur van het kantoor op Laan op Zuid geboekt. Deze valt buiten de begroting, waarbij de kosten die in rekening gebracht worden 1 op 1 door Stadswonen worden vergoed.

6.4 Verklaring kascommissie

De stichtingsvergadering van de stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS) heeft ons, de leden van de kascommissie, benoemd en opdracht gegeven de jaarrekening 2019 te controleren. Wij hebben deze controle op grotendeels op 18 november 2019 en het resterend deel op 28 januari 2020 uitgevoerd in het bijzijn van Ralf Stammen (penningmeester) van Stichting Huurdersbelang Stadswonen.

Wij hebben de resultatenrekening en balans gecontroleerd. Wij hebben de gegevens zoals opgenomen in de jaarrekening vergeleken met de facturen, bonnetjes, betaalbewijzen en het mutatieoverzicht. Het mutatieoverzicht is in ons bijzijn geëxporteerd uit de internetbankieren-omgeving. Op basis van deze controle hebben wij een oordeel gevormd over de jaarrekening.

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de baten en lasten over het boekjaar 2019 en de omvang van het vermogen aan het begin en het einde van het boekjaar 2019.

Rotterdam, 28 januari 2020

De Kascommissie van de stichting Huurdersbelang Stadswonen

Linda de Vreede *)

Roy Post *)

*) De geparafeerde en getekende verklaring kan op aanvraag worden ingezien.