



JAARVERSLAG 2015

Stichting Huurdersbelang Stadswonen

ABSTRACT

Verandering was inderdaad de enige constante. Echter, SHS was steeds waar nodig en heeft ondanks alles een geslaagd jaar achter de rug waarin de meeste doelstellingen in ruime mate zijn gerealiseerd.

Michelle de Vries

Ten geleide

Voor u ligt het jaarverslag 2015 van Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS). Gedurende het jaar is er gewerkt aan de doelstellingen zoals die in het *“Jaarplan 2015”* zijn geformuleerd. Nu is het tijd om te bezien of we die doelstellingen ook in voldoende mate hebben bereikt en, indien dit niet of onvoldoende is, hoe dat komt.

De ondertitel van het jaarplan 2015 luidde: *“Verandering is de enige constante”*. Terugkijkend op 2015 lijkt dat inderdaad juist. Het was toch wel een turbulent jaar. Niet alleen werden we gesteld voor de uitdaging om een advies te schrijven in het kader van de verkoop aan Woonstad, ook werden we geconfronteerd met de interne uitdaging het bestuur weer in balans te brengen.

Desalniettemin meen ik, vanuit mijn rol als voorzitter, dat SHS was op de plekken waar nodig en dat we terug kunnen kijken op een relatief geslaagd jaar waarin we toch op punten behoorlijke stappen hebben gemaakt. Hoe we dat voort gaan zetten, hebben we verwoord in het jaarplan 2016. In dit document leggen wij vooral verantwoording af over het afgelopen jaar.

Op basis van de Statuten dient het jaarverslag de volgende elementen te bevatten: een overzicht van de vertegenwoordigers en de eventuele mutaties daarvan, een algemeen overzicht van het jaar als zodanig, een overzicht van de uitgebrachte adviezen en tot slot de jaarrekening. Deze onderwerpen zullen hierna achtereenvolgens aan de orde komen.

Michelle de Vries
Voorzitter

Inhoud

Ten geleide	0
1. Vertegenwoordiging.....	3
2. Algemeen overzicht van het jaar.....	3
2.1 De speerpunten voor 2015.....	3
2.1.1 De speerpunten zoals benoemd in het jaarplan 2015	3
2.1.2 Waarborgen huurdersbelangen	3
2.1.3 Mobiliseren beheerders en (be)woco's	4
2.1.4 Themadossiers.....	4
2.1.5 Optimaliseren kennis en kunde binnen de beheerstructuur	5
2.2 Resumerend	6
3. Het jaar in cijfers.....	6
4. Financieel jaarverslag.....	7
4.1 Balans Stichting Huurdersbelang Stadswonen per 01-01-2015.....	7
4.2 Resultatenrekening 2015	7
4.3 Balans Stichting Huurdersbelang Stadswonen per 31-12- 2015.....	7
4.4 Toelichting op het financiële jaarverslag.....	8

1. Vertegenwoordiging

Begin 2015 is het bestuur van start gegaan met zeven bestuursleden. Daarnaast waren er drie mensen alvast benoemd. Deze mensen zouden toetreden op het moment dat er ruimte zou komen binnen het bestuur. Gedurende het jaar zijn er vervolgens vier bestuursleden vertrokken. Hierdoor waren er aan het einde van 2015 zes bestuursleden.

2. Algemeen overzicht van het jaar

2.1 De speerpunten voor 2015

In deze paragraaf zal ingegaan worden op de speerpunten die voor 2015 zijn benoemd door het bestuur. Allereerst worden de speerpunten in paragraaf 2.1.1 nog even kort genoemd. Zoals hieronder te zien, waren er vier overkoepelende punten. In de paragrafen 2.1.2 tot en met 2.1.5 zal vervolgens uiteen gezet worden in hoeverre er in het jaar 2015 aandacht is geweest voor de punten afzonderlijk en op welke wijze.

2.1.1 De speerpunten zoals benoemd in het jaarplan 2015

In het *Jaarplan 2015* zijn de volgende speerpunten benoemd door het bestuur:

- Waarborging huurdersbelangen;
- Verder mobiliseren beheerders en bewonerscommissie;
- Behandelen thema dossiers;
- Optimaliseren kennis en kunde binnen het bestuur.

Essentieel voor alle speerpunten is heldere communicatie met belanghebbenden, het bevorderen van participatie, het monitoren van het beleid van de woningcorporatie en het trachten invloed uit te oefenen op het gevoerde beleid van de woningcorporatie, de gemeente en andere partijen die te maken hebben met de sector.

2.1.2 Waarborgen huurdersbelangen

In het jaarplan 2015 zijn elf partijen benoemd die door het bestuur van SHS als belangrijk werden gezien bij het waarborgen van huurdersbelangen. Sommigen zijn inmiddels minder relevant, bijvoorbeeld: het management van Vestia en de Landelijke Huurdersraad Vestia en anderen zijn minder van direct belang omdat zij niet direct de belangen van de huurders behartigen, bijvoorbeeld: Aedes en Kences. Maar ook het ministerie heeft het afgelopen jaar voor SHS geen grote rol gespeeld. Desalniettemin is er met het management van Vestia het afgelopen jaar intensief contact onderhouden met betrekking tot de portefeuille inventaris. En het handelen van zowel Aedes als Kences wordt continu gemonitord. Zo is SHS bijvoorbeeld bij de presentatie van het landelijk onderzoek studentenhuisvesting van Kences en het ministerie van BZK geweest om de laatste bevinden op het gebied van studentenhuisvesting te horen.

Met het management van Woonstad wordt op meerdere niveaus contact onderhouden. Geïnvesteerd is het afgelopen jaar in een goede relatie met de manager Stadswonen waar SHS iedere maand mee overlegd maar ook is kennis gemaakt met de voorzitter van de Raad van Bestuur. De contacten met het management van Woonstad zijn dus goed te noemen. Ook het contact met de medewerkers van Stadswonen kan als goed worden bestempeld. We komen elkaar regelmatig tegen op verschillende overleggen en een aantal medewerkers spreken we regelmatig en weten we te vinden indien nodig.

Met de Klantenraad is incidenteel contact. Aan een structureel overleg is bij beiden partijen (nog) geen behoefte. Wel is afgesproken dat we, daar waar het het maken van prestatieafspraken met Woonstad betreft, contact houden en zorgen dat onze overlegagenda's qua thematiek op elkaar aansluiten. Voor nu is het voldoende dat we elkaar weten te vinden. In 2015 is er niet voor gekozen actief te participeren binnen de Klantenraad omdat SHS het hoogst belangenbehartigende orgaan is voor het Stadswonen-bezit. Met andere woorden: we leven op dit moment nog in een gescheiden wereld.

De Gemeente Rotterdam hebben we het afgelopen jaar meerdere keren gesproken bijvoorbeeld in het kader van de nieuwe Woningwet. Van een tweepartijoverleg (tussen corporatie(s) en gemeente) is er nu een driepartijoverleg in het leven geroepen door de belangenbehartiging ook een plaats aan de overlegtafel te gunnen. De eerste contacten zijn in 2015 gelegd en zullen in 2016 alleen maar verder uitgebreid worden. Ook heeft SHS gereageerd op het concept van de Woonvisie zoals die door de gemeente gepresenteerd is.

Voor wat betreft de Woonbond het volgende. SHS heeft ervoor gekozen na de verkoop van Stadswonen aan Woonstad niet zelf lid te worden bij de Woonbond. Het afgelopen jaar, maar ook het komende jaar, heeft het bestuur geoordeeld dat de Woonbond onvoldoende toe kan voegen voor de SHS en de achterban. Wel is SHS nog steeds lid van de LSH en probeert SHS ook actief te participeren tijdens overleggen en thema-avonden van de LSH.

2.1.3 Mobiliseren beheerders en (be)woco's

Het afgelopen jaar heeft de SHS één Stichtingsvergadering georganiseerd. Hier zijn de belangrijkste onderwerpen uitgebreid besproken en belangrijke beslissingen genomen over de koers van SHS. Gebleken is dat er niet altijd een Stichtingsvergadering nodig is om belangrijke thema's te bespreken en voor vergaderen om het vergaderen is in ieders agenda (zowel die van het bestuur als die van de achterban) geen ruimte. SHS is zichtbaar voor de achterban door deel te nemen aan werkgroepen van Stadswonen (zoals bijvoorbeeld de werkgroep die zich buigt over de verhuurprocedure) maar ook (of juist: vooral) door aanwezig te zijn op de DB-dagen en borrels van panden. Verder merkt SHS dat met name de beheerders ons weten te vinden omdat ze actief mailen als ze tegen problematiek aanlopen waarbij ze ondersteund willen worden. Uiteraard vallen er nog slagen te maken op dit vlak maar daarom is ook voor het komende jaar het contact met de achterban en de mobilisatie van de kleine panden wederom als speerpunt benoemd.

Daarnaast heeft SHS ook afgelopen jaar weer gebruik gemaakt van sociale media. Dit is wederom goed bevallen maar helaas is het ook dit jaar nog niet gelukt om op structurele basis deze communicatie plaats te laten vinden. Ook dit verdient komend jaar weer de nodige aandacht evenals overigens het bijwonen van de vergaderingen van de afzonderlijke wooncommissies.

2.1.4 Themadossiers

In het Jaarplan 2015 zijn vijf belangrijke themadossiers benoemd. Hieronder zal kort ingegaan worden op de activiteiten van het afgelopen jaar met betrekking tot deze dossiers.

Verkoop Stadswonen

Hier heeft SHS een advies over uitgebracht. Om tot dit advies te komen, is met alle stakeholders gesproken.¹ Uiteindelijk heeft SHS positief geadviseerd over de verkoop. Gezien het feit dat de verkoop begin 2015 heeft plaatsgevonden, heeft SHS het afgelopen jaar ook uitbereid kennis gemaakt met Woonstad als verhuurder. Dat is dusver goed bevallen. Vanaf maart hebben er gesprekken plaatsgevonden omtrent het sluiten van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst

¹ Verwezen zij naar het advies zelf voor de details omtrent totstandkoming en het advies zelf.

tussen Stadswonen en Woonstad/Stadswonen. Deze nieuwe overeenkomst is op 26 augustus jongstleden getekend.

Veiligheid boven alles

Op tien september jongstleden schreef het EM magazine dat veel studenten hun kamer niet brandveilig vinden.² SHS heeft Stadswonen, mede naar aanleiding van dit artikel, actief bevestigd naar de brandveiligheid van de panden. Stadswonen ontplooit meerdere activiteiten op dit gebied. Daarnaast is het afgelopen jaar door Stadswonen tweemaal een brandveiligheidsstraining georganiseerd.

Verder is er binnen Woonstad, anders dan binnen Vestia, meer aandacht voor de veiligheid en het onderhoud van het bezit. Dit is een terugkerend thema in de overleggen die SHS met Woonstad/Stadswonen voert. Woonstad zal in 2016 het meerjarig onderhoudsplan van Vestia ineens uitvoeren in plaats van het spreiden over meerdere jaren. Maar niet alleen op bouwtechnisch gebied is aandacht voor veilig wonen, ook het gevoelsmatige aspect wordt door Woonstad meegenomen in het onderhoud. Zo zal het komende jaar aandacht besteed worden aan het verlichten van de gangen. Het onderwerp heeft het afgelopen jaar dus zeker onze aandacht gehad en dat zal zo blijven.

Invoering Warmtewet

Gedurende 2015 werd duidelijk dat de minister de Warmtewet integraal zal evalueren. Daardoor komen een aantal essentiële uitgangspunten op de tocht te staan. Zo zal het bijvoorbeeld toch mogelijk zijn om een liggingscorrectie toe te passen en is er onduidelijkheid over de doorberekening van leidingverlies. Daarom is besloten binnen het bestuur om deze evaluatie af te wachten. Ook binnen Stadswonen/Woonstad werden het afgelopen jaar weinig activiteiten ontplooit op dit punt. Het heeft dus wel de aandacht van het bestuur en de portefeuille is als zodanig ook belegd bij een bestuurslid, maar is eigenlijk slapende.

Afhandeling fondsen

In 2015 hebben tal van overleggen plaatsgevonden tussen Vestia en SHS om te komen tot een toekomstbestendige afrekenmethodiek. Met de verkoop van Stadswonen aan Woonstad zijn deze overleggen complexer geworden omdat er van twee, nu drie partijen met een belang zijn. Desalniettemin heeft SHS grote stappen gemaakt in dit dossier en is de verwachting het in 2016 eindelijk af te kunnen ronden.

Onderhoud en service

Het constante monitoren waarover wordt gesproken in het *Jaarplan 2015* is helaas niet gelukt. Op dit themadossier hebben weinig activiteiten plaatsgevonden.

2.1.5 Optimaliseren kennis en kunde binnen de beheerstructuur

Het afgelopen jaar heeft SHS een aantal cursussen bijgewoond om kennis en kunde verder te optimaliseren. Denk hierbij aan een cursus Woningwet. Kennisoverdracht vindt onder andere plaats door nieuwe bestuurders te koppelen aan oude bestuurders (op specifieke portefeuilles) maar ook door nieuwe bestuurders te koppelen aan beheerders. Dit is een succesvolle manier gebleken en dat blijft SHS dan ook komend jaar zo doen.

Verder bestaat het probleem van korter besturen nog steeds. Daarnaast is het altijd lastig om nieuwe bestuursleden te vinden. In 2015 heeft SHS nagedacht over hoe het besturen interessanter gemaakt zou kunnen worden. Dit is uitgewerkt in het jaarplan 2016. Daarnaast zal komend jaar bezien moeten worden of SHS wellicht naar een constructie moet waarin er één medewerker een consistente factor

² <https://www.erasmusmagazine.nl/2015/09/10/veel-studenten-vinden-kamer-niet-brandveilig/>

vormt en het bestuur deze medewerker aan zal sturen. Dit betekent verdere professionalisering waar SHS in 2016 verder mee aan de slag gaat maar waarvoor de fundamenten in 2015 zijn gelegd.

2.2 Resumerend

Samenvattend kunnen de activiteiten voor 2015 als volgt worden weergegeven. De vinkjes geven aan of in 2015 al dan niet de juiste activiteiten hebben plaatsgevonden op deze punten. De toelichting hierop, is te vinden in de vorige paragraaf.

- ✓ Stichtingsvergaderingen
- ✓ Structureel overleg met Vestia
- ✓ Structureel overleg met Woonstad
- ✓ Thema gestuurd overleg aangaande wijziging van beleid met beleidsmaker van woningcorporaties
- ✓ Structurele deelname aan LHS
- ✓ Migratieplan t.b.v. verkoop aan Woonstad
- ✓ Adviezen op themadossiers
- ✓ Volgen van trainingen en cursussen

De volgende punten, kunnen helaas niet afgevinkt worden. Wederom zij verwezen naar de vorige paragraaf voor de toelichting.

- ✗ Structurele deelname aan LHV / Woonstad Klantenraad
- ✗ Bezoeken panden en bewonerscommissies
- ✗ Nieuwsbrief per kwartaal

3. Het jaar in cijfers

Onder twee is al ruimschoots aandacht geweest voor de activiteiten die SHS in 2015 heeft ontplooid. Desalniettemin volgt hieronder een overzicht in cijfers.

Bestuursvergaderingen	23
Vergaderingen met Vestia	4
Vergaderingen met Woonstad	8
Stichtingsvergaderingen	1
Informatieavonden	1
Commissie-/overige vergaderingen	9
Bijeenkomsten Landelijke Huurdersraad Vestia	3
Bijeenkomsten met andere studentenhuurdersvertegenwoordigingen	1
Uitgebrachte adviezen ³	4
Overige zaken (inflatiecorrectie fondsen en controle servicefonds 2008-2010)	2
Cursus en trainingsactiviteiten (in dagen)	6

³ Dit waren de volgende: Advies Verkoop Woonstad (positief), Advies Zienswijze Gemeente, Toepassen Graaddagen (positief) en Zienswijze Vluchtelingenproblematiek.

4. Financieel jaarverslag

4.1 Balans Stichting Huurdersbelang Stadswonen per 01-01-2015

Bank	7.112,60	Eigen Vermogen	17.763,81
Spaarrekening	0,32	Crediteuren	1.500,00
Betaalde voorschotten	0,00	Voorzieningen	0,00
Debiteuren/Penningmeester	11.833,63		
Debiteuren/LHV	317,26		
	19.263,81		19.263,81

4.2 Resultatenrekening 2015

Kosten		Opbrengsten	
Vergoeding Bestuur (Commissies)	11.500,00	Bijdrage VRS	8334,97
Vergaderingen	1.862,19	Resultaat	13093,26
Werkbezoeken	693,31		
Kantoorkosten	2.281,22		
Hosting	229,90		
Cursussen	0,00		
Deelname lidorganisaties	0,00		
Bank- en verzekeringskosten	214,60		
Advieskosten	475,00		
Juridische kosten	4.172,01		
Inventaris	0,00		
	21.428,23		€ 21.428,23

4.3 Balans Stichting Huurdersbelang Stadswonen per 31-12-2015

Bank	4.070,78	Eigen Vermogen	4.670,55
Spaarrekening	0,00	Crediteuren	0,00
Betaalde voorschotten	599,77	Voorzieningen	0,00
Debiteuren/Oud penningmeester	0,00		
Debiteuren/LHV	0,00		
	4.670,55		4.670,55

4.4 Toelichting op het financiële jaarverslag

In dit hoofdstuk lichten we de jaarrekening toe.

Balans per 31 december 2015

Het **eigen vermogen** van de SHS is in 2015 gedaald. De post **debiteuren** is in zijn geheel geïnd. De post **crediteuren** is in zijn geheel afgelost.

Resultatenrekening 2015

Hieronder lichten wij de winst en verliesrekening toe.

Bijdragen VRS

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

Vergoedingen bestuursleden

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

Vergaderkosten

Op deze post worden de kosten van vergaderingen en overleggen geboekt zoals bijvoorbeeld eten, drinken en zaalhuur.

Werkbezoeken en reiskosten

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

Kantoorkosten

Op deze post worden kantoorbenodigdheden geboekt zoals bijvoorbeeld papier, koffie, internet, toners, pennen en stempels.

Hosting Website

Op deze post worden de kosten voor onderhoud en hosting van de website huurdersbelang.nl geboekt.

Cursussen / training

In 2015 hebben de bestuursleden van SHS geen cursussen gevolgd.

Lidmaatschap organisaties

In 2015 heeft SHS geen contributie betaald aan een andere organisatie.

Bank- en verzekerkosten

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

Advieskosten

In 2015 heeft SHS advies ingewonnen bij een accountant omtrent de boekhouding 2014. Ook is er een vergoeding betaald (ter hoogte van een reguliere maandelijkse bestuursvergoeding) aan het kascolid van het jaar 2014 vanwege zijn werkzaamheden, die buiten zijn normale taken als kascolid vallen, bij het in kaart brengen van de handelingen van de oud-penningmeester (m.b.t. boekhouding 2014).

Juridische kosten

In 2015 heeft SHS advies ingewonnen bij HvG advocaten omtrent de handelingen van de oud-penningmeester (m.b.t. boekhouding 2014). Ook is er een rekening van 2014 betaald van het Advocatencollectief (m.b.t. een geschil met Vestia omtrent het voorgenomen huurprijsbeleid).

Verklaring kascommissie

De stichtingsvergadering van de stichting Huurdersbelang Stadswonen heeft ons, de leden van de kascommissie, benoemd en opdracht gegeven de jaarrekening 2015 te controleren. Wij hebben deze controle op 29 januari 2016 uitgevoerd in het bijzijn van de penningmeester van het bestuur van stichting Huurdersbelang Stadswonen (K. Barbiers).

Wij hebben de resultatenrekening en balans, alsmede de toelichting hierop, 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 getrouwe weergave geeft van de kosten en opbrengsten gedurende 2015 en omvang van de bezittingen en schulden aan het begin en het einde van het jaar.

Rotterdam, 29 januari 2016

De kascommissie van de stichting Huurdersbelang Stadswonen.



R. van Ommen



C. Veldhuijzen