



Stichting
Huurdersbelang
Stadswonen

Jaarverslag 2016

Stichting Huurdersbelang Stadswonen

Ten geleide

Voor u ligt het jaarverslag 2016 van Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS). Gedurende het jaar is er gewerkt aan de doelstellingen zoals die in het “*Jaarplan 2016*” 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 nadruk in het jaarplan 2016 is voornamelijk gelegd op interne en externe professionalisering. Daarnaast liepen er de twee grote dossiers Inventaris en Internet en televisie. Ook zijn voor het eerst prestatieafspraken gemaakt in het driepartijenoverleg met de Gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam.

Terugkijkend op 2016 moeten we constateren dat dit een roerig jaar is geweest. De nadruk heeft wel gelegen op het uitvoeren van genoemde speerpunten, maar tegelijkertijd onderkennen wij dat dit niet voldoende naar voren is gekomen. Dit vanwege de communicatie die op sommige momenten te wensen overliet en de gevolgen die dit op het functioneren van het bestuur had. Ook de uitdaging om een voltallig bestuur samen te stellen is zwaar gevallen. Deze uitdaging zal in 2017 opnieuw moeten worden aangegaan.

Desalniettemin meen ik, vanuit mijn rol als voorzitter, dat SHS op de meest essentiële momenten op is gekomen voor de belangen van de huurders die zij vertegenwoordigd. De winkel is open en de SHS is aan het uiteinde van 2016 klaargestoomd om in 2017 grote stappen te zetten. Hoe we dat waar gaan maken, hebben we verwoord in het jaarplan 2017. In dit document leggen wij 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;
- Tot slot de jaarrekening.

Deze onderwerpen zullen hierna achtereenvolgens aan de orde komen.

Alain de Callafon

Leendert van Buuren

Bestuursleden Stichting Huurdersbelang Stadswonen

Inhoud

Ten geleide	2
1. Vertegenwoordiging.....	4
2. Algemeen overzicht van het jaar.....	4
2.1 De speerpunten in 2016.....	4
2.1.1 Interne professionalisering.....	4
2.1.2 Externe professionalisering.....	4
2.1.3 Inventaris.....	5
2.1.4 Internet en televisie	5
2.1.5 Huurbeleid, Verhuur, Beheerstructuur	5
2.1.6 Toewijzen woning statushouders.....	5
2.1.7 Witten van de gangen	6
2.1.8 Prestatieafspraken 2017.....	6
2.1.9 Energie en duurzaamheid.....	6
2.1.10 Onderhouds- en klachtenbeleid.....	6
2.1.11 Partners SHS	6
2.2 Resumerend	7
3. Het jaar in cijfers.....	8
4. Financieel jaarverslag	9
4.1 Balans Stichting Huurdersbelang Stadswonen per 01-01-2016.....	9
4.2 Resultatenrekening 2016	9
4.3 Balans Stichting Huurdersbelang Stadswonen per 31-12-2016.....	9
4.4 Toelichting op het financiële jaarverslag.....	10

1. Vertegenwoordiging

In 2016 heeft een aantal mutaties plaatsgevonden binnen het bestuur. Gedurende 2016 zijn er zeven bestuursleden vertrokken. Aan het einde van 2016 waren er vijf bestuursleden en een beoogd bestuurslid.

2. Algemeen overzicht van het jaar

2.1 De speerpunten in 2016

In deze paragraaf zal ingegaan worden op de speerpunten die voor 2016 zijn benoemd door het bestuur. Allereerst worden de speerpunten nog even kort genoemd. Zoals hieronder te zien, waren er tien overkoepelende punten. In de paragrafen 2.1.1 tot en met 2.1.10 zal vervolgens uiteengezet worden in hoeverre er in het jaar 2016 aandacht is geweest voor de punten afzonderlijk en op welke wijze. In paragraaf 2.1.11 worden de partners van SHS benoemd en de contacten daarmee in 2016.

1. Interne professionalisering;
2. Externe professionalisering;
3. Inventaris;
4. Internet en televisie;
5. Huurbeleid, Verhuur en Beheerstructuur;
6. Toewijzen woning statushouders;
7. Witten van de gangen;
8. Prestatieafspraken 2016-2017;
9. Energie en duurzaamheid;
10. Onderhouds- en klachtenbeleid.

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.

2.1.1 Interne professionalisering

In dit kader is een cursus gevolgd waarin de overlegwet is behandeld en die de basis van de woningwet heeft behandeld. Ook het bijwonen van een thema-avond van LHS heeft hiertoe bijgedragen. De thema-avonden die Stadswonen regelmatig organiseert hebben hieraan ook bijgedragen.

2.1.2 Externe professionalisering

In 2016 is een begin gemaakt met de externe professionalisering van SHS, hoewel hiervoor niet voldoende aandacht is geweest. Er is meerdere keren contact geweest met de Klantenraad van Woonstad. Voorafgaand aan de herbenoeming van huurcommissaris Farid Darkaoui heeft de voorzitter van SHS met hem kennisgemaakt. In oktober heeft er een afspraak plaatsgevonden met de voorzitter en de twee huurcommissarissen van de RvC en de voorzitter van SHS.

In het kader van de prestatieafspraken hebben we een driepartijenoverleg gevoerd met de gemeente Rotterdam als Stadswonen Rotterdam. Met de gemeente is verder niet nauw samengewerkt. Met de Klantenraad is wel op meerdere momenten samengewerkt. Ook zijn logo en website nog niet onder handen genomen. De bereikbaarheid van SHS is in 2016 niet altijd voldoende geweest. Toch heeft zij

de toegevoegde waarde als gesprekspartner weten te waarborgen, door op essentiële momenten een waardevolle bijdrage te leveren aan de totstandkoming van beleid.

2.1.3 Inventaris

In het begin van 2016 zijn de belangen in dit dossier behartigd door bestuurslid Jelle de Waard. Na zijn aftreden heeft hij dit voortgezet als gevolmachtigde op deze portefeuille. In 2016 is overeenstemming bereikt tussen Vestia en SHS over de afrekening van het fonds inventaris. Die overeenstemming is onder voorwaarde dat er ook overeenstemming is tussen Woonstad en SHS. Over de richting van deze overeenstemming is mondelinge overeenstemming bereikt tussen SHS en Woonstad. SHS wacht op een schriftelijk voorstel van Woonstad.

2.1.4 Internet en televisie

In 2016 is na een lang en tengerd wachten op actie van Tele2 eindelijk de langverwachte upgrade van de Kennisglasverbindingen in gang gezet. Nadat bij een uitvraag onder huurders nipt de grens van 70% gehaald werd, is de upgrade naar 100mbit verbindingen per september geïmplementeerd. In 2016 heeft de SHS meerdere overleggen gevoerd met SWR om de upgrade op vlotte wijze te laten plaatsvinden. Het opstellen van een Service Level Agreement zou ook als in 2016 gebeuren. Dit gaat toch in 2017 gebeuren.

2.1.5 Huurbeleid, Verhuur, Beheerstructuur

Stadswonen heeft het op dat moment huidige proces vastgelegd in een document voor huurbeleid en daar enige wijzigingen op aangebracht. In dat proces is SHS meegenomen en heeft daarom ook begin 2016 een advies uitgebracht.

Het afgelopen jaar heeft de SHS drie Stichtingsvergaderingen georganiseerd. Hier zijn de belangrijkste onderwerpen uitgebreid besproken en belangrijke beslissingen genomen over de koers van SHS. Gebleken is dat er het organiseren van voldoende Stichtingsvergaderingen absoluut nodig is voor het functioneren van de SHS. Daarom is afgesproken voortaan minimaal drie Stichtingsvergaderingen per jaar te organiseren. Ook is afgesproken dat SHS zich meer zichtbaar gaat maken voor de achterban door eens per zes weken een update te versturen en regelmatig aanwezig te zijn op borrels van verschillende panden en eventueel deelname aan vergaderingen van individuele wooncommissies.

Verder merkt SHS dat 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.

2.1.6 Toewijzen woning statushouders

In 2016 heeft Stadswonen een taakstelling van 65 statushouders toebedeeld gekregen om te huisvesten. Reeds in 2015 is een eerste advies met betrekking tot de wijze van plaatsen uitgebracht. In 2016 is gebleken dat er behoefte bestond aan het aanvullen van dit advies, zodat de praktische uitvoerbaarheid van de taakstelling niet in het geding zou komen. Dit aanvullend advies is in juni 2016 uitgebracht.

In 2016 heeft SHS scherp op de uitvoering gelet, zodat zij zeker kon zijn dat het advies werd gevolgd. Naar aanleiding van signalen die werden opgevangen is zij nauw met Stadswonen blijven samenwerken om invulling van het advies te stimuleren, ook bij de achterban.

2.1.7 Witten van de gangen

Eind 2016 is de eerste stap gezet om duidelijkheid te creëren op dit dossier. SHS stelt zich op het standpunt dat de verhuurder verantwoordelijk is voor de kosten van het witten van gemeenschappelijke gangen. Een eerste juridische blik op dit dossier biedt aanknopingspunten om verdere stappen te zetten. In 2017 worden verdere stappen gezet om in overleg met Stadswonen dit dossier definitief af te handelen.

2.1.8 Prestatieafspraken 2017

In 2016 zijn in goed overleg prestatieafspraken gemaakt voor het jaar 2017, met een doorkijk naar de jaren 2018-2020. SHS is betrokken in de totstandkoming van het bod van Stadswonen. Daarna heeft meerdere malen overleg plaatsgevonden met de Gemeente Rotterdam en Stadswonen Rotterdam om tot zo concreet mogelijke afspraken te komen.

2.1.9 Energie en duurzaamheid

Begin 2016 werd voor SHS duidelijk dat Stadswonen groene stroom inkoop voor haar huurders. Dit leidde onmiddellijk tot de vraag of huurders eigenlijk wel een meerprijs willen betalen voor groene stroom. Meteen stond voor SHS wel vast dat de huurder hierin gehoord moet worden. De enquête met betrekking hiertoe is in het najaar uitgevoerd. Helaas bleek het door interne problemen aan de kant van Woonstad niet meer mogelijk om voor de inkoop van elektriciteit af te wijken van het proces van vorige jaren. Daarom is de uitkomst van de enquête nog niet meegenomen voor de inkoop van elektriciteit voor 2017. In 2017 maakt SHS zich hard voor het meenemen van de resultaten van de enquête in de inkoop voor 2018.

2.1.10 Onderhouds- en klachtenbeleid

Dit dossier is in 2016 niet actief opgepakt. Wel is er instemming gegeven aan een document waarin een denkrichting wordt aangegeven wat betreft het klachten- en geschillenbeleid.

Veiligheid boven alles

In het afgelopen jaar zijn, na een actieve bevraging van SHS breed maatregelen genomen om de brandveiligheid van verschillende panden op het juist niveau te krijgen. Daarnaast is het afgelopen jaar door Stadswonen tweemaal een brandveiligheidsstraining georganiseerd.

Binnen Woonstad is er veel aandacht voor de veiligheid en het onderhoud van het bezit. Dit is een terugkerend thema in de overleggen die SHS met Stadswonen voert. Dit dossier heeft praktisch gezien geen aandacht gekregen in 2016.

2.1.11 Partners SHS

SHS heeft ook deelgenomen aan het symposium huurdersparticipatie naar aanleiding van een onderzoek hieromtrent onderzoek op ministerie van BZK geweest om de laatste bevinden op het gebied van studentenhuysvesting te horen.

Met de Klantenraad is een basis gelegd voor regelmatig contact. Een structureel overleg kan voor beide partijen als leerzaam en verhelderend werken. Sowieso houden we contact wat betreft het maken van prestatieafspraken, zoals dat ook het afgelopen jaar is gebeurd. We weten elkaar te vinden en te herkennen. Met de samenwerkingsovereenkomst tussen SHS en SWR is geen sprake van afhankelijkheid van de klantenraad. Wel heeft een structureel overleg en een incidentele samenwerking toegevoegde waarde.

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 anderhalve maand mee overlegd. 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.

De Gemeente Rotterdam hebben we het afgelopen jaar meerdere keren gesproken bij het driepartijenoverleg in het kader van de prestatieafspraken.

Voor wat betreft de Woonbond het volgende. SHS heeft ervoor gekozen niet zelf lid te worden bij de Woonbond. Het afgelopen 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 LHS en probeert SHS ook actief te participeren tijdens overleggen en thema-avonden van de LHS. Dit contact is na afwezigheid aan het begin van 2016 weer opgepakt.

Verder bestaat het probleem van korter besturen nog steeds. Daarnaast is het altijd lastig om nieuwe bestuursleden te vinden. In 2016 is het niet gelukt om het aantal bestuurders op het beoogde aantal van zeven te brengen. Daarnaast is ook het kennisniveau nog niet zoals gewenst. In 2017 is het zaak voor nieuwe bestuurders om weer cursussen te volgen op het gebied van de overlegwet en woningwet. Ook contact met partners is belangrijk in het op peil brengen van het kennisniveau.

2.2 Resumerend

Samenvattend kunnen de activiteiten voor 2016 als volgt worden weergegeven. De vinkjes geven aan of in 2016 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 Stadswonen Rotterdam
- ✓ Deelname driepartijenoverleg
- ✓ Structurele deelname aan LHS
- ✓ Adviezen op themadossiers
- ✓ Volgen van trainingen en cursussen
- ✓ Uitzetten enquête inkoop stroom
- ✓ Aanwezigheid DB-dag
- ✓ Samenwerking met Stadswonen verhoging snelheid Kennisglas
- ✓ Incidenteel overleg Klantenraad Woonstad
- ✓ Deelname symposium huurdersparticipatie ministerie BZK

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

- ✗ Bezoeken panden en bewonerscommissies
- ✗ Onderhanden nemen van de website en logo
- ✗ Evaluatie Samenwerkingsovereenkomst

3. Het jaar in cijfers

Onder twee is al ruimschoots aandacht geweest voor de activiteiten die SHS in 2016 heeft ontplooid. Desalniettemin volgt hieronder een overzicht in cijfers.

Bestuursvergaderingen	18
Vergaderingen met Woonstad	7
Stichtingsvergaderingen	3
Bijeenkomsten met andere studentenhuurdersvertegenwoordigingen	1
Uitgebrachte adviezen ¹	5
Cursus en trainingsactiviteiten (in dagen)	2

¹ Advies Structuurplan, Aanvulling advies statushouders, Zienswijze huurbeleid, Daeb Niet-Daeb, fondsen beheer 2016-2017; daarnaast zijn ook prestatieafspraken in het driepartijenoverleg met Stadswonen en de Gemeente Rotterdam gemaakt.

4. Financieel jaarverslag

4.1 Balans Stichting Huurdersbelang Stadswonen per 01-01-2016

Bank	4.070,78	Eigen Vermogen	4.670,55
Spaarrekening	0,00	Crediteuren	0,00
Betaalde voorschotten	599,77	Vorzieningen	0,00
Debiteuren/Penningmeester	0,00		
Debiteuren/LHV	0,00		
	4.670,55		4.670,55

4.2 Resultatenrekening 2016

Kosten		Opbrengsten	
Vergoeding Bestuur (Commissies)	9.750,00	Bijdrage SWR	51.500,00
Vergaderingen	1.434,61		
Werkbezoeken	93,99		
Kantoorkosten	9.317,29		
Hosting	383,53		
Cursussen	2.117,50		
Deelname lidorganisaties	250,00		
Bank- en verzekeringskosten	857,63		
Advieskosten	0,00		
Juridische kosten	225,83		
Resultaat	27.069,62		
	51.500,00		€ 51.500,00

4.3 Balans Stichting Huurdersbelang Stadswonen per 31-12-2016

Bank	7.745,72	Eigen Vermogen	31.740,17
Spaarrekening	25.022,95	Crediteuren	0,00
Betaalde voorschotten	0,00	Vorzieningen	0,00
		Nog te betalen bedragen	1028,50
	32.768,67		32.768,67

4.4 Toelichting op het financiële jaarverslag

Balans per 31 december 2016

Het eigen vermogen van SHS is in 2016 gestegen.

Resultatenrekening 2016

Hieronder lichten wij de winst- en verliesrekening toe.

Bijdragen SWR

Op deze post worden de bijdragen geboekt die Stadswonen Rotterdam 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 huur, 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 2016 hebben de bestuursleden van SHS een cursus gevolgd over de overlegwet en de woningwet.

Lidmaatschap organisaties

In 2016 heeft SHS contributie betaald voor haar lidmaatschap van het Landelijk Huurdersoverleg Studentenhuisvesting (LHS).

Bank- en verzekeringskosten

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

Advieskosten

Er zijn in 2016 geen adviezen ingewonnen.

Juridische kosten

In 2016 is hier enkel een oude rekening van het Advokaten Kollektief geboekt.



Verklaring kascommissie

De stichtingsvergadering van de stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS) heeft ons, de leden van de kascommissie, benoemd en opdracht gegeven de jaarrekening 2016 te controleren. Wij hebben op 10 maart 2016 een tussentijdse controle uitgevoerd in het bijzijn van de penningmeester (dhr. K. Barbiers) van het bestuur van de SHS. De tussentijdse controle is aangevraagd door de penningmeester omdat hij het bestuur gaat verlaten.

Wij hebben de tussentijdse resultatenrekening en balans gecontroleerd. Wij hebben de gegevens zoals opgenomen in de resultatenrekening en balans 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 tussentijdse resultatenrekening en balans.

Wij zijn van oordeel dat de tussentijdse resultatenrekening en balans een getrouwe weergave geven van de kosten, opbrengsten, bezittingen en schulden gedurende de periode van 1 januari 2016 t/m 10 maart 2016.

Rotterdam, 10 maart 2016

De kascommissie van de stichting Huurdersbelang Stadswonen.



Dhr. C. Veldhuijzen



Dhr. S. Wieman



Verklaring Kascommissie,

De stichtingsvergadering van de stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS) heeft ons, de leden van de kascommissie, benoemd en opdracht gegeven de jaarrekening 2016, en de financiële stukken tot en met de datum van 7 januari 2017 te controleren. Wij hebben op 16 februari 2017 een controle uitgevoerd in het bijzijn van penningmeester e.t. Reinier van den Berg van Stichting Huurdersbelang Stadswonen.

Wij hebben de tussentijdse resultatenrekening en balans gecontroleerd. Wij hebben de gegevens zoals opgenomen in de resultatenrekening en balans 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 tussentijdse resultatenrekening en balans.

Wij zijn van oordeel dat de tussentijdse resultatenrekening en balans een getrouwe weergave geven van de kosten, opbrengsten, bezittingen en schulden gedurende de periode van 10 maart t/m 7 Januari 2017.

Rotterdam, 16-02-2017

De Kascommissie van de stichting Huurdersbelang Stadswonen

Chi Ng

Roy Post