



Stichting
Huurdersbelang
Stadswonen

Jaarverslag Stichting Huurdersbelang Stadswonen 2023

Voorwoord

2022, het jaar van haar 20 jarig bestaan, was weer een bijzonder jaar voor SHS. Zo begonnen we het jaar met 5 bestuursleden en een strategisch adviseur en eindigden we het jaar met een tweemansbestuur. In de tussentijd namen we afscheid van Annedebora, Bo-Iris, Sander (allen in maart) en Elizabeth (december). We bedanken hen voor al hun inzet door de jaren en hopen nog vaak terug te kunnen vallen op hun advies. Daarnaast zijn we blij dat we, op het moment van schrijven, twee nieuwe kandidaat-bestuursleden hebben om het totaal weer op vier te brengen.

2022 was ook het jaar waarin SHS zich weer op alle fronten heeft ingezet voor de huurders van Stadswonen; we waren actief in de bestuurskamer, de rechtbank en het gemeentehuis. Zo hebben we op het gebied van betaalbaarheid hard gewerkt aan de hoogte van de servicekosten en hebben we bij de verhuurder hard gepleit voor maatregelen om impact van de energiecrisis zo beperkt mogelijk te houden. Daarnaast hebben we door mee te praten met het uitvoeringsakkoord studentenhuisvesting gewerkt aan een goed woonklimaat voor de toekomstige Rotterdamse studenten.

In dit jaarverslag kun je als lezer een kort en bondig overzicht vinden waar we ons in 2022 mee hebben beziggehouden, inclusief een financiële verantwoording. We zijn iedereen die heeft bijgedragen aan het werk van SHS in 2022 dankbaar voor hun rol. Naast de al genoemde oud-bestuurders vallen hier de beheerders en wooncommissies onder, alsmede onze ingehuurde adviseurs. Daarnaast zijn we ook Stadswonen en haar medewerkers erkentelijk voor de vele gesprekken en de steeds beter lopende samenwerking.

We zien er naar uit in 2023 weer hard te werken voor onze huurders.

Servicekosten

SHS zet zich al jaren hard in op het gebied van servicekosten. Wij geloven dat sommige posten die nu via de servicekosten worden belast helemaal geen servicekosten zijn, maar voor de rekening van de verhuurder zouden moeten komen. Daarnaast krijgen wij ook signalen dat voor sommige diensten gewoon te veel wordt betaald. We moedigen Stadswonen dan ook voortdurend aan sommige contracten te heroverwegen en goedkoper in te kopen, om zo de lasten voor huurders verder te verlagen. Veel posten die onder de servicekosten vallen, zoals het schilderfonds, de energiebelasting en het klein herstellingen fonds lopen al langere tijd, tot frustratie van zowel SHS als Stadswonen. Op sommige posten vinden we Stadswonen niet bereid om in gesprek te gaan. Na een overleg in december van 2022 is dan ook besloten om alle dossiers waar we samen niet uit komen nog een keer te bespreken, en alle geschilpunten verder voor te leggen aan een derde partij. SHS hoopt op deze manier een aantal punten voorgoed af te kunnen sluiten.

Een aantal dossiers die onder de servicekosten vallen verdienen extra toelichting. Zo hebben we in het voorjaar van 2022 met enkele beheerders de hoogte van de administratiekosten aangekaart, die proportioneel meestijgen met explosieve stijging van de servicekosten. Intussen hebben we begin 2023 begrepen dat hier nu voor alle huurders, met terugwerkende kracht vanaf 2022, een maximum op wordt gezet om de gevolgen van deze stijging beperkt te houden.

Daarnaast stond het dossier energiebelasting in 2022 weer hoog op de agenda. Nadat onderhandeling over een compromis in september stukliepen werd door Stadswonen een gerechtelijke procedure aangespannen om tot een uitspraak te komen in dit dossier. De behandeling vond begin 2023 plaats. Op het moment van schrijven is SHS volledig in het gelijk gesteld in haar stelling dat dit geld aan de huurders toebehoort en dat het aanvragen ervan geen extra kosten voor de huurders mag opleveren. Stadswonen heeft nog wel de kans om in hoger beroep te gaan.

Uitvoeringsakkoord studentenhuysvesting

SHS was als huurdersorganisatie betrokken bij de totstandkoming van het Rotterdamse uitvoeringsakkoord studentenhuysvesting. In dit akkoord wordt invulling gegeven aan eerdere afspraken op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid van Rotterdamse studentenwoningen. Dit akkoord is in maart 2023 getekend, en we zullen blijven toezien op de uitvoering ervan.

Communicatie huurders

Frequent en duidelijk communiceren met de achterban blijft een aandachtspunt voor SHS. In 2022 heeft SHS 6 nieuwsbrieven verstuurd. Daarnaast is er twee keer met de achterban vergaderd op een stichtingsvergadering en is SHS aanwezig geweest bij de pizza avonden en DB dag van Stadswonen. Ook is er een themavergadering belegd met de beheerders over de administratiekosten.

Werving bestuursleden

SHS heeft in 2022 veel tijd en moeite gestopt in het werven van bestuursleden. Hiertoe is een flyeractie gestart waarbij het bestuur bij alle eenheden van Stadswonen een flyer in de bus heeft gestopt. Daarnaast zijn er mailings gestuurd en is op elk moment dat we in contact waren met beheerders. Dit heeft in 2022 geen resultaat opgeleverd. Wel zijn er in 2023 enkele bestuurders toegetreden.

Opleiding

SHS heeft in 2022 een cursus gedaan op het gebied van onderhandelen en samenwerken. Daarnaast is er met behulp van juristen en specialisten veel kennis opgedaan op het gebied van servicekosten, en dan in het bijzonder de energiebelasting.

Website

Het updaten van de website is al lang een wens van SHS. In 2022 is er een specialist in de arm genomen die in het komende jaar de website voor ons zal moderniseren en deze makkelijker bij te houden maakt voor bestuurders.

SHS in cijfers

46 bestuursvergaderingen

4 maal een bestuurlijk overleg met de verhuurder, waarvan 1 keer met de Raad van Bestuur van Woonstad

5 onderhandelingen over energiebelasting

2 stichtingsvergaderingen

Vele informele overleggen

4 bijeenkomsten uitvoeringsakkoord studentenhuisvesting

1 bestuursweekend

1 bijeenkomst beheerders administratiekosten