

Jaarplan 2018

Stichting Huurdersbelang Stadswonen

Inhoud

| | |
|-----------------------------------|----|
| 1. Inleiding | 3 |
| 2. Plannen per portefeuille | 4 |
| 2.1 Beheerszaken | 4 |
| 2.2 Duurzaamheid | 5 |
| 2.3 Huur & Verhuur | 6 |
| 2.4 Internet & Televisie | 7 |
| 2.5 Onderhoud & Klachten..... | 9 |
| 2.6 Prestatieafspraken | 10 |
| 2.7 Servicekosten | 11 |
| 2.8 Structuur & Strategie | 13 |
| 3. Begroting | 14 |
| 3.1 Toelichting..... | 15 |

1. Inleiding

Nu met de jaren de overname door Woonstad verder achter ons komt te liggen, en Stadswonen zich steeds beter gevestigd ziet binnen de nieuwe organisatie, ontstaat er een mate van stabiliteit die positief afsteekt bij voorgaande periodes. Dit biedt ruimte om met hernieuwde inzet en de blik op de toekomst ook de samenwerking met SHS en andere huurdersvertegenwoordigingen te versterken. Voor SHS is dit een zeer welkome ontwikkeling. Wij zijn altijd overtuigd geweest van de toegevoegde waarde voor corporatie en huurders van constructieve en diepgaande samenwerking, waarbij een eerlijke kritische noot niet wordt geschuwd. In 2018 zetten wij dan ook in op verdere bestendinging van de onderlinge relatie, om de huurder nog beter van dienst te zijn: of het nu gaat om volwaardig betrokken zijn bij vergezichten op strategisch niveau, of om meepraten over operationele onderwerpen bij de inmiddels fameuze 'pizza-avonden'.

De inspanningen tot nu toe laten onverlet dat er voor huurders en woningzoekenden nog veel te winnen valt. Op uiteenlopende onderwerpen als onderhoud, huurprijsbeleid en digitale dienstverlening zal SHS komend jaar een actieve rol spelen om de belangen van haar achterban tegenover Stadswonen te behartigen. Bovendien is onze intentie om enkele langlopende dossiers als het inventarisfonds gezamenlijk tot een goed einde te brengen.

Ten slotte richten wij de blik op de eigen organisatie en de vertegenwoordigingsstructuur waarin wij ons bevinden. Bestendinging van de rol die wij voor onszelf zien, betekent dat er ook inzet gepleegd moet worden om SHS en haar processen beter in te richten. Daarbij zal verder worden gewerkt aan het inwinnen en behouden van kennis, evenals aan het op onderwerpen uitvragen van de achterban ten behoeve van de standpuntbepaling. Hiertoe zijn in 2017 de eerste stappen gezet, en die zullen in 2018 vervolg krijgen. Ook de positie van SHS ter ondersteuning en versterking van de beheerstructuur krijgt aandacht, om te stimuleren dat de huurder op ieder niveau effectief wordt betrokken. Dit alles en meer wordt toegelicht in voorliggend jaarplan, waarin onze portefeuillehouders hun plannen uiteenzetten.

Sander Wieman

Voorzitter SHS

2. Plannen per portefeuille

2.1 Beheerszaken

De portefeuille beheerszaken heeft in 2017 een vastere vorm gekregen. Er zijn ideeën opgedaan die momenteel worden uitgevoerd en in 2018 in werking zullen zijn of worden doorontwikkeld.

Ten eerste is er een werkgroep van beheerders opgezet. Deze werkgroep zal een sparringpartner zijn voor SHS, waardoor er snel kan worden voorzien in een mening uit de achterban van beheerders. Daarnaast zal er feedback gevraagd worden aan deze werkgroep op zaken die in ontwikkeling zijn en bedoeld zijn voor de achterban, zoals de nieuwe handleiding voor beheerders.

Verder zal de portefeuillehouder beheerszaken voortaan aanwezig zijn bij de introductiepresentaties voor nieuwe wooncommissieleden en hier met een eigen presentatie de SHS voorstellen om zo meer bekendheid en toegankelijkheid te creëren.

Wat betreft informatievoorziening voor beheerders is er ook meer vraag naar informatiemogelijkheden onderling. Daarom zal er in 2018 meegedacht worden over een online 'tooling' die momenteel in ontwikkeling is bij Stadswonen, en of daarbij bepaalde extra functies voor wooncommissies en beheerders handig kunnen zijn.

Op het gebied van vertegenwoordiging en participatie wil SHS middels deze portefeuille een betere vertegenwoordiging van de 'kleine panden' van Stadswonen faciliteren, zodat zij in 2018 een representatievere rol hebben in de stichtingsvergaderingen.

Naast deze ontwikkelingen zal de portefeuillehouder blijven voorzien in open communicatie naar de achterban van beheerders en een aanspreekpunt vormen voor zaken die SHS zou kunnen oppakken.

Doelen

1. Actief contact en open communicatie naar wooncommissies en beheerders.
2. Meer bekendheid van SHS creëren onder wooncommissies en beheerders.
3. Informatievoorzieningen voor wooncommissies en beheerders verbeteren.
4. Georganiseerde vertegenwoordiging van de 'kleine panden'.

Activiteiten

1. Werkgroep van beheerders onderhouden en aanwenden voor feedback.
2. SHS voorstellen op de introductiepresentaties voor wooncommissies en beheerders.
3. Actief meedenken over de 'tooling' van Stadswonen.
4. Vertegenwoordiging van de 'kleine panden' faciliteren.

2.2 Duurzaamheid

Het afgelopen jaar hebben wij geprobeerd om de mening van de huurders beter te vertegenwoordigen. Dit hebben wij gedaan door de enquête over duurzaamheid uit 2016 te gebruiken voor ons advies over energie-inkoop en ideeën door te spelen van de huurders naar Stadswonen. Het energie-inkoop advies is ook opgevolgd. In 2017 is Stadswonen aan de slag gegaan met het bepalen van de energie-indexen van hun panden. Dit proces is afgerond en de data wordt binnenkort bekendgemaakt.

Komend jaar gaat de portefeuille duurzaamheid van SHS zich richten op het kostenbewust verduurzamen. Dit houdt in dat wij duurzaamheid stimuleren mits de kosten niet dusdanig hoog worden dat ze niet langer gedragen kunnen worden door de huurders. Om dit te bereiken nemen wij een adviserende en toetsende rol op ons en gaan wij verder met het aandragen van ideeën van de achterban aan Stadswonen. Daarnaast doen wij ons best om de achterban te stimuleren tot duurzaam gedrag.

Visie

Onze visie is studenten bewust maken van duurzaamheid en ze handvatten geven voor een duurzaam studentenleven samen met Stadswonen. Studenten en jongeren zijn de toekomst. Studenten hebben een beperkt inkomen dus het is essentieel om te zorgen dat de huren betaalbaar blijven. *SHS streeft het volgende na: duurzaamheid voor een betaalbare prijs.*

Doelen

1. Uitwisselen ideeën over duurzaamheid tussen Stadswonen en SHS, waaronder het toepassen van nieuwe technieken om huurders te bereiken, zoals narrowcasting.
2. Onderzoeken of en zo ja hoe wij afvalscheiding willen stimuleren in de panden van SHS.
3. Een samenwerkingsverband opzetten met de gemeente over duurzaamheid.

Activiteiten

1. Twee keer per jaar vergaderen met Stadswonen om contact te onderhouden en ideeën uit te wisselen over duurzaamheid. Deze ideeën zijn onder andere afkomstig uit enquêtes.
2. In januari in gesprek gaan met Stadswonen over de mogelijkheid om narrowcasting te gebruiken voor duurzaamheidsdoeleinden, bijvoorbeeld het tonen van energieverbruik per pand, tips voor afvalscheiding en gas/water/elektriciteitsbesparingen.
3. Eind februari á begin maart wordt een enquête uitgestuurd onder huurders over afvalscheiding, hierbij wordt onder andere ingegaan op:
 - Is het mogelijk om afval te scheiden in hun pand
 - Of deze huurders al afval scheiden.

Zo ja:

- Aan welke vormen van afvalscheiding er wordt gedaan.
- Wat er gedaan kan worden om afvalscheidingsgedrag te stimuleren.

Zo niet:

- Waarom deze huurder geen afval scheidt.
 - Wat voor huurders de grootste drempels zijn om afval te scheiden.
 - Als de huurders afval zouden scheiden, welk afval zouden ze dan scheiden.
 - Of huurders behoefte hebben om meer afval te scheiden.
4. In de eerste helft van 2018 vergaderen met de vertegenwoordiger van de gemeente Rotterdam over verbetering van afvalscheiding in studentenpanden.
 5. In de eerste helft van 2018 in gesprek gaan met de gemeente over duurzaamheid in studentenpanden.

2.3 Huur & Verhuur

De ontwikkelingen op de portefeuille huur & verhuur waren in 2017 grotendeels in lijn met de verwachtingen van het jaar ervoor. Zo heeft Stadswonen in het eerste halfjaar in goede samenwerking met SHS en wooncommissies voldoende statushouders gehuisvest om aan haar taakstelling te voldoen. In het tweede halfjaar was er geen sprake meer van een taakstelling, en zijn de relevante processen op een laag pitje gezet. Voor komend jaar betekent dit dat SHS zowel met Stadswonen als met wooncommissies in contact wil blijven over dit onderwerp. Eerst om tijdig duidelijkheid te krijgen over een eventuele taakstelling voor 2018, en vervolgens om erop toe te zien dat de processen op effectieve wijze weer opgestart worden.

Begin 2018 treedt SHS weer in overleg met Stadswonen over de jaarlijkse huurverhoging. Afgelopen jaar was er wat verwarring tijdens dit proces, waardoor de uitkomst niet geheel naar tevredenheid was. SHS en Stadswonen hebben gezamenlijk besloten zich in te spannen om het proces nu beter te laten verlopen.

De analyse van het effect van beperking van de lengte van reactielijsten bij coöptatie, een onderwerp waarover de eerste gesprekken plaatsvonden in 2016, is op het moment van schrijven nog gaande. Gezien het belang voor huurders en de sterke mening van wooncommissies op dit punt zal SHS dit dossier ook de komende periode serieuze aandacht geven, en op onderbouwde wijze met Stadswonen tot een oplossing trachten te komen. Naast deze lopende en terugkerende zaken acht SHS het ook belangrijk op de hoogte te zijn van externe ontwikkelingen, en deze mee te nemen in haar overleggen. Zo is de woningmarkt voor starters momenteel aan het verkrappen, waardoor de doorstroming voor (bijna) afgestudeerden wordt bemoeilijkt. Daarnaast leeft er nog steeds onzekerheid over de toekomst van de huurtoeslag, met name met betrekking tot studenten. Ten slotte ontstaan er momenteel zorgen over de hoogte van de huurprijzen (vooral waar die huurtoeslaggrenzen dreigen te overschrijden), met name wanneer het effect van toekomstige duurzaamheidsmaatregelen in beschouwing wordt genomen – zie ook de

paragraaf over duurzaamheid. De noodzaak van aandacht voor deze actuele ontwikkelingen wordt ook door Stadswonen gezien. SHS wil 2018 gebruiken om met dit alles in het achterhoofd haar eigen visie op het huurbeleid verder vorm te geven, en met Stadswonen te bepalen welke aanvullende maatregelen er eventueel nodig zijn om de genoemde uitdagingen het hoofd te bieden.

Doelen

1. Tijdig een eventuele nieuwe taakstelling voor huisvesting van statushouders achterhalen, en desgewenst toezien dat de processen in samenspraak met SHS en wooncommissies opnieuw goed worden ingericht.
2. Een huurverhogingsbeleid afspreken waarin de positie van studenten voor iedereen duidelijk is, en er voldoende aandacht is voor hun financiële positie.
3. Tot een wederzijds bevredigende oplossing komen in de kwestie over de beperking van de reactielijstlengte.
4. Met Stadswonen bepalen of, en zo ja welk, aanvullend beleid nodig is om actuele uitdagingen – doorstroming, huurtoeslag, huurprijzen – het hoofd te bieden.
5. Verder uitwerken van de eigen visie op het huurbeleid, met voldoende aandacht voor bovenstaande ontwikkelingen.

Activiteiten

1. Begin 2018 duidelijkheid krijgen over de eventuele taakstelling voor plaatsing van statushouders. Desgewenst daarna de relevante processen met Stadswonen evalueren.
2. In januari met Stadswonen in gesprek gaan over de huurverhoging 2018, en daarbij speciale aandacht vragen voor de (financiële) positie van studenten.
3. Uiterlijk in februari 2018 duidelijkheid – voor zover mogelijk – over het effect van de beperking van de reactielijsten, en uiterlijk in april 2018 afronding van het dossier.
4. In het tweede kwartaal met Stadswonen in gesprek over eventuele aanvullende maatregelen om de genoemde uitdagingen aan te pakken. Op specifieke onderwerpen al eerder in gesprek, als de kans zich voordoet.
5. Uiterlijk in het tweede kwartaal verder uitwerken en vastleggen van de eigen visie en standpunten op huurbeleid.

2.4 Internet & Televisie

Op het gebied van de stabiliteit en snelheid van Kennisglas zijn in 2016 grote vorderingen gemaakt. Na een tijdelijke maatregel om de nood te verlichten konden bewoners vanaf september 2016 gebruik maken van een stabiele verbinding met een snelheid ver boven het gemiddelde in de markt.

In 2017 bleek de stabiliteit van het netwerk toch niet optimaal te zijn. Stadswonen heeft Tele2 daarop aangesproken en Tele2 onderneemt momenteel actie om een diagnose van het probleem te stellen.

Maar ook de huidige snelheid van 100 Megabit per seconde zal uiteraard op den duur door de behoeften van gebruikers worden ingehaald. De ervaring leert bovendien dat verbeteringen in deze dienst jaren van tevoren moeten worden ingezet, om op tijd te worden afgeleverd. Daarom is het belangrijk te blijven monitoren welke behoeftes er op termijn ontstaan, zodat hierop kan worden geanticipeerd.

In oktober 2019 loopt de overeenkomst af die het netwerk per gebruiker op een snelheid van 100 Megabit per seconde brengt. Begin 2018 treden wij in overleg met Stadswonen en Stratix Consulting om een plan op te stellen voor de periode van 2019 tot 2021.

In 2021 loopt de overeenkomst met Tele2 af. Ruim voor het aflopen van de overeenkomst moet worden onderzocht of en op welke manier Kennisglas als dienstverlening voor bewoners beschikbaar moet blijven. Verwacht wordt dat SHS in 2019 met SWR een aanzet voor dit overleg zal doen.

Voorliggende vraag is of er nog behoefte is aan een collectieve voorziening voor lineaire televisie. Dit omdat een gedeelte van de bewoners alleen analoog kan kijken, vanwege een verouderd rijgnetwerk. Het aanbod staat voor hen duidelijk niet in verhouding tot de kosten. Daarnaast spelen enkele perikelen rond de toekomstige betaalbaarheid van de collectieve televisievoorziening. Ook wordt steeds meer beeldmateriaal 'on-demand' opgeroepen en maakt lineaire tv een steeds kleiner deel uit van de kijktijd. Duidelijk zal moeten worden welke behoefte er momenteel leeft bij bewoners.

Doelen

1. SHS bevordert dat Tele2 in lijn met gemaakte afspraken bestaande regelmatig optredende instabiliteit aanpakt. SHS ziet graag dat dit in het eerste tertaal wordt geregeld.
2. SHS bevordert actief netwerkbeheer en monitoring van zowel het netwerkverkeer als de stabiliteit van het netwerk door Tele2 in samenspraak met SWR.
3. SHS ziet graag in het tweede tertaal van 2018 duidelijk worden welk aanbod Kennisglas biedt vanaf oktober 2019. Daarnaast werkt zij met SWR samen om de toekomst van Kennisglas voor de periode na 2021 in te vullen en maakt afspraken om de betaalbare toegang tot breedbandinternet voor alle huurders te garanderen.
4. In het tweede tertaal van 2018 hebben SWR en SHS duidelijk op welke locaties het aanbieden van een collectieve televisievoorziening na 2018 nog gewenst is en welke mogelijkheden er zijn om in die behoefte te voorzien.

Activiteiten

1. SHS gaat minimaal eens per tertaal met SWR om tafel om ontwikkelingen te bespreken.
2. SHS onderzoekt in het eerste tertaalin samenwerking met SWR of het aanbieden van het huidige collectieve kabelcontract nog gewenst is onder het in 2018 geldende aanbod en welke alternatieven beschikbaar zijn.

3. SHS onderzoekt in het eerste tertaal de mogelijkheden voor actieve informatievoorziening over bestaande niet-infrastructuur gebonden alternatieven voor het huidige collectieve kabelcontract.
4. Nadat duidelijk is geworden wat de toekomstige kosten van televisie zijn pleit SHS voor actieve uitvraag van behoeften van bewoners. Aan de hand hiervan wordt een plan voor de toekomst geformuleerd.
5. In het eerste tertaal van 2018 verkent SHS in samenwerking met Stadswonen en Stratix wat de mogelijkheden zijn voor het aanbieden van Kennisglas vanaf oktober 2019.

2.5 Onderhoud & Klachten

Voor aankomend jaar is het budget Onderhoud begroot op ongeveer € 7 mln. Dit is een forse stijging in vergelijking met voorgaande jaren en hier zijn wij dan ook zeer tevreden mee. Graag zouden wij zien dat de mening van de huurder wordt meegenomen, bijvoorbeeld door middel van enquêtes. Het afgelopen jaar is dit gedeeltelijk gerealiseerd door een uitvraag naar de huurders over Onderhoud. Uit deze enquête kwam naar voren dat de kwaliteit van ventilatie onvoldoende was in verschillende panden, wij zijn nu met Onderhoud hierover in gesprek.

In 2017 heeft Niet-Planmatig Onderhoud ons inzicht verschaft in haar processen en hoe zij bepaalt of en waar onderhoud nodig is.

Wij streven ernaar de communicatie en samenwerking tussen Stadswonen en beheerders te verbeteren. Stadswonen heeft een groot aantal panden waar het lastig is om de staat van onderhoud te bepalen. Beheerders hebben goed zicht op de staat van hun pand, gezien het feit dat zij dagelijks bezig zijn met het onderhoud van hun pand. Beheerders kunnen een sleutelrol spelen door de behoefte van de huurders van hun panden te verwoorden en naar voren te brengen. Het bevorderen van de relatie onderhoud-beheerders zal ertoe leiden dat de wensen en behoeftes van de huurders beter worden gehoord. Ook zullen wij hierdoor de huurders beter kunnen vertegenwoordigen, aangezien wij beter weten wat onze achterban wil.

Visie

De communicatie en samenwerking versterken tussen Stadswonen en onze achterban (beheerders én huurders).

Doelen

1. Eind 2017 en in de loop van In 2018 willen wij ook inzicht verkrijgen in Planmatig Onderhoud, Assets, Leefbaarheid en andere Onderhoud 'potjes'. Sommige zaken (zoals ventilatie), worden namelijk niet opgepakt door Niet-Planmatig Onderhoud (waar al mee overlegd wordt), maar door een van bovenstaande afdelingen.

2. Het komende jaar willen wij de samenwerking en communicatie verbeteren tussen beheerders enerzijds en de afdeling Onderhoud.
3. Kennis vergaren over Onderhoud en haar wetgeving. De juiste kennis is cruciaal om constructief te kunnen bijdragen in gesprek met Stadswonen. Deze kennis zorgt er dus voor dat wij onze rol als adviseur beter kunnen vervullen.
4. Duurzaamheid integreren in Onderhoudswerkzaamheden.

Activiteiten

1. Eind 2017 en in de loop van 2018 vergadert SHS met Planmatig Onderhoud, Assets Leefbaarheid over haar planvorming en financiën.
2. Het uitvragen van beheerders en huurders over specifieke onderhoudskwesties (als deze voor komen). Wij zullen pleiten voor een betere samenwerking en communicatie tussen Stadswonen en beheerders wanneer er onderhoud gepleegd wordt in een pand. Het tijdig inzicht verschaffen in gepland onderhoud willen wij bereiken in overleg met Stadswonen en mede door middel van de pilot narrowcasting.
3. Het volgen van cursussen, waarmee wij relevante kennis kunnen vergaren.
4. In gesprek gaan met Stadswonen over bijvoorbeeld het vervangen van douchekoppen door waterbesparende douchekoppen, TL-lampen ledlampen door en afvalscheiding.

2.6 Prestatieafspraken

In 2018 zullen er prestatieafspraken worden gemaakt voor 2019 in het driepartijenoverleg tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie.

Speerpunten voor dit overleg zijn de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor onze doelgroep in 2019 en de jaren daarna. Daarnaast zal de duurzaamheidsopgave voor Stadswonen een rol spelen in 2019. Onduidelijk is echter nog in welke mate, gezien het gebrek aan informatie omtrent de energie-index van de panden.

Doelen:

1. Waarborgen van betaalbaarheid van de woningen voor onze doelgroep in 2019.
2. Waarborgen van beschikbaarheid van woningen voor onze doelgroep in 2019 en daarna.
3. Vastleggen van acties van alle drie de deelnemende partijen wat betreft de duurzaamheidsopgave.

Activiteiten:

1. Formuleren van aanvullende doelen voor de prestatieafspraken 2019, vanuit de andere portefeuilles.

2. Meedenken in de totstandkoming van een initieel bod, met het meenemen van onze doelen.
3. Deelnemen aan het driepartijenoverleg.
4. Onze doelen een plek geven in de uiteindelijke afspraken in de onderhandelingsfase.

2.7 Servicekosten

De portefeuille servicekosten heeft als natuurlijke eigenschap dat het vaak raakvlakken heeft met andere portefeuilles. Of het nu gaat over kleine herstellingen (onderhoud), plafondbedragen fondsen (beheerstructuur), duurzaamheid (inkoop energie) of signaallevering, er zit altijd een financiële component en dus consequentie in. Daarom voert de portefeuille vaak in samenwerking met andere portefeuillehouders het overleg met Stadswonen.

Doelen

1. Inzicht in en effectieve controle van de afrekening servicekosten
2. Servicekosten betaalbaar houden
3. Servicekosten zijn transparant en controleerbaar

Afrekening servicekosten

De (be)woco's zullen bij de afrekening servicekosten over 2017 door SHS van handvatten voorzien worden die zij kunnen gebruiken bij het controleren en vaststellen van de servicekostenafrekening. Bij de kleine panden wordt, net zoals bij de grote panden, een kleine herstellingsfonds gevoerd. Hier is echter geen (centrale)wooncommissie die de aan dit fonds ten laste gebrachte kosten controleert. SHS voert namens de kleine panden deze controle uit.

Energiebelasting

De panden van Stadswonen hebben een de collectieve elektra-aansluiting, waardoor het er nu op lijkt dat er te veel energiebelasting is betaald. Op initiatief van Stadswonen is een consultant aan het inventariseren wat de financiële gevolgen zijn van het opsplitsen van de energierekening. Wanneer de berekeningen rond zijn, zal SHS betrokken worden bij de besluitvorming omtrent de toewijzing en teruggave.

Inventaris

In 2017 zijn er flinke vorderingen gemaakt met betrekking tot het afrekenen van de inventaris van de jaren 2015 en 2016. Het doel is om dit nog in 2017 helemaal af te ronden

en ons zo vroeg mogelijk in 2018 met Stadswonen te richten op de afrekening van 2017 en verder. Hierbij willen we ook met Stadswonen afspraken maken over het beheer, de inkoop en de samenstelling van de inventaris en het toekomstbestendig maken ervan, met input van de achterban. Kernwaarden hierbij zijn transparantie, betaalbaarheid, kwaliteit en gemak.

Servicefonds algemeen

Het servicefonds valt uiteen in een aantal componenten, die in meerderheid Stadswonenbreed toegerekend worden. Om meer inzicht te krijgen wil SHS hier samen eens goed in duiken.

Servicefonds – Schilderwerkzaamheden algemene ruimtes

SHS is van mening dat het in rekening brengen van de kosten door Stadswonen van het binnenschilderwerk, voor zover dat niet tot de woonruimte behoort, niet terecht is. Hierover verschilt SHS nog met Stadswonen van mening. SHS is op moment van schrijven nog met Stadswonen in gesprek, in de hoop dat we het verschil van mening kunnen overbruggen.

Plafondbedragen fondsen wooncommissies

In de afgelopen jaren zijn de plafondbedragen voor de fondsen die door de wooncommissies beheerd worden, te weten het kleine herstellingsfonds, beheerfonds en het leefbaarheidsfonds, elk jaar automatisch geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer. SHS wil samen met de achterban en Stadswonen bekijken of de huidige plafondbedragen gepast zijn. Daarnaast willen we ook samen met de achterban bekijken of het mogelijk is dat onder voorwaarden op projectbasis een tijdelijke verhoging van het leefbaarheidsfonds in te stellen.

Energie en energiebemetering

De Warmtewet wordt in 2018 herzien. Stadswonen heeft in haar jaarplan aangegeven dat zij verwacht dat de levering van warmte potentieel individueel bemeterd moet gaan worden. De financiële consequenties voor de individuele huurder zijn op dit moment onduidelijk. SHS wil in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden.

Activiteiten

1. Januari – maart – afspraken met Stadswonen communicatie servicekosten 2017
2. Januari – maart – voorbereiding met Stadswonen afrekening inventaris 2017
3. Januari – maart – beslissing traject schilderwerkzaamheden
4. Januari – maart – plafondbedragen fondsen wooncommissies vaststellen

5. Maart – april – voorlichting (be)woco's afrekening servicekosten
6. April controle KHF kleine panden
7. April controle servicefonds
8. Juli – December –uitvraag inventaris achterban
9. September – inventarisatie behoefte tijdelijk hoger plafondbedrag leefbaarheid
10. N.t.b. Energiebelasting en energiebemetering

2.8 Structuur & Strategie

De portefeuille Structuur & Strategie is in de eerste helft van 2017 in het leven geroepen om onderwerpen bij elkaar te brengen die betrekking hebben op overkoepelend beleid of organisatorische vraagstukken. Hierdoor is hij zowel intern als extern gericht, en lopen de onderwerpen van jaar tot jaar uiteen.

Het eerste onderwerp is er een dat al loopt: de samenwerkingsovereenkomst met Stadswonen/ Woonstad zal per 2018 vernieuwd gaan worden. Hierover zijn in de eerste helft van 2017 gesprekken gevoerd, waarbij uiteindelijk werd afgesproken om de nieuwe overeenkomst uit te stellen tot eind 2017/begin 2018, om aan te sluiten op die van de Klantenraad. Inhoudelijk staan voor SHS twee zaken voorop: voldoende aandacht voor de rechten van (be)woco's, en zorgen dat SHS op gelijke voet staat met de Klantenraad.

Het volgende onderwerp betreft afronding van een langlopend dossier: het wijzigen van de eigen statuten en huishoudelijk reglement. Ervan uitgaande dat er in november overeenstemming met de achterban wordt bereikt over de door te voeren wijzigingen, is het de bedoeling begin 2018 deze te formaliseren.

Doelen

1. Samenwerkingsovereenkomst afsluiten per 2018, met voldoende aandacht voor de rechten van (be)woco's, en die van SHS ten opzichte van de Klantenraad.
2. Finaliseren van wijzigingen aan de eigen statuten en het huishoudelijk reglement.

Activiteiten

1. Eind 2017 in gesprek treden met Stadswonen/Woonstad om de inhoud van de samenwerkingsovereenkomst vast te stellen, zodat die per 2018 kan ingaan.
2. In december/januari juridisch advies inwinnen over de voorgestelde wijzigingen in statuten en huishoudelijk reglement, om die vervolgens in februari te finaliseren.



3. Begroting

Algemeen

| | | |
|--------------------|--------------------|--|
| Bestuursvergoeding | € 10,500.00 | |
| Vergaderingen | € 2,100.00 | |
| Werkbezoeken | € 250.00 | |
| | <u>€ 12,850.00</u> | |

Communicatie

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|--|
| Binding en communicatie achterban | € 1,700.00 | |
| Representatie | € 150.00 | |
| | <u>€ 1,850.00</u> | |

Kennis

| | | |
|--------------------------|--------------------|--|
| Beleidsweekend | € 1,500.00 | |
| Cursussen | € 5,000.00 | |
| Deelname lidorganisaties | € 3,800.00 | |
| Extern advies | € 2,500.00 | |
| | <u>€ 12,800.00</u> | |

Overig

| | | |
|---------------------------------|-------------------|--|
| Betalingsverkeer en verzekering | € 750.00 | |
| Kantoor, facilitair en IT | € 1,750.00 | |
| | <u>€ 2,500.00</u> | |

Totaal (exclusief huur kantoor) **€ 30,000.00**

Huur kantoor **€ 8,000.00**

Totaal **€ 38,000.00**

3.1 Toelichting

Algemeen

Bestuursvergoeding

Het huidige bestuur bestaat uit acht personen. Gezien de verscheidenheid aan onderwerpen is dit ook de gewenste bestuur omvang, maar door wisselingen gaan we uit van een gemiddelde bezetting van zeven personen. De vrijwilligersvergoeding bedraagt 125 Euro per bestuurder per maand. Hiermee komt deze kostenpost op jaarbasis uit op 10.500 Euro.

Vergaderingen

Net als in 2017 zal SHS ten minste drie stichtingsvergaderingen en 1 barbecue voor haar achterban organiseren. Daarnaast is het voor het bestuur alleen mogelijk in de avonden te vergaderen, waardoor ook kosten voor eten gemaakt worden. Naar verwachting zullen de kosten in 2018 niet afwijken van die in 2017, namelijk 2.100 Euro.

Werkbezoeken

SHS wil ook in 2018 contact onderhouden met collega huurdersorganisaties en hiertoe bijeenkomsten bijwonen. De vervoer- en deelnamenkosten worden uit deze post bekostigd en wijzigen naar verwachting niet ten opzichte van 2017.

Communicatie

Binding en communicatie achterban

Om de huurders en beheerders goed te kunnen vertegenwoordigen dient duidelijk te zijn wat de huurders en/of beheerders vinden van belangrijke kwesties. De beste manier om de mening van onze achterban te peilen is het houden van een enquête over een of meerdere onderwerpen waarvan SHS denkt dat deze spelen bij de achterban. SHS denkt dit te kunnen bewerkstelligen met behulp van Survey Monkey. Verder wil SHS daar waar nodig externe expertise inhuren om te zorgen dat enquêtevragen en antwoorden valide zijn en zo min mogelijk bias bevatten.

Representatie

De afgelopen jaren is gebleken dat de naamsbekendheid van SHS onder zowel huurders als beheerders nog verbeterd kan worden. Hier is 150 Euro voor begroot.

Kennis

Beleidsweekend

Het bestuur van SHS kent sinds jaren een hoge mutatiegraad, met name vanwege de doelgroep en de druk op studenten om snel(ler) af te studeren. Om desalniettemin binnen korte tijd een effectief bestuur met solide plannen neer te zetten, is in 2017 een beleidsweekend zeer succesvol gebleken. In het kader van gedegen overdrachten en korte inwerkperiodes is de intentie jaarlijks – wanneer nieuwe bestuursleden zijn toegetreden – zo'n weekend op locatie te houden, met later in het jaar in Rotterdam een weekend om het beleid verder vorm te geven en te bestendigen. Uit deze post wordt de huur van de accommodatie en reiskosten betaald. Voedsel, drank en ontspanning wordt door de deelnemers zelf bekostigd.

Cursussen

In het kader van verdergaande professionalisering stelt SHS een jaarplanning op, met vaste momenten waarop nieuwe bestuursleden toetreden. Vanwege de hoge mutatiegraad onder bestuursleden is het van groot belang de kennis binnen korte tijd op peil te brengen en te houden. Hiertoe worden op twee dagen in het jaar cursussen met het voltallige bestuur gedaan à 2.000 Euro, in lijn met de WOHV. De eerste hiervan richt zich op de WOHV en Woningwet zelf, de tweede op het verbeteren van relevante bestuursvaardigheden, zoals efficiënt vergaderen. Tenslotte is 1.000 Euro begroot voor het volgen van cursussen door individuele portefeuillehouders op voor hen relevante terreinen, zoals onderhoud, woningwaardering, notuleren en duurzaamheid.

Deelname lid-organisaties

De kosten voor deelname aan lid organisaties omvatten de kosten voor het lidmaatschap van de Woonbond. De Woonbond behartigt de belangen van huurders op nationaal niveau en daar wil SHS graag haar rol in spelen. Daarnaast biedt de Woonbond voor SHS een laagdrempelig klankbord en adviesorgaan met specifieke kennis die binnen een huurdersorganisatie anders simpelweg niet voorhanden is. Ten slotte kunnen individuele bestuurders bij lidmaatschap van de Woonbond tegen relatief geringe kosten portefeuille specifieke cursussen volgen.

Extern advies

Bij enkele dossiers blijkt dat dusdanig specifieke kennis nodig is dat men aan algemene cursussen en eigen onderzoek niet voldoende heeft. In deze situaties is het daarom gewenst om extern advies in te kunnen winnen. Door het lidmaatschap van de Woonbond hoopt SHS voor veel zaken daar terecht te kunnen, maar voor de meer specifieke adviezen moet ook bij de Woonbond een bijdrage betaald worden.

Overig

Betalingsverkeer en verzekering

Deze kostenpost bestaat voor 70% uit kosten voor een bestuursverzekering en 30% uit de kosten voortvloeiende uit het aanhouden van een bankrekening. In totaal komen deze kosten uit op 750 Euro.

Kantoor, facilitair en ICT

Deze ondersteunende post omvat de kosten die gemaakt moeten worden om het bestuur goed te laten functioneren en contact te kunnen houden met de stakeholders van SHS. Denk hierbij aan de gebruikelijke kosten om een kantoor draaiende te houden, zoals papier, toner/inkt, koffie, schoonmaakdoekjes, enveloppen en postzegels. De IT-kosten omvatten kosten voor gebruikte software en vervanging van hardware. Ten slotte worden er kosten gemaakt voor het hosten van de website.

Huur kantoor

In 2017 bedroegen de kantoorkosten 7.259,76 Euro. Naar verwachting zal de huur per 1/7/2018 stijgen. Om deze stijging op te vangen, begroten we 8.000 Euro voor de huur.

Additionele middelen

Met Stadswonen is afgesproken om in september de realisatie van de begroting 2018 tussentijds te evalueren. Stadswonen heeft aangegeven dat als hieruit naar voren komt dat de nu begrote middelen ontoereikend zijn om de geplande activiteiten in het resterend deel van het jaar te dekken, er additionele middelen beschikbaar worden gesteld.