



Stichting
Huurdersbelang
Stadswonen

2020

JAARVERSLAG

Notitie:

Dit is een concept jaarverslag
voor de stichtingsvergadering
van 3 februari 2021.

Het Kascoverslag zal
aangeleverd worden als
nazending.

januari 2021
Bestuur SHS

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Hoofdstuk 1 - Organisatie.....	5
Interne organisatie	5
Strategische herijking	5
Raad van Advies.....	5
Statuten	6
Digitalisatie	6
Impact coronavirus.....	6
Hoofdstuk 2 - Achterban	7
Stichtingsvergadering	7
Huurders	7
Beheerders	7
Communicatie en Participatie	8
Hoofdstuk 3 - Adviezen aan Stadswonen	9
Jaarlijkse huuraanpassing	9
Overgang Kennisglas naar Teleplaza	9
Doelgroepenhuisvesting.....	9
Hoofdstuk 4 - Interne belangenbehartiging	10
Contact met verhuurder	10
Voordracht Raad van Commissarissen	10
Contact met de Klantenraad	10
Verloop uitvoering campuscontracten.....	10
Onderhoud Stadswonen panden	11
Servicekosten	11
Plafondbedragen fondsen en bijdrage Stadswonen voor de panden die vallen onder de beheerstructuur	11
Afrekening inventaris	11
Kleine herstellingenfonds kleine panden	12
Energiebelasting	12
Schilderkosten	12
Hoofdstuk 5 - Externe belangenbehartiging	13
Prestatieafspraken 2020-2021	13
Huisvesting essentiële beroepen.....	13
Akkoord Studentenhuisvesting 2020-2025	13
Omgevingsvisie Rotterdam	14

Regionale woonvisie.....	14
Woonbond.....	15
Hoofdstuk 6 – Concept financieel jaarverslag.....	16
Balans en Resultatenrekening.....	16
Toelichting op het financiële jaarverslag.....	17
Balans per 31 december 2019.....	17
Balans per 31 december 2020.....	17
Resultatenrekening 2020	17
Verslag Kascommissie	19

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2020 van Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS). In dit verslag nemen wij u graag mee in wat 2020 voor SHS heeft betekend. Dit jaarverslag biedt een overzicht van alle activiteiten en dossiers waar SHS zich het afgelopen jaar mee bezig heeft gehouden.

Het afgelopen jaar is voor SHS vanwege het coronavirus ander gelopen dan verwacht. SHS heeft op sommige punten haar doelstellingen hierdoor moeten herijken. Het afgelopen jaar kwamen inhoudelijk uitdagende dossiers voorbij. Gelijktijdig heeft SHS nieuwe stappen gemaakt in de ontwikkeling van de interne organisatie, externe belangenbehartiging en zijn wij met diverse stakeholders het gesprek aangegaan om onze samenwerking een vorm te geven.

Daarom begint dit jaarverslag met een terugblik op ons strategisch beleid, geformuleerd in ons Jaarplan 2020. Hierin worden de uiteindelijke resultaten van onze nieuwe doelstellingen weergegeven, zoals de waarborging van continuïteit binnen ons bestuur, kortom een kijk je in de organisatie SHS. In het daaropvolgende deel bespreken wij de formele adviezen van Stadswonen en komt onze achterban aan bod.

Het behartigen van belangen is waar SHS haar bestaansrecht aan ontleent en daarom zal eerst de interne belangenbehartiging uitgebreid de revue passeren. De samenwerking met Stadswonen blijft hierin een belangrijke rol hebben en zal altijd een grote invloed op SHS blijven hebben. Natuurlijk zal het in dit hoofdstuk niet uitsluitend over Stadswonen gaan, maar ook over de Raad van Commissarissen, samenwerking met de Klantenraad, het huurbeleid, onderhoud en servicekosten en ten slotte de Samenwerking Overeenkomst.

Naast Interne belangenbehartiging heeft SHS dit jaar ook grotere focus op externe belangenbehartiging gelegd. SHS monitort overheidsbeleid dat een directe impact heeft op de leefomgeving van de huurders van Stadswonen en analyseert de stakeholders die hier een rol in hebben. SHS is dit jaar betrokken geweest bij gemeentelijke beleid rondom de huisvesting van essentiële beroepen en ook medeondertekenaar van het Actieplan Studentenhuisvesting. SHS neemt plaats in een werkgroep die voortkomt uit dit actieplan en is dit jaar betrokken bij participatie rondom de regionale woonvisie. Tevens heeft SHS ook aandacht geven aan de toekomstige Rotterdamse omgevingsvisie en haar visie via een formele zienswijze op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) kenbaar gemaakt.

Het jaarverslag 2020 zal worden afgesloten met de financiële verantwoording. Daar hoort ook externe verantwoording bij en als bijlage is het verslag van de Kascommissie te lezen.

Mede door het coronavirus, kijken we terug op corona als een bewogen en dynamisch jaar. Desondanks kunnen we met trots zeggen dat SHS bijna heel 2020 voltallig geweest is. Met elkaar hebben wij ons ingezet voor het belang van de huurders. We kijken uit naar een nieuw leerzaam en mooi jaar als bestuur van SHS.

Hoofdstuk 1 - Organisatie

Interne organisatie

Op 1 januari 2020 had SHS een bestuur van vijf personen. Na een sollicitatieprocedure zijn Nicolien van Dam en Kasper Wensing op de stichtingsvergadering van 26 februari 2020 beëdigd. Carla Visscher heeft in het voorjaar aangegeven voor de zomer bij SHS te willen stoppen vanwege carrière vooruitzichten. Haar functie als voorzitter is in mei overgenomen door Nicolien van Dam. Carla heeft hierna nog de lopende selectieprocedure voor de voordracht van een kandidaat voor de Raad van Commissarissen van Woonstad afgemaakt. Na de voordracht van de kandidaat van SHS en de klantenraad op 30 juni 2020 heeft Carla definitief haar taken bij SHS neergelegd. Op 31 december had SHS een bestuur van zes personen. Alle bestuursleden zijn naar de statutaire eisen tevens huurder bij Stadswonen Rotterdam, onderdeel van woningcorporatie Woonstad. Daarnaast is Bo-Iris Bergevoet sinds 1 mei 2019 voor SHS werkzaam als extern strategisch adviseur. Hiervoor was zij vanaf 01-07-2018 actief voor SHS als bestuurslid en voorzitter. Begin 2021 zullen wij afscheid nemen van Kasper Wensing en Nicolien van Dam. In januari 2021 start een nieuwe sollicitatieprocedure.

Naam	Functie	Startdatum	Einddatum
Ralf Stammen	penningmeester	04-01-2017	nvt
Sander Wieman	belangenbehartiger	04-01-2017	nvt
Bo-Iris Bergevoet	strategisch adviseur	01-07-2018	nvt
Carla Visscher	voorzitter	01-05-2019	30-06-2020
Annedebora van Kooij	belangenbehartiger	20-11-2019	nvt
Joris Nanne	belangenbehartiger	20-11-2019	nvt
Nicolien van Dam	voorzitter	26-02-2020	nvt
Kasper Wensing	communicatie	26-02-2020	nvt

Strategische herijking

Door de ontwikkelingen van o.a. de coronamaatregelen, maar ook zeker de veranderende samenwerking tussen SHS en SW was SHS genoodzaakt zijn eigen strategie te herijken om een zo groot mogelijke impact te blijven maken.

Over de passende interne en externe strategie is vaak en lang vergaderd in 2020. Met name de vormgeving van de interne organisatie, op te pakken dossiers en communicatie naar de achterban bleken belangrijke onderwerpen. Eind 2020 heeft SHS kunnen terugkijken op een bestuurlijk goed jaar waarbij het bestuur zijn flexibiliteit en veerkracht heeft getoond ten tijde van een ongewone situatie waarbij samenkomen niet mogelijk was. De digitalisatie slag die hieraan ten grondslag lag heeft ervoor gezorgd dat de strategie ad hoc passend gemaakt werd passend bij de omstandigheden.

Eind 2020 realiseerde SHS zich dat het wenselijk was om ook voor de komende periode de strategie verder te herijken en uitwerken. Derhalve hebben Ralf Stammen en Bo-Iris Bergevoet op 2 December 2020 een cursus strategische herijking gevolgd om deze keuzes theoretisch te kunnen onderbouwen. Begin 2021 zal hierop verder geborduurd worden.

Raad van Advies

Medio 2020 is het idee geboren om de continuïteit en betrokkenheid van SHS te vergroten door middel van een Raad van Advies (hierna RvA). Medio Augustus heeft het bestuur derhalve een vacature via verschillende kanalen gepubliceerd. Hierop hebben een viertal kandidaten zich gemeld en hebben er sollicitatiegesprekken plaatsgevonden. SHS voert momenteel gesprekken over de vormgeving van de

RvA en hoe in uitgewerkt moet worden op statutair niveau en in een uitgekristalliseerd beleidskader. In 2021 zal SHS zich inspannen om de RvA verder uit te werken en vorm te geven.

Statuten

De statuten van de stichting zijn erg verouderd en een revisie is daarom noodzakelijk. In juni is hiervoor contact gelegd met een notaris en is er een nieuw concept statuten opgesteld. Gezien de ontwikkelingen heeft SHS extra bij stilgestaan bij de inhoud en advies ingewonnen om de statuten te herzien. Inmiddels is er een concept ingeleverd waarover begin 2021 een nieuwe afspraak met de notaris gepland om de werkzaamheden af te ronden.

Digitalisatie

Mede door de uitbraak van het coronavirus is de digitalisatie van de stichting afgelopen jaar in een stroomversnelling gekomen. Alle fysieke afspraken en vergaderingen zijn daarbij naar een online omgeving verplaatst. In de eerste weken van het jaar heeft dit in eerste instantie plaatsgevonden via Zoom, maar vanwege lagere kosten, en de veiligheidsproblemen van Zoom waarover destijds in het nieuws werd gerapporteerd, is later besloten over te gaan naar Microsoft Teams. Naast het houden van online vergaderingen is ook getracht de samenwerking online meer vorm te geven. Hier wordt dezelfde Microsoft Teams omgeving voor gebruikt. Er is afgesproken de planner functie binnen Teams te gaan gebruiken om een overzicht van openstaande taken te houden. Daarnaast worden de kanalen binnen Teams gebruikt om intern te communiceren en voor het opbouwen van dossiers.

Hoewel er grote stappen zijn gezet, is het moeilijk gebleken om over te stappen op een online werkwijze en hieraan vast te houden. Komend jaar zal de digitalisatie daarom verder vorm moeten krijgen voor de stichting. Hierbij is het belangrijk gezamenlijke afspraken te maken over het gebruik van de onlinekanalen, archiefvorming en hoe SHS intern informatiestromingen gaat organiseren.

Impact coronavirus

De uitbraak van het Coronavirus heeft grote impact op het dagelijks leven van iedereen. De pandemie heeft de jaarplanning voor 2020 ingrijpend veranderd. Eind 2019 hoopten wij als bestuur vaker bijeen te kunnen komen met huurders en de beheerders van Stadswonen in de vorm van thema-avonden en vergaderingen. Dit is helaas niet meer gelukt sinds de stichtingsvergadering in het eerste kwartaal. Vanwege coronarestricties zijn de door ons geplande meet-ups met bewoners niet meer doorgegaan. Dit hebben we deels kunnen ondervangen met een digitale stichtingsvergadering. Het contact met bewoners hebben we geprobeerd te organiseren door opnieuw te beginnen met het versturen van nieuwsbrieven en updates op onze website en LinkedIn.

Tenslotte hebben we ook zelf binnen het bestuur een plotselinge overstap moeten maken naar thuis werken. Dit heeft het afgelopen jaar extra inspanningen gevraagd, maar na niet al te lange tijd was iedereen gelukkig gewend aan de nieuwe situatie.

Hoofdstuk 2 - Achterban

Stichtingsvergadering

In 2020 hebben er drie stichtingsvergaderingen plaatsgevonden. De eerste twee stichtingsvergaderingen hebben plaatsgevonden voor de ingang van de eerste Coronamaatregelen in woongebouw De Kerk. De derde stichtingsvergadering is digitaal gehouden via Microsoft Teams.. Alle stichtingsvergaderingen zijn goed verlopen en er zijn geen grote bijzonderheden naar voren gekomen. Wel is ons de opkomst voor de stichtingsvergaderingen tegengevallen. Dit wijten we deels aan de beperkte communicatie die in 2020 heeft plaatsgevonden met onze achterban, maar de afname van interesse in de huurdersvereniging lijkt ook een landelijke trend te zijn.

Huurders

Afgelopen jaar hebben we mede door de coronacrisis minder contact kunnen hebben met onze achterban. Zo hebben we alleen begin 2020 fysieke bijeenkomsten kunnen plannen. Deze twee bijeenkomsten werden beide bezocht door ongeveer 20 huurders per keer. Helaas hebben we vanwege het coronavirus in maart onze geplande bijeenkomsten geannuleerd. Dit zouden we in de toekomst graag creatief op een andere manier oplossen. In het voorjaar van 2021 hebben we hierom meerdere Webinars ingepland. De voorbereiding voor de februari Webinars is gestart en de datums zijn aangekondigd.

Gedurende het jaar hebben huurders met vragen of problemen hebben ons goed kunnen vinden via email. Deze hebben we geholpen door hen te woord te staan en indien nodig naar de juiste informatie of instantie te leiden.

Op het gebied van communicatie met de achterban is dit jaar het één en ander veranderd. We zijn in de tweede helft van het jaar van het versturen van fysieke brieven overgegaan naar het versturen van nieuwsbrieven via email. Hiervoor heeft Stadswonen toegezegd onze nieuwsbrief te versturen naar de mailadressen van de huurders. Voordeel van deze overgang is dat de portokosten zijn komen te vervallen en dat we onze achterban sneller kunnen bereiken. Helaas is in de praktijk gebleken dat deze overgang niet zo soepel is verlopen als verwacht. Door technische problemen met de aangeleverde maillijst komen onze e-mails niet aan zoals gehoopt of worden überhaupt niet verstuurd vanwege problemen van CMS-systemen. Momenteel zijn wij samen met Stadswonen opzoek naar een oplossing en naar andere manieren op onze achterban te bereiken, zoals gebruik van de Narrowcasters voor aankondiging van huurdersbijeenkomsten en vacatures.

Inmiddels heeft SHS ook de toezegging van Stadswonen dat er voortaan een brochure van SHS aan het startpakket voor nieuwe huurders kan worden toegevoegd. Momenteel wordt aan het ontwerp gewerkt en in januari 2021 leveren wij het definitieve ontwerp aan. Wij hopen dat nieuwe huurders ons op deze manier ook via onze eigen site en sociale mediakanalen kunnen vinden.

Beheerders

Voor de beheerders geldt hetzelfde als voor de huurders. Corona heeft fysiek samenkomen onmogelijk gemaakt waardoor het lastiger dan normaal is gebleken om goed contact te onderhouden. De basis communicatie is er geweest voor vragen en hulp van de beheerders, maar dit zouden we graag willen uitbreiden naar het actiever bouwen aan een goede relatie met de beheerders.

Communicatie en Participatie

Contact met de achterban en huurdersparticipatie is een belangrijke doelstelling van SHS. In het najaar heeft het bestuur een training Beleidsparticipatie bij adviesbureau Vannimwegen gevolgd. In plaats van voornamelijk informeren wil SHS actief stappen zetten om participatie een veel grotere rol te geven. In de jaaragenda van 2021 heeft SHS een begin gemaakt met een communicatieplan en contentkalender. Deze zal verder ontwikkeld worden door een nieuw bestuurslid communicatie waarvoor in januari een sollicitatieprocedure start. In het verleden is communicatie op sommige momenten ondergesneeuwd door de hoeveelheid lopende dossier en beleidsvraagstukken. Nu zoeken we bewust naar een bestuurslid met een communicatieprofiel: iemand die zich daar ook op door wil ontwikkelen. Dit bestuurslid zal zich exclusief bezighouden met communicatie, communicatieadvies aan de belangenbehartigers en samen met belangenbehartigers vormgeven aan de uitvoering van participatietrajecten.

Hoofdstuk 3 - Adviezen aan Stadswonen

Jaarlijkse huuraanpassing

2020 was het eerste jaar waarin nieuwe regelgeving rondom de huursombenadering ervoor zorgde dat mutaties niet meer meetelden bij het berekenen van de toegestane huurverhoging. Hierdoor ontstond iets meer ruimte om tegemoet te komen aan de zorgen van SHS omtrent de betaalbaarheid van de huren in algemene zin en die voor huurders met financiële problemen of in woningen zonder huurtoeslag in het bijzonder. Het resultaat was een grotendeels evenwichtig pakket, waarin onder andere de hoogte van de huurverhoging afhankelijk was van het verschil tot de maximaal toegestane huur (het bedrag dat een nieuwe huurder in dezelfde woning zou betalen), waarbij huurders in woningen zonder huurtoeslag werden ontzien, maar waarbij bijvoorbeeld voor studenten met financiële problemen (vaak niet te duiden als een tijdelijke inkomensval) helaas geen extra ruimte was. Al met al kon SHS zich vinden in dit resultaat, en ziet zij met vertrouwen de overleggen voor 2021 tegemoet.

Overgang Kennisglas naar Teleplaza

Aangezien het collectieve internetcontract met Tele2 eind 2020 zou aflopen, heeft Stadswonen in de loop van het jaar besloten de internetdienst over te zetten naar Teleplaza. In dit kader is SHS in het voorjaar bijgepraat over de stand van zaken op dat moment. Helaas is dit dossier niet als adviesaanvraag aan SHS voorgelegd. SHS heeft dit bij Stadswonen onder de aandacht gebracht, wat ertoe geleid heeft dat SHS de tweede helft van 2020 intensiever betrokken is bij het dossier. Nadat de transitie in 2021 voltooid is, zullen SHS en Stadswonen het gehele proces zorgvuldig evalueren. De eerste tekenen wijzen erop dat de overgang inhoudelijk gezien in de meeste gebouwen soepel is verlopen.

Doelgroepenhuisvesting

In november 2020 ontving SHS een adviesaanvraag met de betrekking op doelgroepenhuisvesting. Na aanleiding van de aanvraag heeft SHS haar vragen kenbaar gemaakt via een gespreksdocument en hebben wij hier ook een antwoord van Stadswonen op ontvangen. Inmiddels hebben meerdere overleggen plaats gevonden en heeft SHS advies ingewonnen bij een extern adviseur. In januari staan nog enkele overleggen gepland waarna SHS een advies zal formuleren.

Hoofdstuk 4 - Interne belangenbehartiging

Contact met verhuurder

Het contact tussen SHS en Stadswonen is essentieel voor een succesvolle samenwerking. In 2020 hebben we hier samen stappen om onderlinge banden aan te halen. In 2020 hebben twee formele bestuurlijk overleggen plaatsgevonden in september en december. In september hebben we de wederzijdse wens uitgesproken voor vier formele bestuurlijk overleggen per jaar. Inmiddels staan de datums voor deze overleggen in 2021 vast. Om deze overleggen optimaal te benutten hebben we een agendacommissie in het leven geroepen. Voorafgaand aan de overleggen heeft de agendacommissie een aparte vergadering waarin de vergaderagenda en de benodigde informatie wordt vastgesteld. In deze agendacommissie nemen Annedebora van Kooij en Bo-Iris Bergevoet zitting namens SHS en Stadswonen is hier vertegenwoordigd door Enrica Bruyninckx, manager Stadswonen Rotterdam en Iris Bouwman, procesmanager commerciële activiteiten en Stadswonen bij Woonstad.

Naast de formele bestuurlijk overleggen heeft SHS ook uitgebreid informeel contact over Stadswonen over de verschillende beleidsvraagstukken. In het verleden had de voorzitter ook een informeel contactmoment met Stadswonen. Vanwege de digitale vergadermethode heeft hier een verandering plaatsgevonden met een periodiek informeel gespreksmoment tussen SHS en Enrica Bruyninckx en Iris Bouwman als onderdeel van de bestuursvergaderingen.

Voordracht Raad van Commissarissen

In 2020 kwamen beide functies voor huurderscommissaris in de Raad van Commissarissen (hierna RvC) van Woonstad vacant. Dit zijn de twee commissarisfuncties in de RvC op voordracht van de huurdersorganisatie. SHS en de Klantenraad, de huurderorganisatie van de huurder van Woonstad, hebben hier intensief samengewerkt. Begin 2020 is gekozen voor organisatieadviesbureau Bosman & Vos om dit proces te begeleiden. In onderlinge samenwerking zijn toen twee functieprofielen vastgesteld. Bosman & Vos heeft beide vacatures uitgezet en op basis van het functieprofiel de eerste selectie gemaakt op basis van het cv. Na de voorselectie zijn eerdergenoemde partijen meermaals samengekomen. In eerste instantie is de voorselectie besproken, waarna een aantal potentiële kandidaten op gesprek is uitgenodigd. Uit de eerste ronde is Maarten van de Donk als kandidaat naar voren gekomen, en hij is per september 2020 geïnstalleerd als huurderscommissaris. De selectieronde voor de tweede huurderscommissaris is in het laatste kwartaal gestart en opnieuw uitgevoerd door Bosman & Vos. Uit deze tweede selectieprocedure is Mahmoud Ebeid gekozen als nieuwe huurderscommissaris. Mahmoud is in december 2020 aangetreden in zijn functie. Beide huurderscommissarissen zijn de functie aangegaan voor een periode van vier jaar.

Contact met de Klantenraad

In februari 2020 is er bij zowel SHS als de Klantenraad een nieuwe voorzitter gekomen. Na kennismaking tussen beide voorzitters is besloten het contact tussen de Klantenraad en SHS nieuw leven in te blazen. Vanwege corona is het niet mogelijk geweest een bijeenkomst tussen de leden van de Klantenraad en SHS te organiseren. Wel is er inmiddels wederzijds contact, wat bijdraagt aan een gedeelde beeldvorming. De Klantenraad en SHS wisselen tips met elkaar uit om elkaars voortgang te bevorderen. De wens is om deze positieve opgang in het proces voort te zetten in het nieuwe jaar.

Verloop uitvoering campuscontracten

In september 2019 startte Stadswonen voor het eerst met het handhaven van de campuscontracten (studie-huurovereenkomsten). Alle huurders die op dat moment minstens vijf jaar bij Stadswonen woonden met een dergelijk contract, moesten uiterlijk eind juli 2020 vertrekken als zij geen geldig

studiebewijs konden overleggen. In 2020 heeft SHS dit proces dan ook gemonitord, en een aantal constructieve gesprekken met Stadswonen gevoerd over het verloop van het proces, resterende punten van onduidelijkheid (bijvoorbeeld wat te doen bij een tussenjaar) en het gevoerde maatwerk bij kwetsbare personen. Aangezien het handhavingsbeleid in september 2020 is doorgetrokken naar alle campuscontracten, heeft SHS ook in het najaar een vinger aan de pols gehouden. Vooralsnog lijkt dit proces naar verwachting te verlopen. De monitoring ervan zal in 2021 worden voortgezet, zeker nu langzaam de cijfers bekend gaan worden over de impact op beschikbaarheid – al is de coronacrisis hier uiteraard een versturende factor.

Onderhoud Stadswonen panden

De afgelopen jaren heeft SHS zich ingezet voor verbeteringen van de ventilatiesystemen in de woongebouwen. In 2021 zal onderhoud aan de laatste woongebouwen plaats vinden. Wij hopen dat we dit dossier in het komende jaar kunnen afronden. Gelijktijdig merken we dat nieuwe dossiers op het gebied van onderhoud zichtbaar worden. In de zomermaanden ontvingen we meerdere meldingen over hittestress. In jaarplan van 2021 is daarom in opgenomen dat we in de zomer een enquête naar bewoners uitzetten. In de vragen die SHS in de laatste maanden van bewoners heeft ontvangen had een aanzienlijk aantal betrekking op waterafsluitingen. Momenteel zijn we intern en met enkele bewoners in gesprek over de rol van SHS hierbij.

Samenwerkingsovereenkomst

In het laatste kwartaal van 2020 hebben SHS en Stadswonen samen een traject gestart om een nieuwe samenwerkingsovereenkomst op te stellen. In deze samenwerkingsovereenkomst kunnen SHS en Stadswonen nadere afspraken maken over welke taken en verantwoordelijkheden zij naar elkaar hebben. Daarnaast kan deze overeenkomst een uitbreiding bevatten van de rechten die SHS al uit de overlegwet haalt. Het traject bevindt zich momenteel nog in de beginfase, en zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2021 worden afgerond.

Servicekosten

In 2020 zijn bij de portefeuille servicekosten de volgende zaken aan de orde geweest:

- Plafondbedragen fondsen en bijdrage Stadswonen 2020-2021 voor de panden die vallen onder de beheerstructuur
- Afrekening inventaris
- Kleine herstellingsfondsen kleine panden
- Energiebelasting
- Schilderkosten

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

Jaarlijks worden de fondsbijdrage 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. SHS heeft het voorstel van Stadswonen van een positief advies voorzien.

Afrekening inventaris

In 2019 was afgesproken dat de wooncommissies inzicht zouden krijgen in de kosten en leeftijd van het inventaris en dat aan SHS de database op bezitsniveau ter beschikking gesteld zou worden. Voor zover SHS kan overzien is dit helaas niet gebeurd. Er is ook geen vervolg geweest met betrekking tot het maken van proces afspraken over wanneer en op basis waarvan inventaris wordt vervangen. Er is ondertussen afgesproken om dit in 2021 wel op te gaan pakken. Stadswonen is in 2020 overgegaan tot het vervangen van de vloerbedekking met PVC vloeren. Het heeft er alle schijn van dat de kosten per

m2 hierdoor ongeveer 2 keer hoger uitvallen, terwijl de PVC maar marginaal langer meegaat dan vloerbedekking.

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. De afrekening van 2019 is nog niet door SHS vastgesteld.

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 Stadswonen om haar van voldoende informatie te voorzien. Helaas was Stadswonen niet bereid om aan deze verzoeken te voldoen. Hierop zijn meerdere experts en de achterban geconsulteerd en heeft SHS op 15 februari aan Stadswonen haar zienswijze verstuurd. Hierop is SHS uitgenodigd voor een presentatie door de door Stadswonen ingehuurd consultant die namens Stadswonen het teruggave proces 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 er naar 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 er in september over een identieke zaak bij de Delftse studentenhuusvestor DUWO een uitspraak door de rechter was gedaan, welke in lijn met het advies van SHS is. Het is ondertussen duidelijk geworden dat DUWO niet tegen deze uitspraak in beroep gaat. Met Stadswonen is afgesproken dat het verschil van inzicht in 2021 aan een derde partij zal worden voorgelegd.

Schilderkosten

In 2020 is door de Huurcommissie een uitspraak gedaan met betrekking tot de component schilderkosten. Hierbij is 1 zaak toegewezen, omdat er geen informatie was verstrekt en de andere zaak niet ontvankelijk verklaard, omdat deze een drempelbedrag niet overschreed. SHS vindt het zeer teleurstellend dat de Huurcommissie niet inhoudelijk is ingegaan op deze zaak. Met Stadswonen is overeengekomen dat dit punt nogmaals besproken wordt.

Hoofdstuk 5 - Externe belangenbehartiging

In 2020 heeft SHS stappen gezet om haar public affairs en inzet op woonbeleid buiten Stadswonen een nieuwe impuls te geven. SHS behartigt de belangen van huurders van Stadswonen bij Stadswonen/Woonstad. Echter zijn er ook zaken hierbuiten die van impact zijn op onze huurders. SHS wil dat de huidige huurders fijn bij Stadswonen huren maar tegelijkertijd ook dat toekomstige huurders via Stadswonen prettig en betaalbaar kunnen wonen, en dat vertrekkende huurders die uit eigen beweging verhuizen of na afloop van hun campus- of jongerencontract ook in Rotterdam betaalbare woonruimte kunnen huren of kopen. Hoe fijn onze huurders in Rotterdam wonen en de beschikbaarheid van woningen is ook afhankelijk van veel factoren die buiten de invloed van Stadswonen/Woonstad liggen. SHS monitort overheidsbeleid en brengt relevante stakeholders in kaart. De training Beleidsparticipatie die SHS bij adviesbureau Vannimwegen heeft gevolgd past goed bij onze kennisontwikkeling. Evenals als de training Stakeholdermanagement die Annedebora van Kooij bij de Public Affairs Academie heeft gevolgd.

Prestatieafspraken 2020-2021

In december 2019 zijn er prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente Rotterdam, woningcorporaties en huurdersbelangengroepen voor 2020 en 2021. De afspraken zijn destijds ondertekend door gemeente Rotterdam en Stadswonen/Woonstad. SHS heeft, evenals de huurdersbelangenorganisatie van Woonstad - de Klantenraad, de prestatieafspraken niet ondertekend omdat SHS in zowel het proces als de inhoud onvoldoende betrokken is.

In de prestatieafspraken 2020/2021 is vastgelegd wat de bijdrage van Stadswonen/Woonstad is aan de uitvoering van de Rotterdamse Woonvisie, evenals afspraken rond woningaanbod, onderhoud en verduurzaming. Hoewel SHS deze afspraken niet heeft ondertekend, is er wel in opgenomen dat SHS betrokken wordt bij de evaluatie van de voortgang van afspraken tussen Stadswonen/Woonstad en de gemeente en is ook de deelname aan een periodiek overleg tussen gemeente Rotterdam, Studentenhuisvesters en onderwijsinstellingen vastgelegd. Dit is uitgewerkt in het Akkoord Studentenhuisvesting 2020-2025. Daarnaast heeft SHS bijgedragen aan de procesevaluatie van gemeente Rotterdam over de totstandkoming van de prestatieafspraken 2020/2021.

Huisvesting essentiële beroepen

In de prestatieafspraken 2020/2021 is vastgelegd dat Stadswonen en gemeente Rotterdam mogelijkheden verkennen voor een bijdrage aan de huisvesting van mensen met “essentiële beroepen”, in de zorg en het onderwijs. SHS heeft zich ingezet om te zorgen dat dit niet ten koste gaat van andere huurders. Er is afgesproken dat er een pilot wordt opgestart om te kijken of dit beleid zal leiden tot meer huisvesting onder deze groepen studenten.

Deze pilot is in het collegejaar 2020-2021 van start gegaan en zal begin 2021 worden geëvalueerd. SHS is vanaf het begin aanwezig geweest bij de opzet van deze pilot, om de ontwikkelingen bij te houden. Daarbij heeft SHS zich ingezet om zelfstandige woonruimten zoals studio's uit de pilot te houden, gezien de lage beschikbaarheid hiervan. In 2021 zal verder worden gekeken of de resultaten van de pilot aanleiding geven voor een permanente beleidswijziging.

Akkoord Studentenhuisvesting 2020-2025

In juli 2020 hebben gemeente Rotterdam, studentenwoningcorporaties, onderwijsorganisaties, studentenorganisaties en de huurdersbelangenorganisaties SHS en BoKS het akkoord Studentenhuisvesting getekend. In de aanloop naar dit akkoord heeft SHS zich ingezet voor betaalbaarheid van studentenwoningen, met nadruk op de groep studenten onder de 23 jaar. Betaalbaarheid is extra belangrijk voor deze leeftijdsgroep in verband met het Nederlands toeslagensysteem. De maximale rekenuur voor deze groep dient in 2020 niet hoger te zijn dan

€432,51 indien een huurder met een leeftijd onder de 23 jaar in aanmerking wil komen voor huurtoeslag.

Het doel van dit akkoord is ervoor zorgen dat Rotterdam een aantrekkelijke stad blijft voor studenten om in te wonen. De doelen van dit akkoord zijn:

- realisatie voldoende studentenwoningen in Rotterdam;
- betaalbaarheid van studentenhuisvestiging;
- doorstroming;
- informatievoorziening tussen de deelnemende partijen;
- misstanden voorkomen;
- monitoring van de bovenstaande doelen in een werkgroep en stuurgroep.

SHS neemt deel aan de werkgroep en de stuurgroep die bij dit akkoord zijn samengesteld. De stuurgroep vergadert minimaal één keer per jaar op bestuurdersniveau. Ook is er een werkgroep, die volgens het akkoord vier keer per jaar vergadert over de afspraken uit het akkoord en de vergadering van de stuurgroep voorbereidt. In 2020 heeft slechts één bijeenkomst van de werkgroep plaatsgevonden. De gemeente neemt het initiatief tot coördinatie en uitnodiging van zowel de werkgroep als stuurgroep.

Omgevingsvisie Rotterdam

Gemeente Rotterdam werkt momenteel aan haar omgevingsvisie. Deze is onderdeel van de Omgevingswet die op 1 januari 2022 in werking treedt. Het is een strategische visie over hoe de stad er in de toekomst uit moet zien en welke stappen en kernbeslissingen gezet moeten worden om daar te komen. Deze zomer publiceerde gemeente Rotterdam haar Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD). Die is bedoeld als een afbakening van de reikwijdte en het detailniveau, zodat duidelijk is wat er in het Rotterdamse omgevingseffectrapport (ROER) wordt onderzocht. Belanghebbenden hadden deze zomer de mogelijkheid om hierover mee te denken en te reageren met een zienswijze. SHS heeft dan ook van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De NRD is een vrij technische aangelegenheid en gaat nog niet over de omgevingsvisie zelf. Het is een mogelijkheid om mee te denken over waar straks de milieueffectrapportage voor de Rotterdamse omgevingsvisie (ROER) over moet gaan.

Binnen de NRD is geen specifieke aandacht voor zowel de groep studenten als young professionals en in de relevante documenten die in de aanloop naar de Rotterdamse omgevingsvisie zijn opgesteld is de expliciete aandacht voor deze groepen summier. SHS ziet dit als een gemiste kans en heeft de gemeente dan ook verzocht tijdens de participatiesessie rond de omgevingsvisie ook in gesprek te gaan met zowel huurdersbelangenorganisatie als studentenbelangenorganisaties. In de ROER onderzoekt de gemeente aan de hand van het beoordelingskader wat de effecten zijn van de verstedelijkingsstrategie. SHS heeft aandacht gevraagd voor de beschikbaarheid van betaalbare woonruimte voor studenten en de gemeente verzocht onderzoek te doen naar de hoeveelheid betaalbare sociale en middenhuur die nodig is om starters na afloop van hun campuscontract een kans te bieden op de Rotterdamse woningmarkt. Tevens hebben wij ook aandacht gevraagd voor stedelijke voorzieningen die belangrijk zijn voor het woongenot van studenten en young professionals. De volledige zienswijze is toegankelijk op onze website.

Regionale woonvisie

Op 5 november 2020 ontving SHS een uitnodiging om samen met andere huurdersorganisaties in gesprek te gaan over de huidige regionale woonvisie. De regionale woonvisie komt voort uit het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) wat bestaat uit de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne. In januari 2019 hebben deze gemeentes met woningcorporaties (waaronder Woonstad) binnen deze

regio en de provincie Zuid-Holland het Regionale Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 ondertekend. De regionale woonvisie probeert tussen deelnemende gemeentes afspraken te maken over woningen in de sociale sector (DAEB) en over welke woningvoorraad zij in de periode 2018-2030 kunnen bijdragen. De belangen van studenten, jongeren en recent-afgestudeerde starters ontbreken volledig binnen deze woonvisie. Het doel van SHS is om ook bij regionale bijeenkomsten de noodzaak voor betaalbare huisvesting voor studenten en de positie van recent-afgestudeerden op de woningmarkt onder de aandacht te brengen.

Woonbond

SHS is lid van de Woonbond, een landelijke belangenorganisatie voor huurders en huurdersorganisatie. SHS maakt gebruik van informatie van de woonbond voor diverse beleidszaken en om een breed scala van huurdersvragen te kunnen beantwoorden. Het afgelopen jaar is SHS als lid organisatie aanwezig geweest bij de Provinciale vergaderingen van Zuid-Holland voor huurdersorganisatie. Bestuursleden zijn ook regelmatig naar activiteiten van de Woonbond geweest over o.a. huurdersrechten. Annedebora van Kooij is het afgelopen jaar aanwezig geweest bij de Energie Webinars of bijeenkomsten die in het teken staan van kennis over actuele verduurzamingsbeleidsvraagstukken zoals de Regionale Energie Strategie en de Transitievisie warmte, impact hiervan op woningcorporaties en haar huurders en uitwisseling van ervaring door de aanwezige vertegenwoordigers van huurdersorganisaties vanuit het hele land.