

Jaarverslag 2014

Bewonersoverleg Koepel SSH



Voorwoord



Het jaar 2014 was weer een druk jaar voor BoKS. Er is een aantal zaken afgewikkeld en weer nieuwe zaken op ons pad gekomen. Daarnaast is in 2014 bijna het complete bestuur vernieuwd. Vol enthousiasme is het jonge bestuur begonnen aan de uitdagende vraagstukken. De verschillende commissies zijn voortgezet of nieuw leven ingeblazen.

2014 is tevens het jaar waarin BoKS officieel 20 jaar bestaat. In 1994 is het opgericht onder de naam 'Algemeen bewonersoverleg Utrecht', kortweg ABOU. In deze 20 jaar is er uiteraard aardig wat veranderd, er is met name veel gedigitaliseerd. In het jaar 2014 verloopt de meeste communicatie dan ook via mail en via onze website www.boksxl.nl.

Komend jaar hopen wij er weer een leerzaam en succesvol jaar van te maken en zullen wij ons uiterste best doen om de belangen van de huurders te vertegenwoordigen.

Namens het BoKS bestuur,

Kim Blom
Voorzitter Bewonersoverleg Koepel SSH (BoKS)

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	4
2.	FINANCIËN	5
2.1	TOELICHTING JAARREKENING 2014	5
2.2	CONCLUSIE KASCOMMISSIE 2014	6
3.	BIJEEENKOMSTEN EN COMMISSIES	7
3.1	ALGEMENE LEDEN VERGADERINGEN (ALV'S)	7
3.2	LEDENACTIVITEIT	7
3.3	BOKS ACADEMY	7
3.4	BELANGENBEHARTIGING (VOORHEEN: WERKGROEP POLITIEK)	8
3.5	DUURZAAMHEIDSCOMMISSIE	8
3.6	INTERNATIONAL STUDENT HOUSING ASSISTANCE (ISHA)	8
3.7	LANDELIJK HUURDERSOVERLEG STUDENTENHUISVESTING	8
4.	DOSSIERS	10
4.1	ENERGIEBELASTING	10
4.2	CAMPUSCONTRACTENBELEID EN STARTERS IN UTRECHT	10
4.3	WOONRUIMTEVERDELING	10
4.4	BOKS BUITEN UTRECHT	11
5.	VOORUITBLIK 2015	12

1. Inleiding

De Koepel van Bewonerscommissies voor SSH Huurders , kortweg BoKS, is de belangenbehartiger van alle SSH huurders en behandelt met name complexoverstijgende zaken.

BoKS bestuur bestaat eind 2014 uit zes personen, te weten: Kim Blom (voorzitter), Vincent Luijnenburg (penningmeester), Merel van Ballegoij (secretaris), Walter Austmann (vice-voorzitter), Jacqueline Kommers (algemeen bestuurslid) en Wisse ten Bosch (algemeen bestuurslid). Daarnaast geniet het BoKS bestuur ondersteuning door Emile Arnold tijdens politieke aangelegenheden en redactionele ondersteuning van Tera Pijnacker. Een aantal specifieke zaken waarmee BoKS bestuursleden zich -naast de voorbijgaande zaken- bezig houden zijn de duurzaamheidscommissie en de werkgroep belangenbehartiging (o.a. politiek).

Dit jaarverslag bevat een overzicht van de taken die het bestuur en de commissies op zich hebben genomen, alsmede een vooruitblik op 2015.

2. Financiën

BoKS krijgt per kwartaal van SSH een bijdrage van € 5000,- om alle onkosten te dekken. De afgelopen jaren heeft BoKS het vierde kwartaal kunnen dekken uit de reserve van het voorgaande jaar. Over het jaar 2014 is dit wederom het geval en komt de bijdrage van SSH over het gehele jaar 2014 dus uit op € 15.000,-. Vooruitblikkend op 2015, zullen we wederom een kwartaal kunnen dekken uit onze algemene reserve van 2015. Zie hiervoor ook de jaarrekening 2014 (Bijlage 1) voor exacte details en onkosten.

Hieronder volgt de toelichting bij de jaarrekening (bijlage 1) en het verslag van de Kascommissie.

2.1 Toelichting jaarrekening 2014

Baten

De inkomsten zijn stabiel gebleven, we hebben drie kwartalen een bijdrage ontvangen van SSH en het laatste kwartaal hebben we zelf aangevuld met resultaat van 2013.

Lasten

In totaal zijn we binnen de bandbreedte gebleven van de begroting in 2014. We hebben geen aanspraak gedaan op de voorziening inhoudelijke ondersteuning.

Door een actiever en groter bestuur hebben we fors minder gebruik hoeven te maken van de post inhoudelijke ondersteuning, wel is hierdoor de post bestuursvergoeding over zijn budget heen gegaan.

In de begroting van 2014 hebben wij rekening gehouden met dat het Landelijk Huurdersoverleg Studentenhuisvesting (LHS) volledig opricht zou zijn en dat wij contributie aan hun verschuldigd zouden zijn. Uiteindelijk is LHS op 17 oktober 2014 officieel opgericht en heeft LHS geen contributie factuur gestuurd voor 2014.

De website hosting is vorig jaar hoger uitgevallen, omdat wij een deel van de hosting van LHS website betaald hebben voordat ze opgericht waren. Dit teveel betaalde bedrag wordt verrekend met de LHS contributie van 2015.

Balans

Door een actief beleid te voeren om alles zoveel mogelijk binnen de begroting te houden, hebben we een positief resultaat geboekt op de balans en is het eigen vermogen gestegen.

De verklaring waarom het banksaldo op 1 januari 2015 veel hoger ligt ten opzichte van het jaar daarvoor is omdat SSH de kwartaal bijdrage van het eerste kwartaal van 2015 vóór 1 januari 2015 naar ons heeft overgemaakt, verder waren op dat moment twee grote crediteuren nog niet betaald, te weten: de congres locatie van december en de bestuursvergoeding van het vierde kwartaal van 2014.

De overschotten die ontstaan op de BoKS balans worden het jaar daarna afgeroomd door SSH in de vaste bijdrage.

2.2 Conclusie kascommissie 2014

Hieronder treft u de conclusie van de kascommissie. Een uitgebreider verslag is beschikbaar via BoKS.

Binnen de rekeningafschriften en aanvullende financiële verslaggeving zijn alle posten dusdanig dat naar redelijkheid kan worden aangenomen dat deze bij de dagelijkse activiteiten en takenpakket van BoKS behoren.

Met dien verstande dat de controlemethode beperkingen kent, is het dus aan te nemen dat de financiële verslaggeving voor het jaar 2014 zorgvuldig en kloppend is.

Op basis daarvan concludeert de Kascommissie dat er voor het jaar 2014 een gezonde balans is.

De Kascommissie keurt de verslaggeving en de financiën dus goed, maar zou wel enkele aanbevelingen mee willen geven ter overweging.

Samengevat omvatten de aanbevelingen de volgende punten:

- Meer tijd voor de Kascommissie om haar taak uit te voeren.
- Eenduidig gebruik van termen voor de dienstverlening van Stade Advies ter bevordering van de leefbaarheid
- Volledige overdracht tussen penningmeesters zodat er consistentie blijft in de wijze van administreren.

3. Bijeenkomsten en commissies

BoKS heeft verscheidene bijeenkomsten gehouden en heeft verschillende commissies c.q. werkgroepen die ieder op hun eigen manier de belangen behartigen van de huurders van SSH. Hieronder volgt een kort overzicht van enkele van deze activiteiten in 2014.

3.1 Algemene Leden Vergaderingen (ALV's)

In het jaar 2014 heeft BoKS twee keer een ALV georganiseerd voor haar leden, namelijk in april en in december. Voorafgaand aan de ALV werd een activiteit georganiseerd. Voor de ALV van april hebben we alle leden uitgenodigd om samen met ons de Dom te gaan beklimmen. Na een tour door de Dom ging de ALV van start in het Academiegebouw. Daar werden vijf nieuwe bestuursleden benoemd. Nadien zijn de oude bestuursleden stapsgewijs afgetreden. Voorafgaand aan de ALV van december hebben we een rondleiding gehad over de Universiteit van Utrecht.

3.2 Ledenactiviteit

In navolging van 2013, hebben we in 2014 wederom gekozen voor een boottocht als ledenuitje. In juni was het tijd om samen met onze leden door de prachtige grachten van Utrecht te gaan varen. Onder het genot van een hapje en een drankje konden we elkaar op een informele manier leren kennen.

3.3 BoKS Academy

We zijn dit jaar de BoKS Academy gestart met als doel om de woonbesturen de mogelijkheid te geven om meer kennis op te doen rondom de onderwerpen woningcorporatie en de inspraak van woonbesturen.

De eerste bijeenkomst had als onderwerp de Overlegwet, officieel de Wet op overleg huurders verhuurders. Er zijn hier twaalf deelnemers aanwezig geweest. De reacties waren overwegend positief waarbij werd opgemerkt dat het erg informatief was doordat wetgeving met praktijkvoorbeelden werd verduidelijkt.

Voor de tweede bijeenkomst stond bewonersparticipatie centraal in de lezing. Onze spreker had door haar vele jaren ervaring in het werkveld een goede kijk op het ontwikkelen van een levendige omgeving in een wijk. Van haar kennis hebben de woonbesturen goed gebruik gemaakt en aan het einde van de lezing hierover gebrainstormd. Bij deze tweede bijeenkomst waren tien deelnemers aanwezig.

We hebben als BoKS ondervonden dat er belangstelling is vanuit de woonbesturen voor dergelijke specifieke bijeenkomsten, hetzij niet ten overvloede (max 2 à 3 per jaar). We willen in 2015 door gaan met de BoKS Academy. Het huidige idee is om de eerste bijeenkomst in 2015 te besteden aan het onderwerp 'servicekosten'.

3.4 Belangenbehartiging (voorheen: Werkgroep politiek)

In het afgelopen jaar hebben we ons actief opgesteld als belangenbehartiger. Wij hebben onze stem regelmatig laten horen bij de gemeente Utrecht en bij De Bundeling (de overkoepelende huurdersorganisatie van Utrecht).

Tot en met 2014 hadden wij een coördinator politiek die niet lid was van het bestuur van BoKS. In 2015 wijzigt dit naar één persoon binnen het bestuur die zich actief bezig gaat houden met belangenbehartiging en politieke lobby. Met deze interne organisatie hopen wij meer continuïteit te kunnen waarborgen en ons in bredere zin bezig te houden met lobby in het algemeen.

In 2014 hebben wij als BoKS bij de volgende raadsinformatieavonden onze visie getoond en ingezet voor de studenten en starters in Utrecht:

- De Uithof / Rijnsweerd RIA van 4 maart 2014
- Maatwerk woningmarkt voor Utrecht en Amsterdam RIA van 8 april 2014
- Cijfers corporaties en woonverdeling RIA van 4 november 2014

3.5 Duurzaamheidscommissie

De nog maar kort opgerichte duurzaamheidscommissie begint langzaam vorm te krijgen. Zij kiest voor tweeledige aanpak. Enerzijds heeft zij een adviserende rol richting SSH wanneer het gaat om renovatie of duurzame investeringen. Echter, vanwege de langlopende contracten of technisch complexe dossiers is dit niet altijd gemakkelijk. Vooral in de advisering van het toekomstige ondernemingsplan zal dit een belangrijke pijler gaan worden. De commissie zet hiervoor samenwerkingen op met onder andere de NMU, welke vaak meer inhoudelijke kennis hebben. Anderzijds probeert de commissie bewoners aan te sporen energiebewuster te worden. Dit wordt bijvoorbeeld gedaan door deel te nemen in het energieambassadeurs programma van gemeente Utrecht, waarin bewoners een deskundig en persoonlijk advies kunnen krijgen welke besparingen het meest zullen opleveren.

3.6 International student housing assistance (ISHA)

ISHA heeft zich ook in 2014 weer bezig gehouden met traceren van knelpunten bij de internationale verhuur. De commissie is een samenvoeging van 3 partijen. Er zitten 3 leden in, die afkomstig zijn van de verenigingen ESN, Vidijs en BoKS. Dit jaar zijn er 2 enquêtes afgenomen, namelijk in de zomer 2014 en in de winter 2014. Het rapport van de afgenomen enquêtes is teruggekoppeld naar de contactpersoon van SSH, Harrie Vos. Hier zijn verschillende ontwikkelingspunten te vinden die SSH meeneemt om verbeteringen toe te passen. Er is ook besproken hoe ISHA zich in andere steden kan gaan ontwikkelen en in welke vorm BoKS dat het liefst terug ziet komen.

3.7 Landelijk Huurdersoverleg Studentenhuisvesting

In 2011 is een eerste start gemaakt met het Landelijk Huurdersoverleg Studentenhuisvesting (LHS). Het gaat hier om een samenwerking tussen huurdersorganisaties en -koepels in de grote studentensteden. In 2014 is LHS officieel opgericht en BoKS is een van haar leden.



De samenwerking is gericht op het delen van kennis om hurende studenten en starters zo goed mogelijk te kunnen vertegenwoordigen.

LHS zal in de komende tijd enkele kennisuitwisselingssessies organiseren waarbij de leden informatie bij elkaar kunnen inwinnen. De individuele koepels kunnen zo hun positie leren verstevigen.

Voor meer informatie over LHS kun je terecht op www.huurdersoverleg.nl

BoKS zal actief blijven bijdragen aan LHS en waar nodig en mogelijk de hulp van onze equivalenten inschakelen.

4. Dossiers

BoKS heeft in 2014 advies gegeven aan en overlegd over verschillende dossiers met SSH. Hieronder een overzicht van de grootste dossiers waar we betrokken bij zijn geweest.

4.1 Energiebelasting

SSH heeft in de periode 2007-2012 teveel energiebelasting gerekend aan de complexen IBB, TWC, De Bisschoppen, Casa Confetti en Kariboestraat. Dit kwam omdat de wetgeving hierover door verschillende partijen anders geïnterpreteerd werd. Uiteindelijk heeft SSH geld terug kunnen krijgen van de Belastingdienst. In overleg met BoKS, welke op haar beurt in december advies aan de ALV gevraagd heeft, is besloten om dit bedrag, waar mogelijk, terug te geven aan de (oud-)bewoners. Ons standpunt was dat SSH nooit geld mocht terugvorderen bij de (oud-)bewoners en dat wij streefden naar een zo snel mogelijke afhandeling van het dossier. Het bleek een administratieve klus van grote omvang te zijn, maar resulteerde er uiteindelijk in dat rond mei 2014 de (oud-)bewoners het te veel betaalde geld teruggestort kregen.

4.2 Campuscontractenbeleid en starters in Utrecht

In de afgelopen jaren heeft SSH het campuscontract ingevoerd voor het grootste gedeelte van de studentenkamers. Bewoners die niet meer in aanmerking kwamen voor een campuscontract zijn begeleid in het vinden van een nieuwe geschikte woning binnen het woningenbestand van SSH. BoKS heeft zich in 2014 wederom hard gemaakt voor een goede begeleiding van de huurders hierbij om zo veel mogelijk verhuizingen via de rechterlijke macht te voorkomen. BoKS is tevreden over het aantal huurders dat gehoor heeft gegeven aan het verzoek om een beter passende woning te betrekken, zodat kamers vrijkomen voor studenten. Met de invoering van het campuscontract wordt de doorstroming van de studentenkamers verhoogd. In Utrecht is voor de afgestudeerden, de 'starters', eveneens een woningtekort. SSH heeft dan ook een aantal grotere, duurdere, kamers en vele studio's aangemerkt voor hun startersdoelgroep, waar afgestudeerden tot twee jaar na het afronden van hun hoogst genoten opleiding terecht kunnen. BoKS zal bij de gemeente Utrecht en SSH blijven pleiten voor voldoende woonruimte voor student en starter.

4.3 Woonruimteverdeling

De woonruimte van SSH wordt verdeeld volgens verschillende principes, afhankelijk van het soort woonruimte, de doelgroep en de locatie. Het meest toegepaste principe bij de studentenkamers is het hospiteren in combinatie met de wachtlijst, waarbij de 10-20 langst ingeschreven huurders die reageren op een nieuwe woonruimte worden uitgenodigd om te komen hospiteren. In 2014 is een onderzoek uitgevoerd door een extern bureau op verzoek van SSH om te kijken hoe de huidige systematiek bevalt. Mede vanwege het bestaan van verschillende systemen naast elkaar, en bij meer ontspannen woningmarkten buiten Utrecht waar SSH actief is. Als een van de Stakeholders heeft BoKS bijgedragen aan dit onderzoek. BoKS is van mening dat het hospiteren bijdraagt aan een prettige leefomgeving. Het principe van de wachtlijst biedt studenten een soort doorgroeimogelijkheden op de woningmarkt. Het



zorgt ervoor dat bewoner kunnen beginnen in een kleinere woning met veel huisgenoten en later doorgroeien naar een grotere kamer, meestal op een meer gewenste locatie (binnenstad) met minder huisgenoten en bedoeld voor de ouderejaars studenten. Wel zet BoKS vraagtekens bij het gebruik van de wachtlijst om hospitanten te selecteren in de toekomst. Dit in verband met veranderingen op de woningmarkt ten gevolge van meer beschikbare kamers en invoering van het leenstelsel. SSH zal het rapport gaan evalueren met het oog op hun nieuwe ondernemingsplan, BoKS houdt de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en zal hierover adviseren.

4.4 BoKS buiten Utrecht

BoKS vertegenwoordigt alle huurders van SSH, dus eveneens de huurders buiten Utrecht. In 2014 is BoKS gestart met het aantrekken van de banden met de huurders in de andere steden door in te zetten op het opstarten van nieuwe woonbesturen aldaar. Dit is geen gemakkelijk proces, vanwege de afstand en dat het veelal gaat om nieuwe complexen. In zowel Zwolle als Tilburg is hier inmiddels een goede start mee gemaakt en zijn er woonbesturen in spé aanwezig.

5. Vooruitblik 2015

Hierboven zijn reeds enkele activiteiten aangestipt die tevens onder de aandacht zullen zijn van BoKS in 2015. Hieronder volgt een korte vooruitblik van wat BoKS in 2015 onder andere zal gaan doen:

BoKS zal doorgaan met het organiseren van de BoKS Academy en deze afstemmen op de kennis die nodig en/of gewild is voor haar leden, de woonbesturen. Eveneens zal er een informeel uitje zijn waar de woonbesturen elkaar kunnen ontmoeten.

De commissies gaan we verder ontwikkelen, waarmee we met de belangenbehartiging onszelf beter op de kaart gaan zetten bij de gemeente Utrecht. BoKS streeft ernaar een goede gesprekspartner te worden voor de gemeente. Mede met het oog op de prestatieafspraken die de gemeente in 2015 met de woningcorporaties gaat maken voor 2016. Daarnaast zal de duurzaamheidscommissie haar lijn voortzetten en zich beter bekend maken onder de huurders.

In 2015 zal BoKS adviseren over het nieuwe ondernemingsplan van SSH, welke van 2016-2020 zal gelden. Eveneens zal BoKS haar samenwerkingsovereenkomst met SSH gaan herzien, aangezien deze inmiddels wat verouderd is en SSH buiten Utrecht veel actiever is geworden. Een belangrijk punt daarbij is de nieuwe Overlegwet die in 2015 in zal gaan, deze geeft huurders veel zeggenschap.

De huurders, met name buiten Utrecht, zijn nog niet allen lokaal vertegenwoordigd door een woonbestuur. BoKS streeft ernaar om zoveel mogelijk complexen te helpen met het opzetten van een woonbestuur. Dit zal de communicatie tussen huurders, BoKS en SSH ten goede komen. Eveneens biedt dit de mogelijkheid voor complexen om activiteiten te ontplooiën welke ten goede komen aan de leefomgeving van de huurders.

BoKS zet in op verdere professionalisering van het bestuur, mede om de continuïteit te waarborgen. Trainingen van het bestuur en uitwisseling van informatie via LHS of andere informerende partijen zullen hier onderdeel van uitmaken.

Bijlage 1



BoKS Jaarrekening 2014, Balans

	01-01-2014	31-12-2014
Activa		
ING zakelijke rekening 31-12-2014	€ 928,62	€ 12.285,97
ING zakelijke spaarrekening 31-12-2014	€ 17.092,47	€ 14.211,17
Debiteuren stand op 31 december	€ -	€ -
	<hr/>	<hr/>
	€ 18.021,09	€ 26.497,14
	<hr/>	<hr/>
Totaal Activa	<u>€ 18.021,09</u>	<u>€ 26.497,14</u>
Passiva		
Eigen vermogen	€ 10.575,73	€ 16.494,06
Voorziening extra inhoudelijke ondersteuning	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Crediteuren stand op 31 december	€ 2.445,36	€ 5.003,08
	<hr/>	<hr/>
	€ 18.021,09	€ 26.497,14
	<hr/>	<hr/>
Totaal Passiva	<u>€ 18.021,09</u>	<u>€ 26.497,14</u>
Verloop eigen vermogen		
Stand per 01.01.2014	€ 10.575,73	
Resultaat 2014	€ 5.918,33	
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31.12.2014	<u>€ 16.494,06</u>	

BoKS Jaarrekening 2014, Resultatenrekening

	Realisatie 2014	Begroot 2014
Baten		
Bijdrage SSH	€ 15.000,00	€ 16.336,00
902 Bijdrage SSH ISHA	€ 600,00	€ 600,00
903 Bijdrage Algemene reserve	€ 5.000,00	€ 5.094,00
299 ING Zkl Spaarrekening	€ 118,70	
	<u>€ 20.718,70</u>	<u>€ 22.030,00</u>
TOTAAL		
Lasten		
101 Ondersteuning Stade - secretariael	€ 2.601,50	€ 2.500,00
102 Ondersteuning inhoudelijk	€ 1.396,28	€ 7.000,00
201 Bestuursvergoeding	€ 4.000,00	€ 3.600,00
202 Bestuurskosten	€ 983,42	€ 1.200,00
203 Lidmaatschap LHS	€ -	€ 300,00
301 Ledenactiviteiten	€ 1.285,80	€ 1.000,00
302 Algemene ledenvergadering	€ 2.170,05	€ 2.500,00
304 Externe bijeenkomst	€ -	€ 300,00
305 Themabijeenkomsten	€ 1.388,35	€ 1.500,00
401 Scholing	€ 62,95	€ 500,00
402 Abonnementen	€ -	€ 100,00
501 Onderhoud website	€ 417,28	€ 200,00
502 Kopieer- en portokosten	€ 78,23	€ 50,00
503 Promotie	€ 189,00	€ 300,00
504 Onvoorzien	€ -	€ 300,00
601 ISHA	€ 157,30	€ 600,00
701 Kamer van Koophandel		€ 0,00
702 Bankkosten	€ 70,21	€ 80,00
	<u>€ 14.800,37</u>	<u>€ 22.030,00</u>
TOTAAL		
Resultaat	<u>€ 5.918,33</u>	<u>€ -</u>