

Jaarverslag 2016

Bewonersoverleg Koepel SSH



Voorwoord

Het jaar 2016 is veelbewogen jaar geweest waarbij we heldere prioriteiten hebben gesteld. We hebben meer dan voorheen contact gelegd met woonbesturen, veel ingezet op duurzaamheid en een grote rol gespeeld bij de prestatieafspraken in steden als Utrecht en Rotterdam.

Om de continuïteit en professionaliteit van BoKS te waarborgen hebben we afgelopen jaar besloten alleen in het najaar nieuwe bestuursleden te werven. In november hebben we als overgangsjaar ons bestuur mogen versterken met vier nieuwe bestuursleden zodat er in de toekomst bij een bestuurswisseling in het najaar altijd drie bestuursleden met ervaring onderdeel blijven van het bestuur.

Verder hebben we met de SSH en woonbesturen onderhandeld over het opstellen van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst waarvan we hopen dat die begin 2017 van kracht kan gaan. We hebben daarnaast verschillende adviezen gegeven aan de SSH en zijn van start gegaan met de werving van een nieuwe huurderscommissaris.

In dit jaarverslag vind je een uitgebreide beschrijving van de activiteiten van BoKS in 2016. Komend jaar willen we de koers die we zijn ingeslagen doorzetten en ons nog meer inzetten voor onder andere het contact met woonbesturen, verduurzaming van de SSH en de inspraak bij de prestatieafspraken.

Veel leesplezier!

Namens het BoKS bestuur,

Paul Meeuwissen
Voorzitter Bewonersoverleg Koepel SSH (BoKS)

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
2. BESTUUR EN ONDERSTEUNING	5
2.1 SAMENSTELLING BESTUUR	5
2.2 ONDERSTEUNING EN TRAINING	5
3. BIJEENKOMSTEN EN COMMISSIES	6
3.1 ALGEMENE LEDEN VERGADERINGEN (ALV'S)	6
3.2 LEDENACTIVITEIT	6
3.3 WOONBESTUURSAVOND	6
3.4 CONTACT WOONBESTUREN	7
3.5 BELANGENBEHARTIGING	7
3.6 DUURZAAMHEID	8
3.7 INTERNATIONAL STUDENT HOUSING ASSISTANCE (ISHA)	8
3.8 LANDELIJK HUURDERSOVERLEG STUDENTENHUISVESTING	9
4. DOSSIERS	10
4.1 HUURVERHOGING 2016	10
4.2 SCHEIDING DAEB NIET-DAEB	10
4.3 ONDERSTEUNING WOONBESTUREN	11
4.4 SAMENWERKINGSOVEREENKOMST	11
4.5 PRESTATIEAFSPRAKEN	12
4.6 WERVING HUURDERSCOMMISSARIS	13
5. VOORUITBLIK 2017	14
6. FINANCIËN	15
6.1 TOELICHTING JAARREKENING 2016	15
6.2 CONCLUSIE KASCOMMISSIE 2016	15
BIJLAGE 1 – JAARREKENING 2015 + BEGROTING 2016	12

1. Inleiding

Het Bewonersoverleg Koepel SSH, kortweg BoKS, is de belangenbehartiger van alle SSH-huurders en behandelt met name complexoverstijgende zaken.

Het BoKS bestuur bestaat eind 2016 uit zeven personen, te weten: Paul Meeuwissen (voorzitter), Steven Hendriks (secretaris & vice-voorzitter), Krijn Bleeker (penningmeester), Steye Verhoeve (commissaris duurzaamheid), Max Bos (commissaris belangenbehartiging), Lauren Bruijning (commissaris belangenbehartiging) en Jasper van der Sman (commissaris PR).

Dit jaarverslag bevat een overzicht van de taken die het bestuur en de commissies op zich hebben genomen, evenals een vooruitblik op 2017.

2. Bestuur en ondersteuning

2.1 Samenstelling bestuur

Eind 2016 bestaat het bestuur zoals reeds genoemd uit zeven bestuursleden. Tijdens de ALV van 14 april 2016 hebben we afscheid genomen van Vincent Luijnenburg en Kim Blom. Daarnaast is Leanne van Schijndel begonnen als penningmeester en is Paul voorzitter geworden. Omdat Wisse ten Bosch en Jacqueline Kommers gedurende hun bestuurstermijn voor een half jaar slapend lid zijn geweest, zijn ze tijdens de ALV van april herkozen voor een extra half jaar en tijdens de ALV op 17 november afgetreden. Wegens omstandigheden konden zowel Ryanne als Leanne hun bestuursfuncties gedurende het jaar niet voortzetten. De activiteiten van Leanne (penningmeester) zijn tijdelijk waargenomen door Vincent, en de activiteiten van Ryanne (belangenbehartiging) zijn opgepakt door Paul. Tijdens de ALV in november hebben we Krijn, Max, Lauren en Jasper verwelkomd in het bestuur.

Ter waarborging van de continuïteit en om de overdracht van bestuursleden effectiever in te richten hebben we besloten slechts één keer per jaar, in november, nieuwe bestuursleden aan te stellen. Op deze manier is er een betere overlapping met het nieuwe en huidige bestuur, waarmee we het behoud van kennis en een soepele overdracht kunnen waarborgen. Daarnaast zijn we ons in toenemende mate naar buiten gaan richten. Max, Lauren en Paul hebben zich beziggehouden met het contact met externe (politieke) partijen. Ook is besloten een bestuurslid, Jasper, specifiek voor communicatie en PR aan te stellen.

2.2 Ondersteuning en training

Het bestuur van BoKS huurt administratieve ondersteuning in bij Stade Advies. Deze ondersteunt BoKS bij het notuleren tijdens de Algemene Ledenvergaderingen en de financiële administratie.

Gedurende het jaar heeft BoKS verschillende trainingen gevolgd:

- Training financiën in de volkshuisvesting;
- Training effectief communiceren;
- Training geschiedenis volkshuisvesting en wetgeving;
- Algemene bestuurstraining.

Daarnaast hebben bestuursleden individueel informatiebijeenkomsten bijgewoond. Zoals het Kences congres op 6 oktober waarbij onderzoekscijfers over de wensen van huurders werden gepresenteerd. Met betrekking tot duurzaamheid zijn verschillende bijeenkomsten bijgewoond zoals in juni het 'Energiecafé prestatieafspraken' van De Woonbond.

3. Bijeenkomsten en commissies

BoKS heeft verscheidene bijeenkomsten gehouden gedurende het jaar. Hieronder volgt een kort overzicht van enkele van deze activiteiten.

3.1 Algemene Leden Vergaderingen (ALV's)

In 2016 heeft BoKS twee Algemene Ledenvergaderingen georganiseerd, in april en in november. Onderwerpen die tijdens de ALV in april ter sprake kwamen zijn onder andere de samenwerkingsovereenkomst, de prestatieafspraken en de huurverhoging. Tijdens de ALV in november stonden tevens de samenwerkingsovereenkomst en de prestatieafspraken op de agenda en is daarbij het 'visiedocument duurzaamheid' gepresenteerd. Tijdens beide ALV's werden de leden verwelkomd met koffie en thee en waren ze achteraf welkom voor een borrel. De ledenvergaderingen werden goed bezocht door woonbesturen.

3.2 Ledenactiviteit

Jaarlijks organiseren we een activiteit waar woonbesturen elkaar op informele wijze kunnen leren kennen. Na het succes van de barbecue in 2015 hebben we dit jaar opnieuw een barbecue georganiseerd. Op een mooie locatie in Utrecht aan de Oude Gracht stroomde de werf vol met woonbestuursleden die elkaar onder het genot van een hapje en een drankje op leuke wijze leerden kennen. Toen het in de loop van de avond begon te regenen, hebben we ons verplaatst naar de werfkelder waar we een quiz hadden georganiseerd met vragen over onder andere de SSH. Met ongeveer veertig personen aanwezig, gezellige muziek en lekker eten en drinken was het een zeer geslaagde avond.

3.3 Woonbestuursavond

Begin 2016 heeft BoKS een nieuw soort bijeenkomst gelanceerd: de woonbestuursavond. Deze avond vindt twee keer per jaar plaats en is gestart met het primaire doel om ofwel kennis over te dragen aan woonbesturen of input over beleid te vergaren onder woonbesturen. In het voorjaar van 2016 is de woonbestuursavond afgetrapt met een informatieve bijeenkomst over tijdelijke huurcontracten. Tijdens deze avond waar ongeveer 35 leden op af zijn gekomen heeft een spreker van de Woonbond de nieuwe vormen van tijdelijke huurcontracten uitgelegd. Gedurende de avond kwam een flinke discussie op gang waarin de meningen waren verdeeld. Aansluitend aan de bijeenkomst was een borrel waar woonbesturen elkaar konden ontmoeten.

Naar aanleiding van de eerste bijeenkomst hebben we via Facebook onder woonbesturen een peiling gedaan om in te schatten waar de interesse lag voor een volgende bijeenkomst. Uit de peiling bleek dat de voorkeur uitging naar bijeenkomsten met een meer praktische insteek voor woonbesturen.

Op 22 september vond in samenwerking met de gemeente Utrecht en de politie de tweede woonbestuursavond plaats met het thema 'criminaliteit en verdachte situaties'. Twee medewerkers van het cluster Veiligheid van de gemeente schetsten een beeld van de criminaliteitscijfers in Utrecht, waarna een wijkagent zijn ervaringen uit de praktijk toelichtte. De boodschap van de avond is dat bij acute verdachte situaties áltijd 112 gebeld mag worden, zodat er zo snel mogelijk gehandeld kan worden. Daarnaast werd de oproep gedaan om onveilige of verdachte situaties te melden bij de gemeente en/of politie, omdat mede op basis

van deze cijfers toezicht en handhaving wordt aangestuurd. Tijdens de avond kwam eveneens naar voren dat sommige complexen overlast ervaren van 'bijzondere doelgroepen', zoals statushouders en ex-gedetineerden, die in het complex geplaatst zijn. BoKS heeft dit bij de SSH aangekaart waarna er vervolgacties zijn uitgezet om de problematiek in kaart te brengen en aan te pakken. Daarmee heeft deze woonbestuursavond ook voor BoKS en SSH nuttige informatie opgeleverd.

3.4 Contact woonbesturen

In 2016 hebben we meer nadruk gelegd op het contact met woonbesturen. Om de lijnen zo kort mogelijk te houden heeft elk bestuurslid van BoKS een aantal woonbesturen als contactpersoon. We streven ernaar om bij elk woonbestuur minimaal twee keer per jaar langs te gaan. We zijn hiermee goed op weg en merken dat door dit contact woonbesturen meer betrokken zijn. Deze lijn willen we doorzetten om te zorgen dat contact nog laagdrempeliger wordt.

BoKS Rotterdam

In de meeste steden waar de SSH kamers en woningen verhuurt zijn er een of enkele woonbesturen actief. Utrecht en Rotterdam vormen met meerdere woonbesturen actief hierop een uitzondering. Door de betrokkenheid bij de prestatieafspraken tussen SSH Rotterdam, de gemeente Rotterdam en BoKS hebben we afgelopen jaar besloten BoKS Rotterdam op te richten. BoKS Rotterdam is een commissie van BoKS die zich sinds het najaar inzet om actief contact met woonbesturen in Rotterdam te onderhouden en daarnaast de Rotterdamse huurders kan vertegenwoordigen bij het maken van de prestatieafspraken in Rotterdam.

3.5 Belangenbehartiging

Afgelopen jaar hebben we op verschillende plekken onze stem laten horen. Zo hebben we ingesproken tijdens de raadsinformatieavond op 28 januari 2016 waarbij we kritisch waren op het verloop en de communicatie van de prestatieafspraken. Mede naar aanleiding hiervan heeft de Utrechtse Gemeenteraad een motie aangenomen waarin werd bepaald dat het proces geëvalueerd moest worden en er duidelijke procesafspraken moeten komen.

Daarnaast maken we sinds 2016 deel uit van de studentenstadraad. Dit is een overleg geïnitieerd door de politieke partij Student & Starter en studentenvakbond Vidijs, waar een groot deel van de studentbestuurders in Utrecht elkaar opzoekt om te kijken hoe we elkaar kunnen versterken en ons in kunnen zetten voor het gemeenschappelijk belang van studenten. De partijen die naast Student & Starter en Vidijs hieraan deelnemen zijn: de Hogeschoolraad, de Universiteitsraad, OSHU, SVR, Sportraad, BOCS, FUG en SIC.

Ook hebben we afgelopen jaar in toenemende mate contact gehad met andere huurdersorganisaties in Utrecht: STOK (Bo-Ex), Huurders Netwerk Mitros (Mitros), Huurdersraad Portaal (Portaal) en Weidelanden (Groenwest). Doordat ook op stedelijk niveau prestatieafspraken werden gemaakt was deze samenwerking belangrijk. In 2016 nam het draagvlak voor een stedelijke organisatie in de vorm van de Bundeling af en is aan het eind van het jaar besloten een nieuwe vorm hiervoor te zoeken waarbij huurdersorganisaties in Utrecht directer met elkaar in contact treden. In 2017 gaat hier een meer concrete invulling aan gegeven worden.

Verder zijn we gedurende het jaar bij verschillende andere bijeenkomsten geweest zoals het Kences congres, waar jaarlijks cijfers worden gepresenteerd over studentenhuisvesting. Ook zijn we bij een bijeenkomst geweest waar plannen werden gemaakt en werd nagedacht over de invulling van het 'Nieuwe Centrum rond de Jaarbeurs'.

3.6 Duurzaamheid

Sinds november 2015 is Steye als bestuurslid van BoKS verantwoordelijk voor de portefeuille duurzaamheid. In geheel 2016 heeft Steye zich dan ook volledig gericht op verduurzaming bij de SSH.

BoKS was in 2015 betrokken bij het opzetten van het project "Eco Crazy-88" van Koelestudenten, wat in 2016 succesvol uitgevoerd is. Hierbij waren meerdere huizen en complexen van de SSH betrokken.

Daarnaast heeft BoKS in 2016 een visie op het gebied van duurzaamheid ontwikkeld en vastgesteld. Deze visie is opgebouwd uit drie delen: missie, visie en strategie. Bij de strategie worden twintig doelstellingen benoemd welke verdeeld zijn onder de categorieën: bronbeleid, fysieke ingrepen, gedragsbeïnvloeding, financiën, en communicatie. Aan de hand van dit visiedocument heeft BoKS verschillende projecten ondersteund, zowel van de SSH als van externe partijen.

BoKS heeft bij de SSH verschillende zaken op het gebied van duurzaamheid geagendeerd en erover geïnformeerd, of (ongevraagd) geadviseerd. Mede hierdoor is een pilot uitgewerkt dat moet onderzoeken of het leasen van energiezuinige koelkasten zichzelf terugverdient. Deze pilot wordt in kwartaal 1 van 2017 uitgevoerd. Daarnaast is door de SSH een aanvraag gedaan voor een SDE+ subsidie bij het Rijk om zonnepanelen op het complex aan de Ina Boudier-Bakkerlaan te kunnen plaatsen. Zowel bij de ronde in april als in oktober is deze subsidie helaas niet toegekend. Ook is er aandacht geweest voor Nul-op-de-Meter woningen. Hiervoor is contact gezocht met een hoogleraar en studenten die de mogelijkheid hiervan gaan onderzoeken. Naar aanleiding van dit project en om van ervaringsdeskundigen te horen hoe dit werkt is BoKS op bezoek geweest in Heerhugowaard waar een wijk staat met NOM-woningen. Ten slotte is in 2016 het proces doorlopen voor het afsluiten van een nieuw contract met een energieleverancier. Dit contract gaat over alle kamers en woningen waarbij elektriciteit binnen de servicekosten valt; waarvoor de SSH dus verantwoordelijk is. Mede door het advies van BoKS is er gekozen voor Eneco-Hollandse wind wat 100% groene energie is.

3.7 International student housing assistance (ISHA)

ISHA is een samenwerkingsverband van VIDUS, ESN en BoKS. Hierbij heeft elke organisatie één afgevaardigde in het ISHA bestuur zitten. Hierdoor kan de kennis op het gebied van internationale studentenhuisvesting van de verschillende organisaties gebundeld worden. Wisse heeft tot november 2016 BoKS vertegenwoordigd in ISHA. Na zijn aftreden heeft Max deze taak overgenomen.

Het afgelopen jaar heeft ISHA zich bezig gehouden met zijn kerntaken:

- *Klachten en Vragen beantwoorden*

Via de mail kunnen internationale studenten vragen of klachten sturen naar ISHA. Deze

mail wordt door 1 van de ISHA leden beheerd. Voor zover het mogelijk probeert ISHA de mails zelf af te handelen. Wanneer nodig worden de mails doorgestuurd naar de juiste partijen. Dit kan bijvoorbeeld de SSH zijn of in het geval van particuliere huur vaak VIDUIS Rechtshulp. De internationale student wordt altijd op de hoogte gehouden van de status van zijn of haar mail.

- *Onderzoek*

Één keer per semester wordt er een survey uitgezet om te onderzoeken hoe de internationale studenten verschillende aspecten van hun verblijf in Utrecht hebben ervaren. Aan het eind van het jaar worden de resultaten van beide semesters samengevoegd en verwerkt tot een verslag dat gedeeld wordt met de SSH, de hogeronderwijsinstellingen, en de gemeente. Na het eerste semester worden de resultaten ook kort geëvalueerd en eventuele interessante bevindingen worden al gecommuniceerd.

- *Belangenbehartiging*

ISHA zit regelmatig om de tafel met partijen om de belangen van internationale studenten te behartigen. Dit kan zijn met de hogeronderwijsinstellingen, de SSH, de gemeente, of andere geïnteresseerden. Voor internationale studenten is het lastig om deze belangenbehartiging zelf op zich te nemen vanwege het gebrek aan kennis, de taalbarrière, of simpelweg omdat ze toch maar voor beperkte tijd hier zijn. Voor andere organisaties, die ook de belangen van studenten op het gebied van huisvesting behartigen, zoals de LSVb, is het vaak lastig om de internationale studenten te bereiken. ISHA is hier een mooie tussenpersoon voor.

Samenwerking BuddyGoDutch

Het afgelopen jaar is ISHA een samenwerking aangegaan met BuddyGoDutch. De reden hiervoor is dat deze organisatie ook veel in contact staat met buitenlandse studenten. BuddyGoDutch is geen onderdeel van ISHA maar stuurt wel vragen en klachten door en helpt daarnaast met het verspreiden van de enquête. Ook kan BuddyGoDutch bij vergaderingen aanwezig zijn en indien nodig punten agenderen.

ISHA Dag

Dit jaar heeft ISHA een ISHA informatiedag georganiseerd. Deze vond plaats op het hoofdkantoor van de SSH aan de Plompentorengracht en was bedoeld voor alle betrokkenen en geïnteresseerden. Tijdens deze informatiedag werd informatie over ISHA en internationale studentenhuisvesting gedeeld. Ook was er de mogelijkheid om vragen te stellen.

3.8 Landelijk Huurdersoverleg Studentenhuisvesting

Het Landelijk Huurdersoverleg Studentenhuisvesting (LHS) is 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. Om dit te doen organiseert LHS kennisuitwisselingsessies waarbij de leden informatie bij elkaar kunnen inwinnen. Voor meer informatie over LHS kun je terecht op www.huurdersoverleg.nl.

In 2016 is BoKS aanwezig geweest bij vier bijeenkomsten van LHS, onderwerpen die hierbij ter sprake zijn gekomen is het vernieuwen van samenwerkingsovereenkomsten, de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB en externe belangenbehartiging. Vooral op het gebied van wetgeving vormen de bijeenkomsten een waardevolle bijdrage aan de kennis van het BoKS bestuur.

4. Dossiers

In 2016 heeft BoKS twee formele adviezen gegeven aan de SSH en daarnaast met zowel de SSH als woonbesturen overlegd over verschillende dossiers. Hieronder volgt een overzicht van enkele dossiers waar we betrokken bij zijn geweest.

4.1 Huurverhoging 2016

Een van de onderwerpen waar we advies over hebben gegeven is de huurverhoging 2016. Zoals elk jaar stelt de SSH de huurverhoging vast die per 1 juli ingaat. De adviesaanvraag van de huurverhoging kwam samen met een voorstel betreffende de aanpassing van het streefhuurbeleid. Over de voorgenomen huurverhoging van inflatievolgend (0,6%) voor zowel woningen als kamers hebben we positief geadviseerd. De aanpassing van het streefhuurbeleid hield in dat de huren van kleine zelfstandige woningen waar een campuscontract gold zouden worden verhoogd naar de eerste aftoppingsgrens van €586,68. Vanwege het onbereikbaar worden van deze woningen voor bewoners onder de 23 jaar en de onzekerheid over toekomstige ontwikkelingen rondom de huurtoeslag hebben we hierover negatief geadviseerd. Desalniettemin heeft de SSH de wijziging in het streefhuurbeleid doorgevoerd, waarbij de SSH in een reactie op het advies van BoKS aangaf dat vrijwel alle huurders van de betreffende woningen ouder zijn dan 23 jaar.

Procedureel hebben we verder onze kritiek geuit richting de SSH. De adviesaanvraag vanuit de SSH ontvingen we korter van tevoren dan de wettelijke termijn van zes weken die hiervoor staat. Hier hebben we de SSH op aangesproken, en hebben dit tevens laten weten aan de huurderscommissarissen als toezichthoudend orgaan van de SSH. De SSH heeft toegezegd hier in de toekomst scherper op te letten.

4.2 Scheiding DAEB niet-DAEB

Het tweede advies dat we als BoKS hebben uitgebracht betreft de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. In Nederland is de huurmarkt in twee delen gesplitst, bestaande uit de sociale huursector en de vrije sector. De sociale sector, ook wel het DAEB segment genoemd, zijn woningen tot €710,68. De vrije sector, het niet-DAEB segment, zijn woningen met een huur vanaf €710,68. In 2016 waren alle woningcorporaties in Nederland verplicht om in hun bezit onderscheid te maken tussen deze segmenten. Een deel van de woningen van de SSH, waaronder alle studenteneenheden, bevond zich reeds in het DAEB segment en een ander deel in het niet-DAEB segment. De meeste van deze woningen waren dan ook gemakkelijk in te delen. Er waren echter ook woningen die in het DAEB segment werden verhuurd, maar volgens het puntensysteem van het woningwaarderingstelsel onder de vrije sector konden worden geschaard. Deze woningen waren onderwerp van discussie. Dit ging om 458 woningen. De SSH was in eerste instantie voornemens 297 woningen over te hevelen naar het niet-DAEB segment. Na overleg tussen de SSH, gemeente Utrecht en BoKS heeft de SSH haar voorstel aangepast naar de overheveling

van 146 woningen. Naar aanleiding van deze aanpassing hebben we besloten positief te adviseren met uitzondering van twee onderdelen. Hierbij ging het om elf woningen in een complex die identiek waren aan de andere woningen, maar waarbij door hun ligging de WOZ-waarde iets hoger uitviel en ze in de niet-DAEB sector konden vallen. Omdat dit slechts om een minimaal verschil ging tussen gelijkwaardige woningen hebben we geadviseerd deze woningen in het DAEB deel te houden. Ten tweede adviseerden we om de woningen in het niet-DAEB gedeelte een huur te geven van maximaal €900,- zodat deze in het 'middeldure huur segment' vallen, daar waar in Utrecht een groot tekort aan is. De SSH heeft besloten de betreffende 11 woningen in het niet-DAEB deel te plaatsen om zo starters die een woning in het middeldure segment zoeken te kunnen voorzien. Het maximum van €900,- is niet opgenomen in het definitieve scheidingsvoorstel, maar de SSH heeft toegezegd hier onderling afspraken over te willen maken met BoKS. Hierover zullen we in begin 2017 in gesprek gaan.

4.3 Ondersteuning woonbesturen

BoKS houdt zich bezig met zaken die meerdere complexen aangaan en ondersteunt daarnaast woonbesturen als die er niet uitkomen met de SSH of andere partijen. Afgelopen jaar heeft BoKS verschillende woonbesturen ondersteund. Zo werd er dit jaar groot onderhoud uitgevoerd op het IBB complex. Dit verliep niet volledig als gewenst met verscheidene klachten tot gevolg. BoKS heeft zich samen met het woonbestuur IBB ingezet voor een verhoging van de vergoeding aan bewoners. Dit heeft geleid tot een verdubbeling van de vergoeding ter compensatie van de overlast.

Vanuit verschillende woonbesturen van zelfstandige woningen ontvingen we daarnaast signalen dat het percentage bijzondere plaatsingen (uitstroom Beter Wonen, statushouders) in complexen behoorlijk hoog was. We zijn hierover met de SSH in gesprek gegaan om te zorgen dat deze plaatsingen evenrediger worden verdeeld over het bezit van de SSH.

Daarnaast hebben we verschillende woonbesturen ondersteund met problemen aangaande het parkeerbeleid door contacten te leggen met onder andere de gemeente en de Utrechtse gemeenteraad.

BoKS streeft ernaar om woonbesturen in dergelijke zaken bij te staan, waarbij het woonbestuur de uiteindelijke regie behoudt.

4.4 Samenwerkingsovereenkomst

Sinds 2011 is de huidige samenwerkingsovereenkomst tussen BoKS en de SSH van kracht waarin de samenwerking tussen de SSH, BoKS en woonbesturen wordt beschreven. Door veranderde wetgeving is in 2015 besloten deze te vernieuwen. Begin 2016 heeft de SSH een voorstel gedaan ter vernieuwing van het financiële gedeelte van de samenwerkingsovereenkomst. Deze hebben we besproken bij de ALV in april om feedback te verkrijgen. Door de hoeveelheid input die we toen ontvingen hebben we een extra bijeenkomst georganiseerd om een beter beeld te krijgen van de wensen van woonbesturen. Met deze input zijn we met de SSH in gesprek gegaan en zijn we tot een nieuw voorstel gekomen die we tijdens de ALV in november hebben gepresenteerd. Een belangrijk onderdeel hiervan vormde de wens van de SSH om de servicekostencomponent uit de huur te halen; hiermee leveren huurders van bepaalde complexen via de servicekosten een bijdrage voor het woonbestuur. BoKS heeft zich ingezet om te zorgen dat beperking van innen via de servicekosten wordt gecompenseerd door een verhoging van de participatiegelden; welke wordt betaald vanuit de SSH. Tijdens de ALV in

november waren er nog zodanig veel vragen bij woonbesturen op basis waarvan we hebben besloten om de overeenkomst niet tot stemming te brengen.

Eind 2016 hebben we opnieuw overleg gevoerd met de SSH over de overeenkomst. We hopen na de eerste ALV van 2017 de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tot ieders tevredenheid te kunnen ondertekenen.

4.5 Prestatieafspraken

Met de komst van de nieuwe woningwet worden er sinds 2015 prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeentes, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Deze afspraken worden sindsdien elk jaar geactualiseerd. Dit jaar zijn er prestatieafspraken gemaakt in Utrecht, Rotterdam en Bunnik.

Utrecht

Omdat het proces van de prestatieafspraken in 2015 niet helemaal soepel verliep, hebben we zoals reeds aangegeven tijdens een raadsinformatieavond onze kritiek geuit op het proces. Naar aanleiding hiervan heeft begin 2016 een evaluatie plaatsgevonden en zijn er duidelijke procesafspraken gemaakt met de gemeente, woningcorporaties en huurders. Een aantal punten die meegenomen zijn in de prestatieafspraken in Utrecht:

- De huurverhoging in 2017 wordt beperkt tot inflatievolgend;
- Er komt een concreter duurzaamheidsbeleid;
- Komende jaren worden circa 800 studenten- en starterwoningen toegevoegd;
- Mogelijkheden voor extra uitbreiding door woningen van derden te beheren worden onderzocht.

Rotterdam

Ook in Rotterdam zijn dit jaar voor het eerst prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente Rotterdam, de SSH en BoKS. Omdat de SSH in Rotterdam aanzienlijk minder kamers en woningen heeft dan in Utrecht waren we in staat afspraken op complexniveau mee te nemen in de prestatieafspraken. Om te weten wat er speelt op de verschillende complexen zijn we als BoKS langs de bewonerscommissies in Rotterdam geweest. Problemen die tijdens deze gesprekken werden aangekaart hebben we meegenomen in de prestatieafspraken. Een aantal punten die zijn meegenomen in de afspraken zijn:

- Mogelijke realisatie nieuwe studentenwoningen op de campus;
- Er komt een concreter duurzaamheidsbeleid;
- Er wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van woningen;
- Mogelijkheden worden onderzocht om fietsendiefstal rond complexen tegen te gaan.

Bunnik

Alhoewel het bezit van de SSH in Bunnik beperkt is zijn er ook in Bunnik prestatieafspraken gemaakt. Hierbij zijn we slechts beperkt betrokken geweest. Een aantal punten die onderdeel zijn van de afspraken zijn:

- De woningen van de SSH in Bunnik blijven verhuurd worden in de sociale sector;
- De SSH is bereid haar daken ter beschikking te stellen voor de plaatsing van zonnepanelen;
- De SSH is bereid om initiatieven van huurders op het gebied van duurzaamheid te ondersteunen.

4.6 Werving huurderscommissaris

Een derde van het toezien orgaan van de SSH, de Raad van Commissarissen, wordt benoemd op voordracht van BoKS. In juli 2016 heeft Martijn van der Linden, die op voordracht van BoKS lid was van de RvC, een mooie carrièrestap gemaakt, die helaas niet te combineren was met zijn functie als huurderscommissaris. In september is daarom een sollicitatiecommissie aangesteld bestaande uit Jacqueline, Vincent en Paul die in overleg met de RvC het proces van de voordracht van een nieuwe huurderscommissaris hebben opgepakt. Allereerst is een profiel opgesteld waaraan de nieuwe commissaris moet voldoen. Dit is afgestemd met de samenstelling en kennis van de huidige RvC. De profielschets is eind september als onderdeel van de advertentie verspreid via verschillende media waaronder de website van VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties), de website van de Woonbond, de website van BoKS en via een advertentie in een grote landelijke krant. Naar aanleiding van de vacature hebben we een ruime hoeveelheid sollicitatiebrieven mogen ontvangen. Hieruit hebben we een selectie gemaakt, op basis waarvan gesprekken hebben plaatsgevonden. Eind oktober hebben deze gesprekken plaatsgevonden en bleven er twee kandidaten over. Deze kandidaten hebben vervolgens een assessment gedaan op basis waarvan we in december onze keuze tot voordracht hebben gemaakt.

In 2017 dragen we de betreffende persoon officieel voor als huurderscommissaris die vervolgens na het succesvol afronden van de fit-en-proper test (uitgevoerd door de Autoriteit Woningcorporaties) officieel wordt benoemd. Naar verwachting is dit op 1 juni 2017.

5. Vooruitblik 2017

Hieronder volgt een korte vooruitblik van wat BoKS in 2017 onder andere zal gaan doen:

Afgelopen jaar hebben we veel contact gehad met woonbesturen. Ons doel om minimaal twee keer per jaar bij woonbesturen langs te gaan willen we doorzetten, zodat we de informatie die we daaruit opdoen actiever mee kunnen nemen in de prestatieafspraken. Daarnaast zullen we de vertegenwoordiging van internationale studenten uitbreiden. Op dit moment is ISHA slechts in Utrecht actief. We gaan ons in 2017 inzetten om ook het contact met internationale huurders in andere steden beter in te richten.

Op het gebied van scholing zullen we na het succes van 2016 de woonbestuursavonden doorzetten en er invulling aan geven op basis van de wensen van woonbesturen. Ook zal er een informele barbecue of andere activiteit zijn rond de zomer waar woonbesturen elkaar kunnen ontmoeten.

De prestatieafspraken zullen komend jaar meer op de voorgrond komen te staan. We willen in lijn met het resultaat in Rotterdam ook in Utrecht en andere steden de mogelijkheid creëren om complexgerelateerde problemen waar de gemeente en SSH bij betrokken zijn in de prestatieafspraken mee te nemen. Alhoewel dit nog niet gebruikelijk is in het proces van de prestatieafspraken, zijn we ervan overtuigd dat dit een toegevoegde waarde is om de inspraak van huurders te verbeteren.

Duurzaamheid is bij veel studenten een belangrijk onderwerp. Daarom willen we dat de SSH zich ontwikkelt tot voorloper in de studentenhuisvesting. De rol van BoKS als aanjager van duurzaamheid, die we in 2016 hebben ingenomen, willen we dan ook continueren.

Tot slot blijft BoKS zich inzetten voor verdere professionalisering om kennis en continuïteit te waarborgen. Begin 2017 zullen we hiermee starten door de nieuwsbrief in een nieuw jasje te gieten en ook de website grondig te vernieuwen.

6. Financiën

BoKS kreeg per kwartaal van SSH een bijdrage van € 5000,- om alle onkosten te dekken. Door de reserves in het eigen vermogen is er wederom in 2016 met de SSH overeengekomen om drie keer een bijdrage te ontvangen, in plaats van vier bijdrages. De bijdrage van SSH over het gehele jaar 2016 komt dus uit op € 15.000,-.

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

6.1 Toelichting jaarrekening 2016

Baten

BoKS wordt voor het grootste gedeelte gefinancierd door SSH. Een klein deel (€600,-) wordt bijgedragen door de SSH dat is bestemd voor ISHA.

De baten zijn in 2016 stabiel gebleven in vergelijking met 2015. In 2016 is €5.000,- minder ontvangen dan begroot. Dit komt doordat drie kwartalen een bijdrage is ontvangen van de SSH. Één kwartaal is gefinancierd vanuit het eigen vermogen.

Lasten

In 2016 zijn de lasten ruim onder de begrote lasten uitgevallen. De begroting voor 2016 was €27.375,- en de realisatie van 2016 is €19.398,-. De lasten vallen dus ongeveer €8.000 onder begroot uit. In 2016 is meer geïnvesteerd in scholing van het bestuur.

Balans

Door een actief begrotingsbeleid is alles zoveel mogelijk binnen de begrotingsgrenzen gebleven. In 2016 is een klein negatief resultaat geboekt op de balans en dus het eigen vermogen licht gedaald. De verklaring voor dit resultaat is dat de inkomsten van BoKS lager waren dan voorgaand boekjaar. Tevens ontstond het negatieve resultaat vanwege de keuze om een kwartaal uit het eigen vermogen te financieren.

6.2 Conclusie kascommissie 2016

Hieronder treft u de conclusie van de kascommissie.

“Wij als kascommissie controleren voor de leden of er door BoKS een gedegen financieel beleid is uitgevoerd in boekjaar 2016. Over het algemeen zijn de bevindingen die de kascommissie heeft gedaan op het gebied van een correctie boekhouding, baten en lastenverhouding, het declaratiegedrag door het bestuur, het bankboek en een juiste afhandeling van boekingsstukken als goed bevonden. Daar waar nog kleine onduidelijkheden waren heeft de penningmeester van BoKS deze ter plaatse kunnen ophelderen.”

**BoKS Jaarrekening 2016,
Balans per 31 december 2016**

	31-12-16	31-12-15
Activa		
Liquide middelen		
ING zakelijke rekening 31-12-2015	€ 1.434,07	€ 1.185,24
ING zakelijke spaarrekening 31-12-2015	€ 16.795,32	€ 19.211,17
Vorderingen		
Debiteuren stand op 31 december		€ 639,96
Rente	€ 38,60	€ 84,15
Verschil		
Vooruitbetaald scholing 2016		€ 277,70
	€ 18.267,99	€ 21.398,22
Totaal Activa	€ 18.267,99	€ 21.398,22
Passiva		
Eigen vermogen	€ 10.666,49	€ 14.425,92
Voorziening extra inhoudelijke ondersteuning	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Crediteuren stand op 31 december	€ 2.601,50	€ 1.972,30
	€ 18.267,99	€ 21.398,22
Totaal Passiva	€ 18.267,99	€ 21.398,22
Verloop eigen vermogen		
stand per 1 januari	€ 14.425,92	€ 16.494,05
Resultaat	€ -3.759,43	€ -2.068,13
stand per 31 december	€ 10.666,49	€ 14.425,92

**BoKS Jaarrekening 2016,
Winst- en verliesrekening**

	Realisatie 2016	Begroot 2016	Realisatie 2015
Baten			
Bijdrage SSH	€ 15.000,00	€ 20.000,00	€ 10.000,00
902 Bijdrage SSH ISHA	€ 600,00	€ 600,00	€ 600,00
299 ING Zkl Spaarrekening	€ 38,60	€ 100,00	€ 84,15
TOTAAL	€ 15.638,60	€ 20.700,00	€ 10.684,15
Lasten			
101 Ondersteuning Stade - secretarieel	€ 2.601,50	€ 2.700,00	€ 2.601,50
102 Ondersteuning inhoudelijk	€ 605,00	€ 7.300,00	€ 1.640,22
201 Bestuursvergoeding	€ 8.657,46	€ 8.280,00	€ 3.650,00
202 Bestuurskosten	€ 1.383,37	€ 1.170,00	€ 1.064,35
203 Lidmaatschap LHS	€ 250,00	€ 300,00	€ 150,00
BoKS Rotterdam	€ 15,19		
301 Ledenactiviteiten	€ 885,32	€ 1.500,00	€ 866,39
302 Algemene ledenvergadering	€ 1.969,11	€ 2.250,00	€ 1.125,15
304 Externe bijeenkomst		€ 250,00	€ 0,00
305 Themabijeenkomsten	€ 550,57	€ 1.000,00	€ 44,95
401 Scholing	€ 1.704,64	€ 600,00	€ 718,77
402 Abonnementen		€ 0,00	€ 0,00
501 Onderhoud website	€ 233,43	€ 225,00	€ 193,47
502 Kopieer- en portokosten		€ 50,00	€ 59,99
503 Promotie	€ 277,96	€ 500,00	€ 378,62
504 Onvoorzien		€ 150,00	€ 0,00
601 ISHA	€ 157,30	€ 600,00	€ 157,30
602 Duurzaamheid		€ 400,00	€ 0,00
702 Bankkosten	€ 107,18	€ 100,00	€ 101,57
Resultaat	-€ 3.759,43	-€ 6.675,00	€ -2.068,13
TOTAAL	€ 15.638,60	€ 20.700,00	€ 10.684,15

Begroting 2017

Lasten	2016	2017
Secretarieel (101)	€ 2.700	€ 2.000
Inhoudelijke onderst. (102)	€ 7.300	€ 6.000
Ondersteuning subtotaal (100)	€ 10.000	€ 8.000
Bestuursvergoeding (201)	€ 8.280	€ 8.280
Bestuurskosten (202)	€ 1.170	€ 1.720
Lidmaatschap LHS (203)	€ 300	€ 300
BoKS Rotterdam (204)	-	€ 3.200
Bestuur subtotaal (200)	€ 9.750	€ 13.500
Ledenactiviteiten (301)	€ 1.500	€ 1.200
Algemene ledenvergaderingen (302)	€ 2.250	€ 2.000
Externe bijeenkomst (304)	€ 250	€ 100
Thema bijeenkomst (305)	€ 1.000	€ 800
Internationals activiteiten (306)	-	€ 700
Activiteiten subtotaal (300)	€ 5.000	€ 4.800
Scholing bestuur (401)	€ 600	€ 1.750
Scholing woonbesturen (402)	-	€ 1.250
Scholing e.d. (400)	€ 600	€ 3.000
Onderhoud website (501)	€ 225	€ 250
Kopieer- en portokosten (502)	€ 50	€ 50
Promotie (503)	€ 500	€ 500
Onvoorzien (504)	€ 150	€ 150
Communicatie subtotaal (500)	€ 925	€ 950
ISHA (601)	€ 600	€ 600
Commissies (602)	€ 400	€ 200
Commissies subtotaal (600)	€ 1.000	€ 800
Bankkosten (702)	€ 100	€ 100
Overige subtotaal (700)	€ 100	€ 100
Totaal lasten	€ 27.375	€ 31.150
Baten		
Bijdrage SSH	€ 15.000	€ 22.500
Bijdrage SSH ISHA	€ 600	€ 600
Bijdrage gemeente subsidie (scholing WB)		€ 600
Bijdrage uit de algemene reserve	€ 5.000	€ 7.500
Totale baten	€ 20.600	€ 31.200
Voorzien resultaat	€ - 6.775,-	€ 50,-