

# Jaarverslag 2017

Bewonersoverleg Koepel SSH





# Voorwoord

In 2017 hebben we hard aan de weg getimmerd met de oprichting van Huurders030, het Utrechtse samenwerkingsverband met andere huurdersorganisaties. Daarnaast hebben we ingezet op veel contact met zowel de SSH als onze achterban, de woonbesturen. We hebben ingezet op het belang van duurzaamheid en gelobbyd voor een goed overgangstraject van City Campus Max naar Jebber. Door middel van de nieuwe website en wekelijkse updates op onze Facebook hopen we leden zo goed mogelijk te informeren.

In november is het bestuur versterkt met drie nieuwe bestuursleden. Dit houdt in dat we 2018 fris zijn gestart met drie nieuwe leden én drie bestuursleden met ervaring als onderdeel van het bestuur.

In dit jaarverslag vind je een uitgebreide beschrijving van de activiteiten van BoKS in 2017. Komend jaar hopen we hierop door te bouwen.

Veel leesplezier!

Namens het BoKS bestuur,

Max Bos

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 .....	6
3.1	ALGEMENE LEDEN VERGADERINGEN (ALV'S) .....	6
3.2	LEDENACTIVITEIT .....	6
3.3	WOONBESTUURSAVOND.....	6
3.4	CONTACT WOONBESTUREN.....	6
3.5	BELANGENBEHARTIGING .....	7
3.6	DUURZAAMHEID .....	7
3.7	INTERNATIONAL STUDENT HOUSING ASSISTANCE (ISHA) .....	7
4.	DOSSIERS .....	9
4.1	BEHEERSING HUURSOMONTWIKKELING EN STREEFHUURBELEID 2017 .....	9
4.2	VERKOOP MONSEIGNEUR VAN DE WETERINGSTRAAT .....	10
4.3	STRATEGISCH VOORRAADBELEID.....	10
4.4	OVERGANG CITY CAMPUS MAX NAAR JEBBER.....	11
4.5	PRESTATIEAFSPRAKEN 2018-2020 .....	11
4.6	WERVING HUURDERSCOMMISSARIS .....	12
5.	VOORUITBLIK 2018 .....	13
6.	FINANCIËN .....	14
6.1	TOELICHTING JAARREKENING 2017 .....	14
6.2	CONCLUSIE KASCOMMISSIE 2017 .....	15



## 1. Inleiding

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

Het BoKS bestuur bestond eind 2017 uit zes personen, te weten: Max Bos (voorzitter), Lauren Bruijning (secretaris & vice-voorzitter), Rikkert Wijrdeman (penningmeester), Guido de Groot (commissaris belangenbehartiging), Manuel Klesse (commissaris duurzaamheid) en Jasper van der Sman (commissaris PR). Daarnaast heeft BoKS nog de commissie BoKS Rotterdam onder leiding van Shaïel de Lanoy.

Dit jaarverslag bevat een overzicht van de taken die het bestuur en de commissies dit jaar op zich hebben genomen, evenals een vooruitblik op 2018.

## 2. Bestuur en ondersteuning

### 2.1 Samenstelling bestuur

Eind 2017 bestaat het bestuur uit zes bestuursleden. Tijdens de ALV van 12 april 2017 hebben we afscheid genomen van de voorzitter Paul Meeuwissen. Vanaf dat moment is Max Bos begonnen als voorzitter. Op 25 oktober hebben we afscheid genomen van de secretaris Steven Hendriks en Steye Verhoeve (duurzaamheid). Wegens omstandigheden kon ook Krijn Bleeker zijn rol als penningmeester niet langer voortzetten. Deze vergadering is Lauren Bruijning geïnstalleerd als nieuwe secretaris. Tijdens deze ALV hebben de nieuwe bestuursleden zich kort geïntroduceerd en verwelkomd: Rikkert Wijrdeman (penningmeester), Guido de Groot (belangenbehartiging) en Manuel Klesse (duurzaamheid).

### 2.2 Ondersteuning en training

Voorheen huurde het bestuur van BoKS administratieve ondersteuning in bij Stade Advies. Deze ondersteunde BoKS bij het notuleren tijdens de Algemene Ledenvergaderingen en de financiële administratie. In 2017 hebben we stappen gezet om dit in het vervolg zelfstandig uit te voeren wat leidt tot kostenbesparing.

Gedurende het jaar heeft BoKS de volgende training gevolgd:

- Algemene bestuurstraining

Ook hebben individuele bestuursleden deelgenomen aan informatiebijeenkomsten. Zo was er een bijeenkomst over The Student Hotel waarbij gediscussieerd werd over de gevolgen voor de (betaalbaarheid van) studentenhuysvesting. Ook op het gebied van duurzaamheid zijn er verschillende bijeenkomsten bijgewoond waaronder het energiecafé van de Woonbond. Ook is BoKS het afgelopen jaar betrokken geweest bij het Woonlab Utrecht van CNV Jongeren.

## 3. Bijeenkomsten

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 2017 heeft BoKS wederom twee Algemene Ledenvergaderingen georganiseerd, in april en in oktober. Tijdens de ALV's werden de leden verwelkomd met koffie en thee en hebben we afgesloten met een gezellige borrel. De ledenvergaderingen werden redelijk goed bezocht door woonbesturen. Onderwerpen die tijdens de ALV in april ter sprake kwamen zijn onder andere de prestatieafspraken, de huurverhoging en het advies DAEB/niet-DAEB. Ook hebben we de nieuwe huurderscommissaris Anne-Jo Visser geïntroduceerd en is Paul afgetreden als voorzitter. De komende 1,5 jaar zal Max zijn rol als voorzitter overnemen. Tijdens de ALV in oktober hebben we de woonbesturen gevraagd mee te denken over de procedure adviesaanvragen. In het vervolg willen we woonbesturen meer betrekken bij de complex-specifieke adviesaanvragen. Daarnaast hebben we tijdens deze ALV afscheid genomen van Steven, Steye en Krijn. Drie nieuwe bestuursleden zijn geïntroduceerd.

### 3.2 Ledenactiviteit

In augustus heeft BoKS voor haar leden een barbecue georganiseerd aan de Oudegracht in Utrecht. Tijdens deze avond, die goed bezocht werd, zijn er geen bewonerszaken etc. besproken. Het doel van deze avond was juist om elkaar beter te leren kennen, ook buiten direct bewoners gerelateerde zaken. Het plan is deze barbecue in de zomer van 2018 opnieuw te organiseren.

### 3.3 Woonbestuursavond

In het voorjaar van 2017 heeft BoKS ook een inhoudelijke activiteit georganiseerd. Deze avond draaide om het vraagstuk 'hoe bereik ik mijn achterban?' In de Kargadoor te Utrecht werd door een communicatie expert een presentatie te geven over hoe elk woonbestuur haar achterban slim kan bereiken, motiveren en activeren, zowel offline als online. Het plan is in 2018 opnieuw een inhoudelijke avond te organiseren.

### 3.4 Contact woonbesturen

In 2017 hebben we de lijn van vorig jaar doorgezet: ieder bestuurslid van BoKS is het aanspreekpunt voor een aantal woonbesturen. Door minimaal twee keer per jaar aan te schuiven bij een vergadering van het woonbestuur is BoKS beter op de hoogte van wat er in de complexen speelt. Daarnaast hebben we gemerkt dat dit het contact verbeterd heeft en dat woonbesturen ons beter weten te vinden. We zijn dan ook voornemens om hier komend jaar mee door te gaan.

#### **BoKS Rotterdam**

Per 1 januari 2017 is een deel van het klantbeheer van Stadswonen (Rotterdam) overgedragen aan de SSH. BoKS Rotterdam heeft zo veel mogelijk ondersteuning geboden aan de woonbesturen om de transitie van Stadswonen naar SSH en alle gevolgen van dien zo soepel mogelijk te laten verlopen. Zo is er een nieuw woonbestuur opgericht in de SSH-vorm en is de aanpak voor de transitie samen met de SSH besproken. Het plan voor 2018 is om meer lokale huurdersvertegenwoordigingen op te zetten en (nog) meer betrokkenheid te creëren bij de Rotterdamse huurders.

### **3.5 Belangenbehartiging**

Ook in 2017 heeft BoKS op verschillende plekken haar gezicht laten zien. Zo zijn we op het stadhuis in Utrecht inmiddels een bekend gezicht. Bij alle bijeenkomsten die te maken hebben met sociale huisvesting - en studentenhuysvesting in het bijzonder – is een van onze leden aanwezig geweest. Ook hebben we ingesproken bij de raadsinformatieavond van eind november. De ontwikkelingen rond dit thema houden we nauwlettend in de gaten, mede door vergaderingen van de gemeenteraad bij te wonen. In het kader van de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2018 zijn we vanaf het najaar van 2017 met een groot deel van de politieke partijen in gesprek gegaan, om onze lobby voor meer en betere studentenhuysvesting duidelijk kenbaar te maken.

In navolging van 2016 hebben we ook het contact met de andere huurdersorganisaties in Utrecht versterkt, wat heeft geleid tot de oprichting van Huurders030, het nieuwe samenwerkingsverband voor Utrechtse huurdersorganisaties. Lauren heeft hierin de lead genomen als voorzitter, samen met Max (vice-voorzitter). Eind 2017 is ook Rikkert bij deze samenwerking aangesloten. In het kader hiervan zijn twee inspirerende bijeenkomsten georganiseerd voor alle huurders. Door deze samenwerking hebben we ook een sterkere positie verkregen in de onderhandelingen voor de stedelijke prestatieafspraken.

### **3.6 Duurzaamheid**

Op het gebied van duurzaamheid heeft BoKS het afgelopen jaar nauw samengewerkt met de SSH. Nadat BoKS al in 2016 een visie op het verduurzamingsproces van de SSH uitgebracht had heeft de SSH in 2017 ook een eigen visiedocument opgesteld. Onder de naam "SSH op weg naar klimaatneutraal" wordt hierin een actieplan gepresenteerd waarbij door middel van diverse maatregelen gestreefd wordt om de totale CO<sub>2</sub>-uitstoot naar 0 te brengen. Sindsdien heeft BoKS zich vooral gericht op het ondersteunen van de SSH bij het nemen van de eerste stappen. Hierbij wordt vooral op het gebied van duurzame gedragsverandering samengewerkt. Samen wordt nagedacht op welke manier de Energybox van de Gemeente Utrecht interessanter gemaakt kan worden voor huurders van de SSH. Verder heeft BoKS samen met VIDUIS en andere studentenorganisaties besproken om in 2018 een duurzaamheidsfestival te organiseren.

### **3.7 International student housing assistance (ISHA)**

ISHA is een samenwerkingsverband van VIDUIS, ESN en BoKS. Hierbij heeft elke organisatie één afgevaardigde in het ISHA-bestuur zitten. Het afgelopen jaar is BuddyGoDutch als vierde organisatie toegetreden tot het bestuur. Op deze manier bundelen wij onze kennis op het gebied van internationale studentenhuysvesting. Ook kunnen we hierdoor een breed netwerk aan internationale studenten bereiken, en zo hopelijk deze groep studenten zo goed mogelijk vertegenwoordigen. BoKS heeft hierin een belangrijke rol, omdat zij het contact met de Shortstay-afdeling van SSH onderhoudt. Tot oktober 2017 heeft Max BoKS vertegenwoordigd binnen ISHA. Hierna heeft Guido deze taak overgenomen.

Het afgelopen jaar heeft ISHA zich beziggehouden met haar kerntaken. In de eerste plaats behandelen we vragen en klachten van internationals over hun woonsituatie. Verder wordt er tweejaarlijks een enquête afgenomen onder alle internationale studenten. Ook in 2017 zijn de twee meetmomenten weer samengevoegd en is hier een mooi rapport van gemaakt. ISHA gebruikt dit rapport om bij de

gemeente, de Universiteit Utrecht, en de SSH erop te blijven aandringen dat het tekort aan geschikte huisvesting een zeer urgent probleem is, dat in de toekomst alleen maar groter wordt. In 2018 wil ISHA graag verder groeien en de organisatie professionaliseren, zodat we de doelgroep nog beter kunnen bereiken, en zelf beter zichtbaar zijn.





## 4. Dossiers

In 2017 heeft BoKS drie formele adviezen gegeven aan de SSH. Wanneer een advies direct relevant was voor een complex hebben we met de desbetreffende woonbesturen overlegd. Hieronder volgt puntsgewijs een overzicht van de dossiers waar we betrokken bij zijn geweest.

### 4.1 Beheersing huursomontwikkeling en streefhuurbeleid 2017

Ieder jaar stelt de SSH de nieuwe huurverhoging vast die per 1 juli ingaat. Eind januari ontvingen wij een adviesaanvraag waarin de denkrichtingen en mogelijke risico's uitgebreid beschreven waren.

Op 8 Maart 2017 heeft BoKS een advies uitgebracht betreffende de beheersing van de huursomontwikkeling en het streefhuurbeleid 2017.

#### Advies streefhuurbeleid 2017

BoKS kon zich vinden in het voorgestelde streefhuurbeleid en adviseerde hierover positief. In ons advies van vorig jaar over de huurverhoging 2016 hadden wij onze zorgen geuit over de harmonisatie van kleine woningen die onbereikbaar zouden worden voor studenten onder de 23. We waren blij om te zien dat middels de toekenning van een huurkorting woningen voor deze huurders weer bereikbaar worden. We vinden dit een passende oplossing.

Het verhogen van de streefhuur tot maximaal €710,68 van een aantal woningen die volgens de puntentelling ruim boven de aftoppingsgrenzen uitkomen vonden wij gerechtvaardigd. De huidige huur van deze woningen staat niet in redelijke verhouding tot de grootte van de woningen. Ten opzichte van andere woningen van de SSH zorgt dit voor onnodig grote verschillen en vertraagt het de doorstroming.

Tot slot erkent BoKS het risico dat de SSH schetst met betrekking tot de huurtoeslag door veranderend beleid van de rijksoverheid. Deze zorg hebben we ook vorig jaar uitgesproken. We zijn blij om te zien dat er wordt gewerkt aan een 'stress-test' om de mogelijke gevolgen in kaart te brengen.

#### Advies beheersing huursomontwikkeling

BoKS begreep de beredenering voor het voorgestelde beleid van de SSH, maar adviseerde negatief vanwege onnodige meekomende lasten voor de huurder. We stelde een alternatieve strategie voor die ons inziens beter paste bij de wensen van de SSH en beter aansluit bij de wensen van huurders.

BoKS stelde een alternatief voor waarbij de huren vooraf verlaagd zouden worden in plaats van achteraf. Dit kan bereikt worden door aan het begin van het jaar een schatting te maken van de hoogte van de totale huursom als er volledig wordt geharmoniseerd (7% voor 2017). Vervolgens kunnen huren dan al worden verlaagd. Hierdoor loopt de huursom in de loop van het jaar op tot de maximale huursom (1,3% in 2017).

De SSH heeft dit advies van ons overgenomen met de aanpassing dat er tweemaal per jaar een inschatting en huurverlaging zou plaats vinden in plaats van jaarlijks.

#### Huurverhogingen uitwerking/effect

In navolging van ons advies op het streefhuurbeleid en de beheersing van de huursomontwikkeling en in samenwerking met de SSH zijn in 2017 de huren van onzelfstandige eenheden inflatie volgend

gestegen en zijn de huren van zelfstandige eenheden gelijk gebleven of zelfs gedaald (als gevolg van het overgenomen advies op de huursomontwikkeling). Verder ontvangen studenten onder de 23 die in een zelfstandige eenheid wonen nu een huurkorting.

## **4.2 Verkoop Monseigneur Van de Weteringstraat**

Het tweede advies dat we als BoKS hebben uitgebracht betreft de verkoop van twee stadswoningen die de SSH verhuurde als onzelfstandige wooneenheden. Het gaat om de verkoop van Mgr. Van de Weteringstraat 62, 62 nis, 64 en 64 bis. De SSH wilde deze woningen graag verkopen i.v.m. de hoge renovatiekosten voor de binnenkant van deze woningen die nodig was om te voldoen aan de SSH-kwaliteitsnormen. Het voorstel was om de twee panden in verhuurde staat te verkopen aan twee investeerders die tevens voornemens waren om de panden te renoveren. Onze reactie op deze adviesaanvraag was gematigd positief. Allereerst omdat de renovatiekosten om de woningen in een goede kwalitatieve staat te kunnen herstellen, niet terug te verdienen is in de exploitatie. Vanuit onze visie kunnen dergelijke gelden beter elders besteed worden.

Als kanttekening hebben wij meegegeven dat BoKS streeft naar een goede mix van bewoners in wijken en geen voorstander is van een hoge concentratie sociale of particuliere huurwoningen dan wel koopwoningen. Het aandeel sociale huur in de binnenstad is relatief laag en we vinden dat de verkoop van dergelijke woningen daarom zo beperkt mogelijk moet blijven.

Procedureel hebben we kritiek geuit richting de SSH. We vonden het opmerkelijk dat de twee woningen in dermate slechte staat waren dat de renovatiekosten opliepen. Door ons is benadrukt dat de verkoop van deze woningen alleen bij deze hoge uitzondering toegepast kan worden en absoluut geen standaard mag en kan worden. De nalatigheid van onderhoud waardoor de eenheden in de huidige staat zijn gekomen vinden wij niet toelaatbaar en zeer onwenselijk. We hebben de SSH gevraagd om meer inzicht in de staat van de woningvoorraad en om een plan om dergelijke situaties in de toekomst te voorkomen. De SSH heeft toegezegd hier meer inzicht in te verlenen en een kennissessie te organiseren over het planmatig onderhoud.

## **4.3 Strategisch voorraadbeleid**

Op het strategisch voorraadbeleid heeft BoKS eind afgelopen jaar een negatief advies gegeven. Dit is met name besloten omdat we het document te onvolledig vonden om een weloverwogen advies te geven. We hebben gevraagd om een nieuwe versie met meer eenduidigheid en structuur dat concreet inzicht geeft over oa. de meetlat en/of ratings waar complexen op beoordeeld worden (op wijk/buurniveau).

Daarnaast blijkt het document dat SSH bij een aantal complexen pas na 2025 begint met het in kaart brengen van verduurzamingsmogelijkheden. BoKS ziet graag dat de SSH eerder komt met plannen op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast wil SSH verduurzaming zo veel mogelijk combineren met groot onderhoud en renovatie, terwijl wij graag al eerder stappen maken in de verduurzaming van de woningvoorraad. Vanuit BoKS willen we graag bevorderen dat de SSH een ambitieuzer beeld/visie nastreeft op het gebied van duurzaamheid

Naast het rendement wat behaald wordt op het beheer van diverse complexen heeft BoKS benadrukt dat de SSH vooral niet moet vergeten te investeren in eigen bezit. Voor de complex-specifieke strategieën hebben wij tevens de desbetreffende woonbesturen benadert voor input.

#### 4.4 Overgang City Campus Max naar Jebber

In 2017 kondigde de SSH aan dat zij City Campus Max wilde overdragen aan Jebber. Dit traject verliep niet volledig als gewenst met verscheidene onduidelijkheden voor huurders en klachten tot gevolg. BoKS heeft zich samen met het woonbestuur ingezet op het betrekken en informeren van de huurders. Ook zijn we gezamenlijk een traject ingegaan met het woonbestuur en de SSH om de belangen van de huurders van City Campus Max én de andere (mogelijke) SSH huurders te behartigen. Uiteindelijk zijn we tot een wederzijdse overeenstemming gekomen waarbij City Campus Max (eveneens als de toekomstige Jebber woonbesturen) onder onze samenwerkingsovereenkomst (SOK) vallen. BoKS streeft ernaar om bij dergelijke transitie woonbesturen te ondersteunen met advies.

#### 4.5 Prestatieafspraken 2018-2020

In de gemeenten waar de SSH bezit heeft en waar deze hiervoor wordt uitgenodigd, werkt BoKS samen met de gemeentes en de SSH samen om prestatieafspraken te maken voor de komende paar jaar. Hierin worden onderranden afspraken gemaakt over duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid. Deze worden de vervolgens jaarlijks geëvalueerd en waar nodig bijgesteld of uitgebreid.

Dit jaar zijn er prestatieafspraken gemaakt in Utrecht, Rotterdam en Bunnik.

##### *Utrecht*

Het proces van de prestatieafspraken verliep dit jaar in Utrecht moeizaam. De gemeente wilde bijvoorbeeld geen maximum percentage (15%) bijzondere doelgroepen per complex vastliggen, hierover zijn wel afspraken gemaakt tussen de SSH en BoKS. Ook wilde de gemeente de door ons aangekaarte leefbaarheidsproblematiek, de kwestie rond de vuilnisbakken bij de Cambridgelaan, na veel aanhouden wel oplossen maar niet opnemen in de prestatieafspraken. Gezien de specifieke aard van het probleem hebben we ons hierbij neer gelegd en zijn we voor het hoogst haalbare gegaan zijnde het realiseren van de vuilnisbakken.

Gelukkig zijn we erop veel andere punten wel uitgekomen met de SSH en de gemeente Utrecht. Zo is er onder andere afgesproken dat;

- De huren van kamers tot 2020 inflatie volgend zal zijn.
- De huren van zelfstandige woningen worden gelijk gehouden of verlaagd.
- 70% van de totale huurwoningen een huurprijs heeft onder de 2e aftoppingsgrens.
- De sociale voorraad van de SSH tot 2022 groeit met minimaal 480 woningen.
- In 2020 al het bezit van de SSH energie label B heeft en in 2050 CO<sub>2</sub>-NEUTRAAL is.
- De SSH huisvest uitsluitend vergunninghouders tot 27 jaar zodat deze gehuisvest kunnen worden met een jonencontract waardoor doorstroom en toekomstig aanbod gewaarborgd blijft.

##### *Rotterdam*

In Rotterdam verliepen de gesprekken een stuk vlotter en gemakkelijker. Er zijn geen bijzonderheden te melden. De belangrijkste gemaakte afspraken waren;

- De huren van kamers tot 2020 inflatie volgend zal zijn.
- De huren van zelfstandige woningen worden gelijk gehouden of verlaagd.
- De SSH verkoopt, sloopt of liberaliseert geen woningen in 2018.
- Het aantal bijzonder toegewezen eenheden per complex bedraagt 15%.

- De SSH huisvest uitsluitend vergunninghouders tot 27 jaar zodat deze gehuisvest kunnen worden met een jonencontract waardoor doorstroom en toekomstig aanbod gewaarborgd blijft.
- De gemeente intensiveert in 2018 het beheer van de openbare ruimte rondom de SSH-complexen aan de Struisenburgdwarstraat zodat de overlast door zwerfvuil substantieel afneemt.

#### *Bunnik*

De SSH heeft maar weinig bezit in Bunnik. Desondanks zijn wij toch uitgenodigd om hier te werken aan prestatieafspraken. Hieronder de belangrijkste afspraken;

- Minimaal 80% van het aanbod heeft een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens
- Er worden geen woningen overgeheveld naar niet-DAEB. Ook vinden er geen sloop, verkoop of liberalisering plaats bij mutaties.

### **4.6 Werving huurderscommissaris**

Twee van de Raad van Commissarissen, het toezien orgaan van de SSH, worden benoemd op voordracht van BoKS. In 2017 hebben we Steven Menke voorgedragen als huurderscommissaris. Na de succesvolle afronding van de fit-en-proper test van de Autoriteit Woningcorporaties is hij in juni officieel benoemd.

In september 2017 bleek dat de andere huurderscommissaris voorgedragen door BoKS, wederom een carrière-stap maakte naar de gemeente Utrecht als Programmamanager Energie. Helaas viel de nieuwe functie niet te combineren met de functie als huurderscommissaris. Eind vorig jaar hebben we een sollicitatiecommissie aangesteld bestaande uit Lauren, Rikkert en Max. Net als vorig jaar is op basis van de samenstelling en kennis van de huidige RvC een profielschets opgesteld. Vanuit BoKS hebben wij specifiek gekeken naar een kandidaat met kennis van huurrecht en huurbescherming én affiniteit met duurzaamheid. Ook hebben wij specifiek gezocht naar een kandidaat die binding heeft met de doelgroepen (studenten/starters) van de SSH. In november is de vacature met profielschets uitgezet 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. Er bleek een enorm animo voor de vacature. Uit de aanmeldingen hebben we een selectie gemaakt, op basis waarvan we een sollicitatieronde hebben gehouden met 5 mogelijke kandidaten. Medio december heeft de sollicitatiecommissie samen met een afvaardiging van de RvC gesprekken gevoerd. Na deze ronde bleken alle aanwezigen unaniem voor aanstelling van Martijn de Loor. Deze nieuwe commissaris had op dit moment al succesvol een fit-en-proper test afgerond waardoor hij al snel officieel benoemd kon worden.

## 5. Vooruitblik 2018

Hieronder volgt een korte vooruitblik van wat BoKS in 2018 onder andere zal gaan doen: Dit jaar willen wij inzetten op het zichtbaarder maken van BoKS binnen de SSH en onder de huurders. Allereerst willen we de huurders meer betrekken bij de complex-specifieke strategieën en hopen wij door telefonisch contact met de woonbesturen beter op de hoogte te zijn van wat er speelt. Daarnaast willen we door middel van thema-avonden meerdere SSH-medewerkers ontmoeten en onze kennis van specifieke onderwerpen vergroten. Voor 2018 staan in ieder geval de volgende thema's op de planning: communicatie bij calamiteiten, toewijzingssystematiek i.r.t. internationalisering, onderhoudsbegroting en conditiemeting dagelijks/planmatig onderhoud, en de taakverdeling tussen de afdeling technisch beheer en de verhuurafdelingen. Waar mogelijk zullen wij ook onze achterban hierbij betrekken.

Door de sterke groei van dochteronderneming Jebber en de overdracht van City Campus Max willen wij in 2018 onze belangenbehartiging voor de huurders van Jebber versterken. We zetten ons in voor de oprichting van woonbesturen en het betrekken van de bestaande woonbesturen bij onze activiteiten. Door regelmatig contact zijn we beter op de hoogte van wat er zoal speelt en waar we op moeten focussen.

Vervolgens willen we de lijn van voorgaande jaren op het gebied van duurzaamheid graag voortzetten. Dit jaar willen we samen met de SSH onderzoeken of we met een pilot-complex aan de slag kunnen wat het duurzaamste complex van de SSH zou moeten worden. Verder willen we naast verduurzaming van de complexen dit jaar ook aandacht besteden aan positieve gedragsverandering. Door betere informatievoorziening en mogelijk een campagne hopen we huurders te motiveren om duurzamer om te gaan met de woning. Denk aan: watergebruik, verwarming, enz.

Uiteraard zijn wij net als vorig jaar weer betrokken bij het maken van de prestatieafspraken in de steden Utrecht, Rotterdam en Bunnik. We hopen op een vruchtbare onderhandeling en een mooi resultaat voor de huurders voor 2019. In de steden waar we niet aan de onderhandelingstafel zitten, zullen we in elk geval goed in de gaten houden wat de plannen van de SSH zijn aldaar.

Tot slot willen wij als bestuur komend jaar meerdere trainingen volgen om de samenwerking binnen het bestuur en de belangenbehartiging van alle huurders te verstevigen. Naast netwerken hopen we zo meer kennis te ontwikkelen over netwerken, medezeggenschap en samenwerking binnen de raad.

## 6. Financiën

In dit hoofdstuk wordt de financiële verslaglegging over 2017 gepresenteerd.

### 6.1 Toelichting jaarrekening 2017

#### *Baten*

BoKS wordt voor het grootste gedeelte gefinancierd door de SSH. Het bedrag begroot voor het boekjaar 2017 betrof €26.000. Dit geld is bedoeld om alle onkosten van de vereniging in het boekjaar te vergoeden. De uitgaven waren lager dan gebudgetteerd, om deze reden is er voor gekozen niet de volledige toelage op te vragen. Ook logisch daar op basis van de daadwerkelijke uitgaven verrekening plaatsvindt. Dit betekent dat de vereniging in 2017 in totaal €17.325 van de SSH heeft ontvangen. Ten opzichte van de begroting betreft dit €8.675 minder dan begroot. Naast de participatiegelden bijdrage van de SSH heeft BoKS ook €2.250 van Vidius, €60 aan giften van één individu en € 13,39 aan rente inkomsten ontvangen.

De totale baten over 2017 waren €19.648,39.

#### *Lasten*

Door een actief begrotingsbeleid is BoKS na genoeg volledig binnen de begrotingsgrenzen gebleven. In het boekjaar betroffen de begrote lasten €34.100, de daadwerkelijke lasten betroffen € 19.648,39; gebaseerd op de conceptbegroting 2017 zoals is vastgesteld tijdens de ALV van 17 november 2016. Dit komt neer op €14.451,61 minder dan begroot. Wel moet gemeld worden, dat bij verschillende begrotingsposten meer is uitgegeven dan is begroot. De website en promotie zijn twee van die posten van overschrijding.

#### *Balans*

Na het verrekenen van de baten en lasten is er een netto resultaat gerealiseerd van -€539,63. Dit betekent dat het eigen vermogen van BoKS in 2017 licht gedaald is. De verklaring voor dit resultaat is dat de inkomsten van BoKS lager zijn dan begroot vanwege de keuze om niet de volledige toelage bij de SSH op te vragen.

## 6.2 Conclusie kascommissie 2017

De 3-koppige commissie heeft op een andere wijze haar controletaak uitgeoefend, waarbij het niet alleen om de cijfertjes gaat maar ook gekeken is naar de mogelijke risico's voor de vereniging; een controle zoals door de wetgever is aangegeven. Dit heeft tot talrijke adviezen geleid. Enkele zaken vielen het meest op t.w. de wijze van het toepassen van de vrijwilligersregeling, het outsourcen van de taken van de penningmeester en secretaris en de video- en websiteprojecten. Ook dat zonder goedkeuring van de ALV toch enkele betalingsverplichtingen van gezamenlijk meer dan €1.000 door het BoKS-bestuur zijn aangegaan. Eén declaratie van meerdere activiteiten, of meerdere declaraties van één activiteit is evenmin bevorderlijk voor de controleerbaarheid. Verder is het onwenselijk dat bij voortduring veel te ruim wordt begroot. Om de leden meer inzicht te geven in de begrote kosten, is het wenselijk dat het BoKS-bestuur van een jaarplanning uitgaat en haar ramingen in de ontwerpbegroting behoorlijk toelicht alvorens deze aan de leden ter vaststelling voor te leggen. Verder zijn de bestuursvergoedingen geormerkt geld. Uitsluitend bestemd voor de bestuursleden en niet voor commissieleden of wie dan ook. Ieder bestuurslid dient zonder last zijn of haar maandelijkse bestuursvergoeding te ontvangen. Verder is het wel wenselijk dat meer inzicht gegeven wordt in de tijdbesteding en wie er om welke redenen en voor hoelang als ondersteuner van het BoKS-bestuur zijn ingezet daar de vereniging ook op het handelen van die ondersteuners aangesproken kunnen worden.

Het zou een groot risico kunnen zijn wanneer de leden niet tijdig en volledig worden geïnformeerd. Het moet duidelijk zijn, dat de standpunten die het BoKS-bestuur uitdraagt daadwerkelijk met de verenigingsleden (dus de huurders) zijn afgestemd. Zowel het BoKS-bestuur als de BoKS-verenigingsleden moeten zich ervan bewust zijn, dat als dit niet het geval is dat dan niet aan de voorwaarden van de Wet op het overleg huurders verhuurders (beter bekend als: de Overlegwet) is voldaan.

De commissie is blij met de mededeling van de SSH, dat op geen van de stukken gewisseld tussen de SSH en het BoKS-bestuur plicht tot geheimhouding richting de BoKS-verenigingsleden rust.

Eind 2018 zal het BoKS-bestuur aan de verenigingsleden terugkoppelen wat uiteindelijk gedaan is met de talrijke adviezen. Ook rond de mogelijke problemen rond de vrijwilligersregeling.

**BoKS Jaarrekening 2017,**

**Balans per 31 december 2017**

	<b>31-12-17</b>	<b>31-12-16</b>
<b>Activa</b>		
Liquide middelen		
ING zakelijke rekening 31-12-2017	€ 7,229.67	€ 1,434.07
ING zakelijke spaarrekening 31-12-2017	€ 12,833.92	€ 16,795.32
Vorderingen		
Debiteuren stand op 31 december	€ -	
Rente	€ 13.39	€ 38.60
Verschil		
Vooruitbetaald scholing 2016	€ 20,076.98	€ 18,267.99
<b>Totaal Activa</b>	<b>€ 20,076.98</b>	<b>€ 18,267.99</b>
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen	€ 10,126.86	€ 10,666.49
Voorziening extra inhoudelijke ondersteuning	€ 5,000.00	€ 5,000.00
Crediteuren stand op 31 december	€ 4,950.12	€ 2,601.50
	€ 20,076.98	€ 18,267.99
<b>Totaal Passiva</b>	<b>€ 20,076.98</b>	<b>€ 18,267.99</b>
<b>Verloop eigen vermogen</b>		
stand per 1 januari	€ 10,666.49	€ 14,425.92
Resultaat	€ -539.63	€ -3,759.43
stand per 31 december	€ 10,126.86	€ 10,666.49

\*definitieve versie beoordeeld door *Kascommissie*\*



**BoKS Jaarrekening 2017,  
Winst- en verliesrekening**

		<b>Realisatie 2017</b>	<b>Begroot 2017</b>	<b>Realisatie 2016</b>
<b>Baten</b>				
901	Bijdrage SSH	€ 17,325.00	€ 26,000	€ 15,000.00
902	Bijdrage SSH ISHA	€ -	€ 600	€ 600.00
905	Bijdrage Kennissessie Vidius	€ 2,250.00	€ -	
906	Giften	€ 60.00	€ -	
	Bijdrage uit reserves BoKS	€ -	€ 7,500	
290	ING Zkl Spaarrekening	€ 13.39	€ -	€ 38.60
	<b>TOTAAL</b>	<b>€ 19,648.39</b>	<b>€ 34,100</b>	<b>€ 15,638.60</b>
<b>Lasten</b>				
101	Ondersteuning Stade - secretariaeel	€ 1,075.00	€ 2,700	€ 2,601.50
102	Ondersteuning inhoudelijk	€ 499.00	€ 6,300	€ 605.00
201	Bestuursvergoeding	€ 7,822.50	€ 8,280	€ 8,657.46
202	Bestuurskosten	€ 1,528.64	€ 1,720	€ 1,383.37
203	Lidmaatschap LHS	€ -	€ 300	€ 250.00
204	BoKS Rotterdam	€ 27.36	€ 3,200	€ 15.19
301	Ledenactiviteiten	€ 2,114.42	€ 1,500	€ 885.32
302	Algemene ledenvergadering	€ 2,104.34	€ 2,250	€ 1,969.11
304	Externe bijeenkomst	€ -	€ 250	€ -
305	Themabijeenkomsten	€ 79.67	€ 1,000	€ 550.57
306	Internationals activiteiten	€ -	€ 1,000	€ -
401	Scholing	€ 773.91	€ 2,000	€ 1,704.64
402	scholing woonbesturen	€ 1,213.69	€ 1,000	€ -
403	contributie	€ 22.50	€ -	€ -
501	Communicatie & Promotie	€ 2,709.97	€ 950	€ 511.39
502	Kopieer- en portokosten	€ 73.59	€ 50	€ -
503	Onvoorzien	€ -	€ 500	€ -
601	ISHA	€ -	€ 600	€ 157.30
602	LHS	€ 19.98	€ 400	€ -
702	Bankkosten	€ 123.45	€ 100	€ 107.18
	<b>Resultaat</b>	<b>€ -539.63</b>		<b>-€ 3,759.43</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>€ 19,648.39</b>	<b>€ 34,100.00</b>	<b>€ 15,638.60</b>