

# Jaarverslag 2018

Bewonersoverleg Koepel SSH



# Voorwoord



Het jaar 2018 is voor BoKS een mooi jaar geweest, maar ook een bewogen jaar. Het bestuur heeft zich opnieuw hard gemaakt voor de belangen van de SSH-huurders, en voor (studenten-)huisvesting in het algemeen. Wij hebben om de tafel gezeten met de gemeente, de universiteit en politieke partijen om ons geluid te laten horen. Natuurlijk spraken wij ook weer op constructieve wijze met de SSH, en we zijn blij dat we onze goede relatie met SSH hebben weten te behouden.

In 2018 hebben we hard aan de weg getimmerd met de oprichting van Huurders030, het Utrechtse samenwerkingsverband met andere huurdersorganisaties. Daarnaast hebben we nadruk gelegd op het meer en beter input verkrijgen van onze achterban, de woonbesturen. We hebben wederom ingezet op het belang van duurzaamheid, en een plan opgezet voor betere vertegenwoordiging van de huurders van dochteronderneming Jebber.

In november is het bestuur versterkt met vier nieuwe bestuursleden en een commissielid Rotterdam. Helaas hebben we opnieuw na één jaar afscheid moeten nemen van een penningmeester. Met de hulp van een nieuwe Kascommissie heeft hij enorm veel werk verzet om de vereniging financieel gezonder te maken.

Door een degelijk overdrachtstraject is het gelukt om de kennis en ervaring van de vertrekkende bestuursleden mee te nemen in de nieuwe samenstelling van het bestuur.

In dit jaarverslag vind je een uitgebreide beschrijving van de activiteiten en dossiers waar BoKS zich in 2018 mee bezig heeft gehouden, en een korte vooruitblik naar wat er komen gaat.

Veel leesplezier!

Namens het BoKS bestuur,

Hidde Feenstra

Voorzitter Bewonersoverleg Koepel SSH (BoKS)

# Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	4
2.	BESTUUR EN ONDERSTEUNING	5
3.	ACTIVITEITEN EN WERKZAAMHEDEN	6
3.1	ALGEMENE LEDEN VERGADERINGEN (ALV'S)	6
3.2	LEDENACTIVITEITEN	6
3.3	CONTACT WOONBESTUREN	6
3.4	BELANGENBEHARTIGING	7
3.5	DUURZAAMHEID	7
4.	DOSSIERS	8
4.1	HUURBELEID 2018	8
4.2	ONDERNEMINGSPLAN 2018-2021	8
4.3	HANDHAVEN CAMPUSCONTRACTEN STADSPANDE	9
4.4	VERKENNING FUSIE SSH - DUWO	9
4.5	PRESTATIEAFSPRAKEN 2019-2021	10
4.6	PILOT INTERNATIONALS	11
4.7	BOKS EN JEBBER	12
5.	VOORUITBLIK 2019	13
6.	FINANCIËN	14
6.1	TOELICHTING JAARREKENING 2018	14
6.2	JAARREKENING 2018 - BALANS	16

# 1. Inleiding

Het Bewonersoverleg Koepel SSH, kortweg BoKS, is de belangenbehartiger van alle huurders van SSH en haar dochteronderneming Jebber. Zij behandelt complexoverstijgende zaken en ondersteunt de woonbesturen van complexen waar nodig. Ook zien wij het als onze kerntaak om advies uit te brengen op beleid van SSH en Jebber als dit beleid direct of indirect betrekking heeft op de huurders.

Het bestuur bestond eind 2018 uit zes personen, te weten Hidde Feenstra (voorzitter), Manuel Klesse (commissaris Duurzaamheid & vice-voorzitter) Guido de Groot (secretaris), Sophie Luijendijk (penningmeester), Willemijn Limborgh (commissaris Belangenbehartiging), en Hilco van Gelsdorp (commissaris PR). Daarnaast heeft BoKS nog de commissie BoKS Rotterdam onder leiding van Richard Haag.

Dit jaarverslag bevat een overzicht van de taken die het bestuur en de commissies dit jaar op zich hebben genomen, evenals een vooruitblik op 2019.

## 2. Bestuur en ondersteuning

### 1.1 Samenstelling bestuur

Eind 2018 bestaat het bestuur uit zes bestuursleden. Op 8 november hebben we afscheid genomen van Max Bos (Voorzitter), Lauren Bruijning (Secretaris & Vice-Voorzitter), Rikkert Wijrdeman (Penningmeester), en Jasper van der Sman (Commissaris PR). Verder hebben we ook afscheid genomen van het commissielid Rotterdam Shaiel de Lanoy. Tijdens deze ALV hebben vier nieuwe bestuursleden en een commissielid Rotterdam zich kort geïntroduceerd en verwelkomen wij Hidde Feenstra (voorzitter), Sophie Luijendijk (penningmeester), Willemijn Limborgh (commissaris belangenbehartiging), Hilco van Gelsdorp (commissaris PR), en Richard Haag als commissielid Rotterdam.

### 1.2 Ondersteuning en training

In het jaar 2018 heeft BoKS voor zijn administratieve en financiële werkzaamheden geen externe ondersteuning ontvangen. Wel is BoKS ondersteund door twee notulisten tijdens de Algemene Ledenvergaderingen.

Gedurende het jaar heeft het bestuur geen gezamenlijke of individuele trainingen gevolgd. Wel wordt er een training Lobbyen georganiseerd voor de woonbesturen, waarbij ook een deel van het bestuur aanwezig was. Verder heeft BoKS twee keer meegedaan aan een “serious game” met als doel het inzichtelijk maken van de verschillende belangen binnen de sociale huisvesting. Het bestuur heeft het doel om meer trainingen te gaan volgen in het jaar 2019.

BoKS-bestuursleden waren ook aanwezig bij een aantal externe evenementen, waaronder het Utrechtse woondebat, het Landelijk Congres Studentenhuisvesting, of verschillende door de gemeente georganiseerde evenementen, zoals de Commissievergadering Stad en Wonen en een gesprek onder het onderwerp “Van wie is de stad?”. Ook in 2019 zullen de bestuursleden weer zoveel mogelijk aanwezig zijn op bijeenkomsten rondom het thema sociale huisvesting en studentenhuisvesting.

## 3. Activiteiten en werkzaamheden

### 3.1 Algemene Leden Vergaderingen (ALV's)

In 2018 heeft BoKS twee reguliere Algemene Ledenvergaderingen georganiseerd, in april en in november, en één bijzondere in juni. De ledenvergaderingen werden redelijk goed bezocht door de woonbesturen. Onderwerpen die in 2018 ter sprake kwamen waren bijvoorbeeld de verkenning van de fusie tussen SSH en DuWo, het handhaven van campuscontracten in alle Stadspanden, en de definitieve versie van onze procedure Adviesaanvragen. In november hebben we traditiegetrouw onze bestuurswissel, waarbij dit jaar vijf functies door nieuwe leden zijn ingevuld.

Bovendien hebben we een begin gemaakt met het wijzigen van de statuten van de vereniging. Dit hopen we in 2019 af te ronden.

### 3.2 Ledenactiviteiten

Door het jaar heen zijn een paar activiteiten voor de leden neergezet. We hebben een woonbesturenavond georganiseerd met een training over lobbyen, waar een aantal enthousiaste deelnemers bij aanwezig waren.

Verder heeft BoKS samengewerkt met de ontwikkelaar van de "serious game", waarbij d.m.v. een rollenspel inhoudelijk wordt ingegaan op thema's rond huisvesting. Dit hebben we één keer samen met Huurders030 georganiseerd, en één keer samen met SSH.

Tenslotte heeft BoKS ook een onderdeel van het Duurzaamheidsevent in elkaar gezet. Op deze dag werd door allerlei studentenorganisaties stil gestaan bij allerlei vormen van duurzaamheid. BoKS organiseerde hiervoor een quiz, maar helaas werd deze minder goed bezocht dan we hoopten.

### 3.3 Contact woonbesturen

In 2018 wilden we graag de lijn doorzetten om regelmatig contact te hebben met onze woonbesturen. Elk bestuurslid heeft een aantal woonbesturen waar hij/zij contactpersoon van is, en wij streven ernaar om in elk geval twee keer per jaar af te spreken met elk woonbestuur, zolang zij daar behoefte aan hebben. Verder hebben we geprobeerd om daarnaast ook af en toe telefonisch contact te leggen. Waar dat niet lukte, hebben we contact via e-mail gehad.

#### **BoKS Rotterdam**

In 2018 is de huurcultuur in Rotterdam gepeild en gekeken naar de mogelijkheden voor de toekomst. De volgende suggesties worden aangedragen door momenteel oud bestuurslid Boks Rotterdam (Shaiel de Lanoy): Het creëren van een grote betrokkenheid en eenheid onder de huurders, creëren van een aanspreekpunt voor Short Stay-huurders, contact leggen met overige bewonersoverleggen (studentenhuisvesting) en hieruit samenwerkingsverbanden realiseren. De aangedragen suggesties zullen in 2019 tot uitvoering worden gebracht om BoKS Rotterdam meer op de kaart te zetten.

### 3.4 Belangenbehartiging

De politieke lobby van BoKS heeft na de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 wat minder aandacht gekregen. Wel zijn we zoveel mogelijk aanwezig geweest bij commissie- en raadsvergaderingen en andere bijeenkomsten van de gemeente, waar we kennis hebben gemaakt met alle nieuwe raadsleden. Vanaf november is Willemijn met frisse moed van start gegaan en in 2019 proberen wij hier weer meer focus op te leggen.

Het contact met de andere huurdersorganisaties in Utrecht wordt elk jaar beter. Door de samenwerking in Huurders030 hebben we een sterkere positie verkregen in de onderhandelingen voor de stedelijke prestatieafspraken, en kunnen we de belangen van Utrechtse huurders een groter geluid geven. Voor 2019 is het plan om bijvoorbeeld een gezamenlijke visie op verduurzaming te schrijven.

### 3.5 Duurzaamheid

In het jaar 2018 is BoKS, in samenwerking met de SSH, begonnen om invulling te geven aan de Duurzaamheidsvisie van de SSH. Hierbij lag de focus vooral op het realiseren van een Duurzaamheidscampagne. Deze campagne focust zich op het positief beïnvloeden van het gedrag van huurders. In samenwerking met het onderzoeksbureau YoungWorks is deze campagne eind 2018 gelanceerd. Ook in het komende jaar zal BoKS samenwerken met de SSH en YoungWorks om de campagne verder uit te breiden.

Verder heeft BoKS op 5 juni 2018 in samenwerking met VIDUIS en een aantal andere studieverenigingen een Duurzaamheidsfestival georganiseerd. In Parnassos worden zowel lezingen als ook workshops gegeven over verschillende onderwerpen. BoKS heeft aan het festival bijgedragen door zowel het organiseren van een Duurzaamheidsquiz als ook door het helpen met de organisatie. Ook in 2019 zal er weer een vergelijkbaar evenement georganiseerd worden.

### 3.6 International Student Housing Assistance (ISHA)

ISHA is een samenwerkingsverband van VIDUIS, ESN, BuddyGoDutch en BoKS. Hierbij heeft elke organisatie één afgevaardigde in het ISHA-bestuur zitten. Op deze manier hopen we een breed netwerk aan internationale studenten te bereiken, en hopelijk deze groep studenten zo goed mogelijk te vertegenwoordigen. BoKS heeft hierin een belangrijke rol, omdat zij het contact met de Shortstay-afdeling van SSH onderhoudt.

In 2018 heeft Guido deze portefeuille vervuld, daarna heeft hij deze taak overgedragen aan Hilco.

Net als de afgelopen jaren heeft ISHA weer een tevredenheidsenquête uitgezet onder alle internationale studenten m.b.t. hun woonsituatie. Hier is een rapport over geschreven, dat ISHA gebruikt om bij de gemeente, de Universiteit Utrecht en de SSH erop te blijven aandringen dat het tekort aan geschikte huisvesting voor internationals onverminderd groot blijft.

In 2018 is de organisatie ISHA een stuk professioneler geworden. Er is een formele stichting opgericht, en ISHA krijgt vanaf dit jaar een structurele participatiebijdrage van SSH, waar ze onder andere nieuw promotiemateriaal van heeft kunnen ontwerpen.

## 4. Dossiers

In 2018 heeft BoKS drie formele adviezen gegeven aan de SSH. Twee daarvan waren een adviesaanvraag, en één hebben we op eigen initiatief uitgebracht.

### 4.1 Huurbeleid 2018

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 9 mei 2018 heeft BoKS een advies uitgebracht betreffende de beheersing van de huursomontwikkeling en het streefhuurbeleid 2018.

#### **Advies Huurbeleid 2018**

BoKS heeft een positief advies uitgebracht over het streefhuurbeleid in 2018. BoKS kan zich vinden in het voorstel van de SSH om de huren van onzelfstandige eenheden te laten stijgen volgens de inflatie en de huren van de zelfstandige eenheden gelijk te houden (0% stijging) of, als deze hiervoor in aanmerking komen, te verlagen.

#### **Advies Huursommering 2018**

Ook over het huursommeringsbeleid heeft BoKS in 2018 een positief advies uitgebracht. BoKS herkent de voordelen van het terugdringen van de kamerprijzen op de Uithof naar de kwaliteitskortingsgrens. Hierdoor worden de woningen op de Uithof beschikbaar voor huurders onder de 23 zonder dat hier een huurkorting voor nodig is. Tegelijkertijd waarschuwt BoKS dat dit niet mag leiden tot een toename in het aantal 'Short-Stay' eenheden op de Uithof.

### 4.2 Ondernemingsplan 2018-2021

Op 8 november 2018 heeft BoKS een advies over het Ondernemingsplan 2019 tot 2023 uitgebracht. Het advies van BoKS heeft zich op de volgende punten gericht.

#### **Kerntaak BoKS en Jebber**

BoKS heeft zich voor een duidelijkere scheiding van de bedrijvigheden en plannen van de SSH en Jebber binnen het Ondernemingsplan uitgesproken. De SSH en Jebber bedienen twee verschillende doelgroepen, waardoor er behoefte is aan een duidelijk onderscheid in planvorming en strategie. Verder heeft BoKS gevraagd om een evaluatie van de tevredenheid van Jebber-huurders voordat er meer zelfstandige woningen naar Jebber overgeheveld worden.

#### **Focus op internationals**

De duidelijke nadruk op het huisvesten van internationals heeft vragen opgeworpen bij het BoKS-bestuur. Er wordt daarom gevraagd om de rol van de SSH als huisvester van studenten en/of internationale studenten te specificeren.



## Duurzaamheid

Het BoKS-bestuur heeft het ontbreken van concrete plannen op het gebied van duurzaamheid en de te trage verduurzaming van het woningbestand bekritiseerd. Hoewel er in samenwerking met BoKS de doelstelling om in 2050 volledig klimaatneutraal te zijn gesteld wordt vraagt BoKS om te evalueren in hoeverre deze doelstelling naar voren verschoven kan worden.

## Financiën

BoKS adviseerde de SSH om voor het LTV-ratio (Loan to Value) te streven naar 69% in plaats van 65%. Uit de praktijk blijkt dat de SSH vaak boven de 65% zit.

## Toewijzingssystematiek

BoKS geeft aan om, voordat er wijzigingen in de toewijzingssystematiek gemaakt worden, geraadpleegd te willen worden tijdens de verkennende en evaluerende fase van de verschillende maatregelen. Hierbij zullen uiteraard ook de woonbesturen betrokken worden.

## Bedrijfsvoering

BoKS vraagt de SSH om in 2019 scherper te zijn op het gebied van automatisering. De afgelopen jaren worden maatregelen op dit gebied vaak uitgesteld. Achter lopen op het gebied van automatisering brengt volgens BoKS risico's voor de SSH met zich mee. Verder vraagt BoKS de SSH om de ervaringen van de aanbesteding van de sloop van het KPN mee te nemen in toekomstige aanbestedingen.

### 4.3 Handhaven campuscontracten Stadspanden

BoKS heeft het in 2018 met SSH gehad over de Stadspanden. Naar aanleiding daarvan hebben wij het standpunt ingenomen dat SSH handhaving van de campuscontracten in alle Stadspanden moet uitvoeren. De redenen waarom destijds is gekozen om niet te handhaven, zijn volgens ons nu niet meer van toepassing.

Nadat we dit eerst aan de ALV hadden voorgelegd, hebben we vervolgens op eigen initiatief een advies geschreven. De SSH heeft dit advies overgenomen, en per 1 januari 2020 wordt er officieel gehandhaafd in de woningen waar dit nog niet gebeurde.

### 4.4 Verkenning fusie SSH - DuWo

Eén van de grootste dossiers waar BoKS in 2018 mee te maken kreeg, was de verkenning van de mogelijke fusie tussen SSH en DuWo, een collega-studentenhuisvester. Wij kregen dit nieuws van Ton Jochems, de directeur, te horen in maart. BoKS werd vanaf het begin door SSH meegenomen in dit proces, en ons uiteindelijke advies over het starten met de fusie zou zeer serieus genomen worden. Dat advies is uiteindelijk niet nodig geweest, want nog geen drie maanden later kregen wij het nieuws dat deze fusie niet doorging. Ton Jochems kondigde aan dat hij met pensioen wilde gaan, en mede daarom werden de corporaties het niet eens over de bestuurlijke invulling.

Naast het proces van verkenning door de SSH, heeft het bestuur meteen stappen gezet om kennis te maken met de huurdersverenigingen van DuWo, zodat bij een fusie afspraken gemaakt konden worden over de gezamenlijke huurdersvertegenwoordiging. Ondanks dat de fusie niet is doorgegaan, was dit wel een leerzaam traject voor BoKS.

#### 4.5 Prestatieafspraken 2019-2021

Zoals ieder jaar werden er in 2018 weer gewerkt aan de prestatieafspraken. Hierbij is het wel van belang om te vermelden dat het proces in Utrecht behoorlijk wat vertraging heeft opgelopen door de gemeenteraadsverkiezingen en de formatie van de nieuwe gemeenteraad. BoKS heeft, na eerst te overleggen met de SSH en de gemeentes, samen met de SSH een bod naar de gemeentes uitgebracht. Dit bod is aan de leden voorgelegd en gepresenteerd tijdens de ALV van 8 november en borduurt voort op de prestatieafspraken die in 2017 gemaakt zijn. Hierbij lag voor BoKS de nadruk op de volgende punten;

- Allereerst was het voor BoKS belangrijk dat de SSH zijn toekomstvisie over de vraag naar studentenhuusvesting in de steden waar zij actief zijn bij zou stellen. BoKS voorziet geen afname in de vraag naar studentenhuusvesting in de grote steden maar juist een toename. De SSH heeft deze stelling van BoKS overgenomen en verwerkt in de prestatieafspraken 2019-2023.
- Omdat er vorig jaar geen harde toezeggingen waren gedaan in de prestatieafspraken over het hanteren van een vijftien procent grens bijzondere doelgroepen per complex heeft BoKS dit jaar opnieuw hard ingezet. Het resultaat is dat er dit jaar wel afspraken over zijn opgenomen in de prestatieafspraken.
- Om de zelfstandige woningen, juist voor de primaire doelgroep betaalbaar te maken en te houden, is er afgesproken dat de huur van de zelfstandige woningen op de uithof wordt verlaagd naar de kwaliteitskortingsgrens. Hierdoor worden deze woningen ook betaalbaar voor huurders jonger dan 23 jaar die nu niet in aanmerking komen voor huursubsidie.
- Ook is er afgesproken dat de huur van de overige zelfstandige woningen voor zittende huurders niet verhoogd wordt en dat de huur voor de onzelfstandige kamers inflatie volgend stijgt.
- In het kader van duurzaamheid is er afgesproken dat de SSH elk jaar gaat toetsen of het mogelijk is om met de beschikbare middelen de deadline van 2050 dichterbij te halen. Ook wordt er onderzocht of budgetneutraal verduurzamen een optie is.
- Met de gemeente zijn er afspraken gemaakt over het versnellen van nieuwbouwprojecten en ombouwprojecten. Hierover ook meer in de stedelijke prestatieafspraken.
- Alle partijen hebben de wens uitgesproken om meer onzelfstandige woonruimte te creëren voor de primaire doelgroep.
- Verder is er gesproken over het “ruilen” van bezit met andere woningcorporaties, waarbij studentenhuurwoningen van de ene woningcorporatie aan de SSH verkocht worden die op zijn beurt weer gewone huurwoningen aan deze woningcorporatie verkoopt. Dit zit in lijn met het unieke gespecialiseerde karakter van de SSH als studentenhuusvester.
- Als laatste is er afgesproken dat er geen verkoop van bezit zal zijn tot 2020 behalve als dit aan andere woningcorporaties is in het kader van het eerdergenoemde “ruilen”.

### *Rotterdam*

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

- De SSH gaat in gesprek over de bijdrage van SSH aan de realisatie van 2000 studentenkamers uit het collegeakkoord.
- De SSH hanteert tot 2020 een gematigd huurbeleid voor het eigen bezit.
- De SSH verkoopt, sloopt of liberaliseert geen woningen in 2019.
- Het aantal bijzonder toegewezen eenheden per complex bedraagt 15%.
- De SSH huisvest uitsluitend vergunninghouders tot 27 jaar zodat deze gehuisvest kunnen worden met een jongerencontract. Zo is de doorstroming in de beperkte voorraad kleine zelfstandige appartementen en daarmee het toekomstige aanbod daarvan gewaarborgd.
- De gemeente Rotterdam blijft in 2019 intensief betrokken bij de openbare ruimte rondom de SSH-complexen aan de Struisenburgdwarsstraat zodat de overlast door zwerfvuil op aanvaardbaar niveau blijft.

### *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 Pilot internationals**

De SSH geeft onder andere in het Ondernemingsplan 2019 – 2023aan een grotere nadruk op het huisvesten van internationale diplomastudenten te willen leggen. In verband met deze ambitie is er een brainstorm georganiseerd met BoKS en een aantal huurders, om te praten over de invulling hiervan.

Vervolgens is er in de periode van 15 juli tot 31 augustus een pilot uitgevoerd met als doel te onderzoeken hoe het reguliere woningaanbod toegankelijker gemaakt kan worden voor internationale studenten. Bij de complexen TWC, IBB, Johanna, Bisschoppen, Warande en de Enny Vredelaan bestonden de hospiteerlijsten in deze weken voor de helft uit internationale diplomastudenten. Aangezien een groot deel van de aankomende internationale diplomastudenten op het moment van hospiteren nog vaak in het buitenland zit worden de gesprekken via Skype of andere online platformen gevoerd.

BoKS heeft de pilot samen met de SSH geëvalueerd. Uit de door de SSH verspreide vragenlijst bleek dat bij bijna 30% van de gemuteerde kamers op deze complexen gekozen wordt voor een internationale student. Verder waren 44% van de respondenten het eens dat de SSH internationale studenten moet gaan huisvesten. 39% stond hier neutraal tegenover en 17% was het met deze stelling niet eens. Het hospiteren via Skype wordt door ongeveer 52% van de respondenten als negatief beschouwd. Ondervraagden waren behoorlijk positief over het hebben van een internationale student als huisgenoot, als ze eenmaal iemand hadden gekozen. BoKS zal in 2019 verder in gesprek gaan met SSH om te kijken op welke manier we dit een vervolg kunnen geven.



#### 4.7 BoKS en Jebber

De vertegenwoordiging van huurders van Jebber is een belangrijk aandachtspunt voor BoKS, zeker nu City Campus Max onder beheer van Jebber valt. Er is een plan opgesteld om deze vertegenwoordiging te verbeteren en om BoKS meer onder de aandacht te brengen van Jebber-huurders. Het blijkt lastig om onze naamsbekendheid te vergroten, zeker omdat nog niet alle complexen een woonbestuur hebben.

Wat het bestuur wel heeft bereikt, is een formalisering van de huurdersvertegenwoordiging, ondertekend samen met Monique van Loon, de directrice van Jebber. Hierbij hebben we ook afspraken gemaakt om een structureel overleg te hebben dat tenminste vier keer per jaar plaatsvindt. Verder heeft Guido in het complex De Kaap, waar hij zelf woont, geholpen om een woonbestuur op te zetten. Het plan is om dit in het komende jaar ook in de andere complexen te doen waar nog geen woonbestuur bestaat, zolang BoKS daar draagvlak voor kan vinden.

## 5. Vooruitblik 2019

Hieronder volgt een korte vooruitblik van wat BoKS in 2019 van plan is.

De grootste ambitie die het BoKS-bestuur heeft, is om meer nadruk te leggen op de belangen van huurders in andere steden dan Utrecht. In Rotterdam willen we de huurdersvertegenwoordiging beter uitvoeren dan nu al wordt gedaan. Om dit meer kracht bij te zetten, maken we van Richard zo snel mogelijk een volwaardig bestuurslid. Hij gaat proberen om woonbesturen op te zetten, en om een samenwerking aan te gaan met andere huurdersverenigingen in de stad. Ook in Zwolle en Tilburg zetten we stappen. In laatstgenoemde stad wordt ook een woonbestuur opgezet, en in Zwolle gaat BoKS samen met SSH voor het eerst prestatieafspraken maken.

Verder willen we de lijn van voorgaande jaren op het gebied van duurzaamheid graag voortzetten. Het komende jaar ondersteunen we de duurzaamheidscampagne van SSH verder, en blijven we het belang van verduurzaming benadrukken bij hen.

Ook komt de SSH in het najaar met concrete plannen op dit gebied, waar BoKS zich uiteraard kritisch over zal buigen.

Natuurlijk 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 2020. Zoals gezegd gaan wij voor het eerst ook in Zwolle aan de onderhandelingstafel zitten. We zijn erg benieuwd hoe dit zal gaan.

Tot slot willen wij als bestuur komend jaar meer trainingen volgen om de samenwerking binnen het bestuur verder te optimaliseren, en om onze kennis van huisvesting en politiek uit te breiden.

## 6. Financiën

In dit hoofdstuk wordt de financiële verslaglegging over 2018 gepresenteerd.

### 6.1 Toelichting jaarrekening 2018

#### *Baten*

BoKS wordt voor het grootste gedeelte gefinancierd door de SSH. Dit geld is bedoeld om alle onkosten van de vereniging in het boekjaar te dekken. Het bedrag begroot voor boekjaar 2018 betrof €28.540,-. Per kwartaal kan BoKS een kwart van deze participatiegelden opvragen. Tijdens het jaar heeft BoKS de eerste drie kwartalen opgevraagd en dus €21.405,- van de SSH ontvangen. Het laatste kwartaal is niet opgevraagd, omdat er minder kosten gemaakt zijn door BoKS dan begroot en daardoor was het niet nodig om dit laatste kwartaal op te vragen. Hierdoor betreft de bijdrage van de SSH €7.135,- minder dan begroot. Omdat de participatiegelden voor het tweede en derde kwartaal wel pas laat zijn opgevraagd en pas in november zijn ontvangen, is er €2.500,- opgenomen uit de algemene reserves om de facturen te betalen die op dat moment openstonden. In 2019 is dit bedrag weer terug overgemaakt naar de spaarrekening. BoKS heeft ook voor het jaar 2018 de website kosten van ISHA voorgeschieden, omdat ISHA op dat moment nog geen bankrekening had. In 2019 heeft Vidius het beheer van het geld van ISHA op zich genomen en toen hebben wij deze website kosten (€157,30) teruggekregen. Tot slot heeft BoKS nog €60,- aan giften van één individu en €3,45 aan rente-inkomsten ontvangen. De totale baten over 2018 waren €24.125,75.

#### *Lasten*

Op bijna alle posten is BoKS binnen de begroting gebleven. Alleen wat betreft het onderhoud van de website is er meer uitgegeven dan begroot: €410,07 uitgegeven tegenover €250,- begroot. Dit is echter voornamelijk omdat BoKS de website kosten van ISHA heeft voorgeschieden. Als we dit bedrag ervan afhalen, komt het totaal aan website kosten voor BoKS zelf uit op €252,77. Voor 2019 verwacht BoKS wel binnen de begroting te kunnen blijven, omdat ISHA (eind 2018 opgericht) dan voor haar eigen website zal betalen. Daarnaast heeft BoKS voor 2019 de prijs voor de hosting van de websites verlaagd met €30,- (excl. BTW).

De lasten voor de bestuurskosten zijn ook hoger uitgekomen dan begroot: €2.406,22 uitgegeven tegenover €2000,- begroot. Deze bestuurskosten bestaan voor een groot deel uit gemaakte reiskosten door de bestuursleden. Waarschijnlijk is deze post hoger uitgekomen dan begroot, omdat er meer bestuursleden uit andere delen van het land dan Utrecht komen (Rotterdam en Tilburg) en hierdoor meer reiskosten maken dan verwacht was.

Verder is er €1.056,93 overgemaakt aan Vidius. In 2017 hebben BoKS en Vidius samen twee kennissessies georganiseerd. Hiervoor heeft BoKS in het begin van 2017 toen €1.250,- gekregen van Vidius, wat Vidius van de gemeente heeft gekregen. Hiervan was toen nog €56,93 over. Later in 2017, op 1 augustus, heeft BoKS nog €1.000,- gekregen van Vidius, wat zij van de gemeente Utrecht hebben gekregen met als doel om daarmee weer kennissessies te organiseren. Dit is echter toen niet gebeurd. Omdat er geen gebruik is gemaakt van het geld, is de €1000,- en de €56,93 die over was van de eerste keer beide terug overgemaakt naar Vidius, zodat zij het weer terug over konden maken naar de gemeente Utrecht.



Tot slot is er €217,80 aan onverwachte kosten gemaakt voor de boekhoudsoftware Visma. BoKS heeft in 2018 besloten om geen gebruik meer te maken van de boekhoudsoftware van Visma. Het account is op 17-09-2018 opgezegd. Dit was echter net na de jaarlijkse vernieuwing van het abonnement. Pas bij de vernieuwing van het abonnement van Visma is BoKS erachter gekomen dat dit abonnement liep, door een miscommunicatie met de penningmeester die het abonnement heeft afgesloten. Helaas was het niet mogelijk om het abonnement met terugwerkende kracht op te zeggen. Daarom is er nu nog een lopend abonnement waarvoor is betaald tot 31-08-2019, maar deze is al opgezegd en er wordt geen gebruik van gemaakt.

De totale lasten van boekjaar 2018 zijn ruim binnen de begroting gebleven. In het boekjaar betroffen de begrote lasten €29.090,- en de daadwerkelijke lasten €17.804,05. Dit komt neer op €11.285,95 minder dan begroot.

Omdat er rondom de vrijwilligersregeling in 2018 nog veel onduidelijk was (welke in 2019 door BoKS wel duidelijk zijn gemaakt), is de grens die gesteld is door de vrijwilligersregeling door bestuursleden overschreden. Daarom moet er nog een IB47 formulier worden ingevuld en geleverd aan de belastingdienst, zodat de belasting over deze vergoedingen betaald kan worden. De jaarrekening is daarom voorwaardelijk, en enkel deze belasting zal hier nog bovenop komen.

#### *Balans*

Het verschil tussen de baten en lasten bedraagt €6.321,70. Exclusief de bijdrage uit onze eigen reserves, levert dit een nettoresultaat op van €3.821,70. Dit betekent dat het eigen vermogen van BoKS gestegen is.

## 6.2 Jaarrekening 2018 – Balans



<b>BoKS Jaarrekening 2018, Balans per 31 december 2018</b>		
	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
<b>Activa</b>		
<i>Liquide middelen</i>		
	€	€
ING zakelijke rekening 31-12-2018	12.012,41	7.229,67
	€	€
ING zakelijke spaarrekening 31-12-2018	10.347,31	12.833,92
<i>Overlopende activa</i>		
	€	€
Debiteuren stand op 31 december	157,30	-
	€	€
Rente	3,45	13,39
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Totaal Activa</b>	<b>22.520,47</b>	<b>20.076,98</b>
<b>Passiva</b>		
	€	€
Eigen vermogen	13.844,49	10.022,79
	€	€
Voorziening extra inhoudelijke ondersteuning	5.000,00	5.000,00
<i>Kort vreemd vermogen</i>		
	€	€
Kortlopende schulden	3.014,61	5.019,32
	€	€
Overlopende passiva	661,37	34,87
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Totaal Passiva</b>	<b>22.520,47</b>	<b>20.076,98</b>
<b>Verloop eigen vermogen</b>		
	€	€
stand per 1 januari	10.022,79	10.666,49
	€	€
Resultaat	3.821,70	643,70
	€	€
stand per 31 december	13.844,49	10.022,79



## 6.3 Jaarrekening 2018 – Winst- en verliesrekening



<b>BoKS Jaarrekening 2018, Winst- en verliesrekening</b>			
	<b>Realisatie 2018</b>	<b>Begroot 2018</b>	<b>Realisatie 2017</b>
<b>Baten</b>			
	€	€	€
501 Website kosten	157,30	-	-
	€	€	€
703 ING Zkl Spaarrekening	3,45	-	13,39
	€	€	€
901 Bijdrage SSH	21.405,00	28.540,00	17.325,00
	€	€	€
902 Bijdrage SSH ISHA	-	-	-
	€	€	€
903 Bijdrage uit reserves BoKS	2.500,00	1.150,00	-
	€	€	€
905 Bijdrage Kennissessie Vidius	-	-	2.250,00
	€	€	€
906 Giften	60,00	-	60,00
	€	€	€
<b>TOTALE BATEN</b>	<b>24.125,75</b>	<b>29.690,00</b>	<b>19.648,39</b>
<b>Lasten</b>			
	€	€	€
101 Ondersteuning Stade - secretarieel	-	-	1.075,00
	€	€	€
102 Inhoudelijke ondersteuning	795,32	5.000,00	499,00
	€	€	€
201 Bestuursvergoeding	8.249,33	9.660,00	7.822,50
	€	€	€
202 Bestuurskosten	2.406,22	2.000,00	1.577,84
	€	€	€
203 Lidmaatschap LHS	-	-	-
	€	€	€
204 BoKS Rotterdam	360,00	980,00	27,36
	€	€	€
301 Ledenactiviteiten	129,41	2.000,00	2.114,42
	€	€	€
302 Algemene ledenvergadering	2.426,83	2.500,00	2.104,34
	€	€	€
303 Externe bijeenkomst	-	-	-
	€	€	€
305 Themabijeenkomsten	-	-	79,67
	€	€	€
306 Internationals activiteiten	-	250,00	-
	€	€	€
401 Scholing	-	3.000,00	773,91
	€	€	€

402	Scholing woonbesturen	€ 594,25	€ 1.250,00	€ 1.213,69
403	Contributie	€ 22,50	€ -	€ 22,50
501	Onderhoud website	€ 410,07	€ 250,00	€ 1.655,41
502	Kopieer- en portokosten	€ 4,74	€ 50,00	€ 73,59
503	Promotie	€ 992,20	€ 2.000,00	€ 1.074,56
504	Onvoorzien	€ 217,80	€ -	€ -
601	ISHA	€ -	€ -	€ -
602	Commissies	€ -	€ -	€ 19,98
702	Bankkosten	€ 138,45	€ 150,00	€ 158,32
905	Bijdrage Kennissessie Vidius	€ 1.056,93	€ -	€ -
	<b>TOTALE LASTEN</b>	<b>€ 17.804,05</b>	<b>€ 29.090,00</b>	<b>€ 20.292,09</b>
	Verschil	€ 6.321,70	€ 600,00	€ -643,70
903	Bijdrage uit reserves BoKS	€ 2.500,00	€ 1.150,00	€ -
	<b>RESULTAAT</b>	<b>€ 3.821,70</b>	<b>€ -550,00</b>	<b>€ -643,70</b>