

Jaarverslag 2019

Bewonersoverleg Koepel SSH



Voorwoord

In 2019 stond belangenbehartiging bij BoKS weer volop in de aandacht. Naast reguliere overleggen zoals prestatieafspraken in Utrecht en Rotterdam heeft BoKS van zich laten horen bij het opstellen van het Stadsakkoord Wonen, het Convenant Studentenhuisvesting en meegewerkt aan nieuwe omgevingsvisies voor de Utrechtse stadsdelen Binnenstad en Utrecht Science Park (USP). Het opkomen voor de belangen van onze huurders is de primaire taak van BoKS en daar zullen we ons ook in 2020 volop voor in blijven zetten.

Het afgelopen jaar is het bestuur van BoKS meerdere keren van samenstelling veranderd. Na het aftreden van voorzitter Hidde in april heeft Manuel, toen commissaris duurzaamheid, deze functie op zich genomen en gezorgd voor een soepele overbrugging naar de wissel van oktober. In oktober is het bestuur verrijkt met drie nieuwe bestuurders. Met nieuwe bestuurders komen nieuwe ambities: er is ingezet op meer inhoudelijk contact met woonbesturen bij adviesaanvragen en activiteiten, professionalisering van de ledenvergadering en een meer assertieve houding van BoKS in de belangenbehartiging. Gedurende het jaar is er in samenwerking met een werkgroep ook hard gewerkt aan een voorstel voor een statutenwijziging.

Ook bij de SSH heeft een wisseling van de wacht plaatsgevonden. Met de nieuwe directeur Rob Donninger en de nieuwe manager strategie Yvonne Brugmans is de relatie tussen BoKS en SSH onverminderd goed. Het contact met onze verhuurder is wel veranderd: over meer zaken vraagt de SSH ons middels adviesaanvragen officieel om advies, en een paar keer per jaar brainstormt de SSH met het bestuur van BoKS over een belangrijk thema, zoals het ondernemingsplan of de huisvesting van internationals. Om de voorgenomen invoering van jongerencontracten bij kleine zelfstandige eenheden is veel te doen geweest. De SSH heeft een informatieavond georganiseerd om bezorgde bewoners hierover goed te informeren. De nieuwe directie van de SSH heeft ook een andere blik op de rol van dochteronderneming Jebber: als projectontwikkelaar zal zij blijven bestaan, maar de beheerfunctie wordt teruggebracht onder de hoede van de SSH.

Dit jaarverslag biedt een overzicht van alle activiteiten en dossiers waar BoKS zich het afgelopen jaar mee bezig heeft gehouden. Veel leesplezier!

Namens het bestuur van BoKS,

Daan Roovers
Voorzitter

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
2. BESTUUR EN ONDERSTEUNING	5
2.1. SAMENSTELLING BESTUUR	5
3. ACTIVITEITEN EN WERKZAAMHEDEN	6
3.1. ALGEMENE LEDEN VERGADERINGEN (ALV's)	6
3.2. LEDENACTIVITEITEN	7
3.3. CONTACT WOONBESTUREN	7
4. ADVIESAANVRAGEN	8
4.1. HUURBELEID 2019-2020	8
4.2. ONDERNEMINGSPLAN	8
4.3. HUISVESTING JONGEREN UIT MAATSCHAPPELIJKE ZORG	8
4.4. JONGERENCONTRACTEN EN CAMPUSCLAUSULE WARANDE, LEIDSCHÉ VEEM	9
4.5. GOEDKOPE ENERGIE VOOR ZELFSTANDIGE AANSLUITINGEN	9
4.6. AANGEPAST HUURREGLEMENT	9
4.7. CONTRACT EN INSCHRIJFKOSTEN	9
5. BELANGENBEHARTIGING	10
5.1. INTERNATIONALS	10
5.2. CONTACT MET DE VERHUURDER	10
5.3. PRESTATIEAFSPRAKEN	11
6. VOORUITBLIK 2020	13
7. FINANCIËN	14
7.1. TOELICHTING JAARREKENING 2019	14
7.2. JAARREKENING 2019 - BALANS	16
7.3. JAARREKENING 2019 - WINST- EN VERLIESREKENING	17
7.4. KASCOMMISSIE	19
8. ONDERTEKENING JAARVERSLAG	20



1. Inleiding

Het Bewonersoverleg Koepel SSH, kortweg BoKS, is de belangenbehartiger van alle huurders van SSH en haar dochteronderneming Jebber. De vereniging houdt zich voornamelijk bezig met complexoverstijgende zaken en ondersteunt de woonbesturen van complexen waar nodig. Daarnaast houden wij ons bezig met het beleid van SSH en Jebber als dit beleid direct of indirect betrekking heeft op de huurders.

Het bestuur bestond eind 2019 uit zes personen, te weten Daan Roovers (voorzitter), Tino Van Rossum (secretaris), Sophie Lujendijk (penningmeester), Willemijn Limborgh (commissaris Belangenbehartiging), Jorrit van Wees (commissaris Duurzaamheid) en Richard Haag (commissaris Rotterdam).

Dit jaarverslag bevat een overzicht van de taken die het bestuur en de commissies in 2019 op zich hebben genomen, evenals een vooruitblik op 2020.

2. Bestuur en ondersteuning

2.1. Samenstelling bestuur

Het bestuur is in 2019 begonnen met zes bestuursleden en één commissielid: Hidde Feenstra (voorzitter), Guido de Groot (secretaris), Sophie Luijendijk (penningmeester), Manuel Klesse (commissaris Duurzaamheid), Willemijn Limborgh (commissaris Belangenbehartiging), Hilco van Gelsdorp (commissaris PR en communicatie) en Richard Haag (commissaris Rotterdam).

Op de ALV van 25 april is er afscheid genomen van Hidde Feenstra. Manuel Klesse is tijdens dezelfde ALV benoemd tot tijdelijke voorzitter. Het bestuur is op zoek gegaan naar een nieuwe voorzitter die bij de ALV in het najaar zou kunnen aantreden. Daarnaast is bij deze ALV Richard Haag ook aangesteld als volwaardig bestuurder. Bij de ALV van oktober 2018 kon dit nog niet, omdat volgens de statuten er maximaal zes bestuursleden mogen zijn. Met het aftreden van Hidde kwam deze zesde plek echter vrij voor Richard.

Op de ALV van 30 oktober is er decharge verleend aan Manuel Klesse, Guido de Groot en Hilco van Gelsdorp. De bestuurstermijn (2 jaar) van Manuel en Guido was op dat moment afgerond. Hilco had een mooie kans gekregen om in Barcelona te gaan werken en heeft daarom zijn bestuursfunctie moeten neerleggen. Tijdens deze ALV hebben drie nieuwe bestuursleden zich geïntroduceerd en zijn vervolgens ingestemd door de leden. BoKS verwelkomt Daan Roovers (voorzitter), Jorrit van Wees (commissaris Duurzaamheid) en Tino van Rossum (secretaris)

Ondersteuning en training

In 2019 heeft het bestuur zich laten ondersteunen door een jurist bij het formuleren van een advies omtrent de adviesaanvraag over jongerencontracten (zie 4.4). Verder heeft het bestuur een notulist ingehuurd tijdens de ALV's. Er geen trainingen gevolgd door bestuursleden. Hiertoe was besloten omdat er onzekerheid was over de regelgeving rondom de vrijwilligersregeling. Het bestuur is eraan geëncmitteerd om zich in de toekomst te laten ondersteunen door professionals waar nodig en streeft ernaar bestuurders scholing te bieden in 2020.

3. Activiteiten en werkzaamheden

3.1. Algemene Leden Vergaderingen (ALV's)

ALV 25 April

Na de bestuursupdates waarin ieder bestuurslid toelichting heeft gegeven op de uitgevoerde activiteiten gekoppeld aan hun portefeuilles, worden de highlights van de prestatieafspraken getoond met als belangrijk punt een focus op onzelfstandig wonen. Wat betreft de huisvestingsverordening werd aangegeven dat tijdens de volgende ALV hier meer concreet nieuws over bekend zou worden, aangezien het momenteel in de gemeenteraad wordt besproken.

Het voornemen was om op de ALV van april te stemmen over nieuwe statuten. Helaas bevatte deze nog onvolkomenheden. Om dit ingewikkelde proces voort te zetten is een werkgroep statutenwijziging in het leven geroepen. Het jaarverslag van 2018 kon niet goedgekeurd worden door de leden, omdat de rapportage van de kascommissie over het financiële deel van dit verslag niet gereed was voor aanvang van de ALV. De kascommissie geeft wel aan dat er een nieuw declaratiereglement zal moeten worden opgesteld om de vergoedingsregeling te verduidelijken.

Voorzitter Hidde Feenstra treedt af, hij zal gaan werken bij SSH en legt daarom zijn functie neer om belangenverstremming te voorkomen. Manuel Klesse neemt functie over tot de ALV van oktober. Richard Haag wordt met terugwerkende kracht als algemeen bestuurslid BoKS benoemd met goedkeuring van de statuten en leden.

ALV 30 oktober

Na de bestuursupdates over stedelijke prestatieafspraken, duurzaamheid, nieuwe woonbesturen in Rotterdam en de beoordeling van de SSH door de visitatiecommissie kwamen de financiën aan bod. Het jaarverslag en de jaarrekening 2018 werden ingestemd na een toelichting van de kascommissie over de rapportage. De vrijwilligersregeling sprong hierbij het meest in het oog. Het bestuur wil alle onzekerheden rondom de vrijwilligersregeling wegnemen door een fiscalist in te huren. Tevens is de begroting voor 2020 goedgekeurd.

Het agendapunt dat de meeste belangstelling vanuit de zaal genoot was het handhaven van campusclausules en invoeren van jongerencontracten door de SSH. Roeland Kreeft, manager bij de SSH, was te gast op de vergadering om toelichting te geven over het beleidsvoornemen en de bijbehorende adviesaanvraag.

Tot slot volgde de bestuurswissel. Na decharge van Manuel Klesse, Guido de Groot en Hilco van Gelsdorp. Hierna zijn Daan Roovers, Jorrit van Wees en Tino van Rossum voorgesteld en later ook ingestemd. Zij spraken uit dat ze zich in willen zetten voor de belangen van de huurders, waarbij regelmatig contact met de woonbesturen, professionele ondersteuning en de duurzaamheidsopgave tot 2050 belangrijke pijlers zijn.

3.2. Ledenactiviteiten

Woonbesturenavond internationals

In 2019 heeft het bestuur BoKS één woonbesturenavond georganiseerd. Deze woonbesturenavond stond in het thema van de internationalisering en het huisvesten van internationale studenten. Voor het eerste deel van de avond had BoKS Erik Kemper, de Head of Internal Affairs van BuddyGoDutch, uitgenodigd om een inleiding te geven over dit onderwerp. BuddyGoDutch is een organisatie die zich inzet voor de integratie tussen internationale en Nederlandse studenten door middel van een buddy-systeem. Hij lichtte toe welke activiteiten zij organiseren om dit doel te bereiken en welke problemen rondom internationalisering nog aangepakt moeten worden.

Na deze introductie zijn wij in groepjes aan de slag gegaan met een aantal stellingen. Deze stellingen waren bijvoorbeeld “Bij wie ligt de verantwoordelijkheid wat betreft het huisvesten van internationale studenten?” en “Hoeveel nadruk mag de SSH leggen op internationale studenten bij het aanpakken van het woningtekort?” De verschillende groepjes zijn met deze stellingen aan de slag gegaan en hebben na de discussie de uitkomst ervan gepitcht aan de hele groep.

BoKS heeft deze avond georganiseerd om een beter inzicht te krijgen in de ideeën en meningen rondom deze onderwerpen die bij onze leden leven. Met de uitkomst ervan kunnen wij beter geïnformeerd in overleg treden met de SSH. Helaas was de opkomst van deze avond niet erg hoog; zes woonbesturen waren aanwezig op de woonbesturenavond. We hopen in 2020 meer woonbesturen te kunnen motiveren om bij dit soort avonden aanwezig te zijn.

Plan 2020: meer woonbesturenavonden

In 2020 zijn wij van plan om in ieder geval twee woonbesturenavonden te organiseren en één training voor woonbestuursleden. Voor het bestuur zijn deze avonden zeer nuttig, omdat het een kans is voor ons om in contact te komen met de leden en te horen wat hun meningen over bepaalde onderwerpen zijn. Daarnaast is het voor de woonbesturen zélf natuurlijk ook heel nuttig om dit soort discussies aan te gaan. Het BoKS-bestuur zal ook meer gaan luisteren naar de behoeftes vanuit woonbesturen om bepaalde onderwerpen aan te kaarten. Vanuit verschillende woonbesturen is bijvoorbeeld naar voren gekomen dat er behoefte is om meer te weten over de rechten en plichten van huurders, huurdersorganisaties en de verhuurder. Dit is dan ook het onderwerp van onze eerste woonbesturenavond in 2020. Tot slot, zien wij deze avonden ook als uitstekende mogelijkheden om te peilen hoe het met onze leden gaat. Deze momenten van samenkomen bieden de kans voor ons om van gedachten te wisselen met de leden (ook over onderwerpen die niet op de agenda staan voor die avond) én voor de leden om dit met elkaar te doen. Om deze redenen zijn wij van plan om meer woonbesturenavonden te organiseren en meer woonbesturen te motiveren om hier ook bij aanwezig te zijn.

3.3. Contact woonbesturen

Het BoKS-bestuur wil graag jaarlijks in ieder geval twee keer met een woonbestuur samenkomen. Dit hebben wij in 2019 zo goed mogelijk proberen te doen en waar nodig of gewenst nog vaker. Indien het niet mogelijk was om in persoon af te spreken, hebben wij dit dan geprobeerd om telefonisch of anders per mail te doen. Helaas is het met een aantal “slapende” woonbesturen niet gelukt om contact te leggen. Voor 2020 is het plan om hier verdere stappen in te nemen en duidelijk te krijgen welke woonbesturen daadwerkelijk actief zijn. We hebben een plan opgesteld om woonbesturen op te zetten waar deze nog niet aanwezig zijn. Dit zou ook toegepast kunnen worden op slapende woonbesturen.

Wanneer we woonbesturen spreken overleggen we vooral hoe het met het woonbestuur gaat en welke problematiek er op het complex speelt. Daarnaast lichten wij toe waar het BoKS-bestuur de afgelopen tijd mee bezig is geweest en vragen we hoe het BoKS-bestuur het woonbestuur wellicht bij een aantal zaken zou kunnen helpen. In 2020 willen we ook van tijd tot tijd met een woonbestuur zitten om de behandeling van adviesaanvragen en te bespreken, zodat het bestuur een duidelijk beeld heeft van de mening van de leden van BoKS.

4. Adviesaanvragen

Het contact met de verhuurder is in 2019 versterkt. Dit uit zich onder andere in de officiële adviesaanvragen die in 2019 bij BoKS vanuit de verhuurder terecht kwamen. In 2018 vroeg de verhuur slechts drie keer om officieel advies bij BoKS, dit is in 2019 gestegen naar zeven adviesaanvragen.

4.1. Huurbeleid 2019-2020

In de adviesaanvraag huurbeleid heeft de SSH aangegeven wat haar beleid op het gebied van huurverhogingen en streefhuur zal worden. Hieronder valt bijvoorbeeld het verhogen van de huur van onzelfstandige eenheden. 10% van het bezit mag de SSH als sociaal huisvester in de vrije sector verhuren. Hierbinnen worden ook een aantal woningen goedkoop-scheef verhuurd. Dit kan zijn doordat huurders meer zijn gaan verdienen terwijl ze huurder waren, of omdat ze net iets meer verdienen dan de inkomenseis, maar nog niet zoveel dat ze écht terecht kunnen in het middensegment. BoKS heeft bij de SSH wel aangegeven dat ze de hoeveelheid goedkoop-scheef verhuuring goed moeten monitoren.

4.2. Ondernemingsplan

Jaarlijks stelt de SSH een ondernemingsplan op om hierin verschillende aspecten van het beleid vast te leggen. De SSH heeft BoKS uitgenodigd om in een beginnend stadium van het ondernemingsplan inspraak te leveren. BoKS heeft dit als prettig ervaren en denkt dat door deze uitnodiging de belangen van huurders beter zijn meegenomen in het ondernemingsplan. In het algemeen staat BoKS positief tegenover het ondernemingsplan. BoKS vindt dat de SSH zich niet alleen maar volledig mag focussen op haar doelgroep studenten en starters zolang er ook nog mensen huren bij de SSH die niet onder deze doelgroep vallen. Als reactie op deze adviesaanvraag heeft BoKS geadviseerd dat we begrijpen dat de SSH zich focust op haar doelgroep maar daarbij zeker niet haar huurders die niet tot deze doelgroep behoren mag vergeten. Desondanks heeft de SSH gereageerd dat zij geen nieuw beleid zullen maken voor deze niet-doelgroep. BoKS zal zich uiteraard sterk blijven inzetten voor de belangen van ook deze groep huurders. Daarnaast heeft BoKS expliciet gevraagd om een aantal tekstuele veranderingen, om duidelijk te maken dat de SSH bestaande huurcontracten zal respecteren. De SSH heeft dit overgenomen en verandert.

4.3. Huisvesting jongeren uit maatschappelijke zorg

Afspraken uit de prestatieafspraken 2019 worden in een nieuwe aanpak vertaald voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hierin wordt de samenwerking tussen SSH en zorginstanties beschreven. Deze samenwerking kan ook in het voordeel van de reguliere huurder werken. Het nieuwe plan zorgt voor zekerheid voor alle betrokken partijen. De focus op jongeren onder de 27 en zelfstandigheid sluit beter aan bij de doelgroep en strategie van de SSH en heeft

een langdurig positief effect op de ontwikkeling van de jongere binnen zijn of haar eenheid. Duidelijkheid in verantwoordelijkheden is belangrijk en een goede communicatie zowel vooraf als tijdens de huurperiode is van groot belang.

4.4. Jongerencontracten en campusclausule Warande, Leidsche Veem

De opzet van de SSH is als volgt: de nieuwe huurder zal maximaal 27 jaar zijn bij het tekenen van het contract en huurt al bij de SSH. De duur van het contract zal maximaal 5 jaar bedragen, waarna de huurder een sterkere positie op de woningmarkt heeft en doorstroomt naar een volgende woning. De contracten zijn alleen van toepassing bij nieuwe huurders. Bij onzelfstandige eenheden is een campuscontract van toepassing en dit blijft zo. Dit is in lijn met wat BoKS heeft geadviseerd aan de SSH na aanleiding van de adviesaanvraag op voorgenomen wijzigingen in het beleid van zelfstandige eenheden. Hierbij heeft het bestuur nadrukkelijk geadviseerd dat de bestaande contracten altijd gerespecteerd moeten blijven. De SSH heeft aangegeven dat ze niet van plan zijn contracten eenzijdig op te zeggen. Wanneer dit verandert verwacht BoKS uiteraard een nieuwe adviesaanvraag.

Naar aanleiding van de wijziging van nieuwe contracten is er een informatieavond door de SSH georganiseerd. De vragen van de huidige bewoners hadden vooral betrekking op het toekomstige grotere verloop van bewoners op complexen met jongerencontracten. Ze uitten hun zorgen of dit negatieve gevolgen zal hebben voor de sociale cohesie en overlast door verhuizingen. Huurders hadden zowel negatieve als positieve ervaringen met huurders van onder de 30 jaar en mutaties binnen een complex.

4.5. Goedkope energie voor zelfstandige aansluitingen

BoKS staat positief tegenover het aanbieden van groene energie van Greenchoice. De SSH wilde een solidariteitsbijdrage vragen om dit te kunnen aanbieden. BoKS is echter van mening dat er eerst toestemming aan huurders moet worden gevraagd betreft de solidariteitsbijdrage. De SSH heeft daarom afgezien van deze bijdrage. In plaats daarvan, heeft de SSH besloten om wel de groene energie aan te bieden voor huurders met een collectieve aansluiting en huurders met een individuele aansluiting te informeren over de mogelijkheid om energie af te nemen via Greenchoice, maar zonder de korting die door de solidariteitsbijdrage gefinancierd zou worden.

4.6. Aangepast huurreglement

De SSH heeft een voorstel gedaan voor een aangepast huurreglement. Onder de belangrijkste wijzigingen valt de invoering van een boetesysteem. BoKS waardeert de intentie van de SSH om het stuk te updaten, maar heeft negatief geadviseerd op de voorgelegde conceptversie. De belangrijkste reden hiervoor waren zorgen over de hoogte van sommige boetes en onduidelijke formuleringen in artikelen waar boetes in werden gespecificeerd. Over hoe het voorgestelde nieuwe huurreglement kan worden verbeterd gaat het bestuur in gesprek met de verhuurder.

4.7. Contract en inschrijfkosten

De SSH heeft voorgenomen om contractkosten af te schaffen en inschrijfkosten te verhogen en te indexeren met inflatie. Dit omdat er steeds meer huurders twijfelen aan de eerlijkheid van

contractkosten omdat bemiddelingskosten verboden zijn sinds 1 juli 2016. De SSH wil niet geassocieerd worden met malafide huisjesmelkers en stapt daarom volledig van contractkosten af.

BoKS heeft positief geadviseerd over dit voorstel. BoKS adviseerde in lijn met het streven van de Woonbond om de contractkosten terug te betalen over de laatste 5 jaar. De SSH is ervan overtuigd dat de in het verleden in rekening gebrachte contractkosten rechtmatig zijn en neemt het advies om de contractkosten terug te betalen niet over. Over dit laatste onderdeel is BoKS nog in gesprek met de SSH.

5. Belangenbehartiging

In 2019 is BoKS druk bezig geweest om de belangen van de huurders van de SSH zo goed mogelijk te behartigen. BoKS is aanwezig geweest bij raadsinformatiebijeenkomsten en is in interactieve sessies zowel met de SSH als met de gemeenten in gesprek gegaan over de belangen van de huurders van de SSH.

In 2019 zijn er twee extra belangrijke momenten geweest om de belangen van de huurders zo goed mogelijk te vertegenwoordigen. Momenteel wordt er een omgevingsvisie gemaakt voor het Utrecht Science Park en voor de binnenstad Utrecht waar veel van de huurders wonen. Tijdens de sessies van de gemeente over deze wijken hebben wij ons hard gemaakt voor de leefbaarheid op het USP en in de binnenstad. Daarnaast heeft BoKS haar best gedaan om studenten vertegenwoordigers te mobiliseren bij deze omgevingsvisies.

Tot slot is BoKS, tijdens het podiumgesprek wonen, in gesprek gegaan samen met de wethouder wonen. BoKS-bestuurders hebben hier namens Huurders030 gepleit voor op gelijkwaardigheid gebaseerde inspraak van huurdersorganisaties bij onderhandelingen.

5.1. Internationals

ISHA

BoKS heeft samen met de andere partners van ISHA een jaarlijkse monitor Internationale Studentenhuisvesting uitgevoerd. Daarnaast heeft BoKS met ISHA op de International Orientation Day gestaan.

5.2. Contact met de verhuurder

SSH

Het BoKS-bestuur heeft een keer per maand overleg met de manager strategie van de SSH. Inrichting van de overleggen wordt afgestemd op de zaken die op dat moment spelen. Zo worden er ook themavergaderingen gehouden waarbij er over belangrijke thema's gezamenlijk wordt gebrainstormd. Hierbij schuift het personeel van de SSH dat betrokken is bij een dergelijk thema aan. Tweemaal per jaar heeft BoKS een directieoverleg met de SSH, waarbij de directeur van de SSH ook aanwezig is. Afgelopen jaar hebben we een zevental adviesaanvragen gehad, dit is een toename ten opzichte van 2018 en dit geeft aan dat het BoKS-bestuur en daarmee ook de leden van BoKS als serieuze gesprekspartner worden gezien. Het contact is dan ook nog steeds constructief goed.

Jebber

Het BoKS-bestuur komt ten minste vier keer per jaar samen met het bestuur van Jebber om de stand van zaken te bespreken. In 2019 is er onder andere gesproken over de lampen die bij City Campus Max geplaatst zijn. Huurders waren hier erg ontevreden. Uiteindelijk heeft het bestuur dit ook bij de SSH aangekaart en is er samen met het woonbestuur gekeken naar mogelijke oplossingen. De ontevredenheid van de huurders over het beheer van Jebber heeft ook op de agenda gestaan. Uit het huurderstevredenheidsonderzoek, dat half 2019 onder huurders van City Campus Max gehouden is, kwam naar voren dat er een hoop zaken waren waarvan de huurders ontevreden waren met betrekking tot Jebber. BoKS is hierover in gesprek met de SSH geweest. Verder is er veel gesproken over de oplevering van het nieuwe complex Sequoia en is er gesproken over het opzetten van nieuwe woonbesturen op de verschillende Jebber complexen en de rol die Jebber daarin kan spelen.

Gedurende 2020 zal Jebber haar beheertaken teruggeven aan de SSH. Jebber zal zich in het vervolg voornamelijk richten op projectontwikkeling.

5.3. Prestatieafspraken

Utrecht

Met de gemeente Utrecht onderhandelt BoKS over individuele en stedelijke prestatieafspraken. De individuele prestatieafspraken zijn periodieke afspraken tussen de SSH, Gemeente Utrecht en BoKS over de prestaties die de SSH en Jebber gaan leveren. Dit jaar heeft BoKS onder meer aangedrongen op extra afspraken over het formuleren van een meer concreet duurzaamheidsbeleid bij de SSH, het verbeteren van het beheer op City Campus Max en het opknappen van de openbare ruimte tegelijk met het uitvoeren van renovaties.

In de gemeente Utrecht worden ook stedelijke prestatieafspraken gemaakt. BoKS en de SSH doen dit samen met vier andere in Utrecht actieve corporaties (Bo-Ex, Mitros, Portaal en GroenWest) en diens huurdersvertegenwoordigers. Dit jaar is er nadruk gelegd op het betaalbaarder maken van de sociale huur, meer aandacht voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen en het zorgen voor meer gemengde wijken in Utrecht. Voorafgaand aan de totstandkoming van deze afspraken zijn er verschillende bijeenkomsten geweest (bijvoorbeeld in de vorm van een werkgroep) waarin alle partijen input hebben kunnen leveren op de inhoud van de stedelijke prestatieafspraken.

Rotterdam

Op 11 december 2019 heeft Richard Haag namens BoKS, samen met de SSH en de gemeente Rotterdam de prestatieafspraken 2020 – 2021 voor Rotterdam ondertekend. In deze afspraken staat hoe de partijen gaan samenwerken voor betere en meer aantrekkelijke huurwoningen en leefbare wijken in Rotterdam. Aankomend jaar zullen de partijen gezamenlijk zorg dragen wat betreft het naleven van deze gemaakte afspraken, om ook dit jaar weer de belangen van onze Rotterdamse huurders te vertegenwoordigen. De gemaakte afspraken zijn terug te vinden op de website van BoKS.

Overige gemeenten

De gemeente Bunnik, de SSH en BoKS hebben de prestatieafspraken van vorig jaar geüpdatet en ondertekend. BoKS is in gesprek met de SSH om prestatieafspraken met gemeenten waarmee de SSH geen afspraken heeft de komende jaren op een andere manier in te vullen.

Stadsakkoord Wonen

Samen met Utrechtse woningbouwcorporaties, lokale overheden, politieke partijen, investeerders en projectontwikkelaars hebben BoKS en andere huurdersvertegenwoordigers het Stadsakkoord

Wonen ondertekend. In dit akkoord is geregeld hoe de ondertekenaars samen willen werken om de enorme druk op de Utrechtse woningmarkt aan te pakken. Er is afgesproken om de komende jaren in hoog tempo te blijven bouwen, met daarbij in het oog dat wijken in balans moeten blijven. Dit betekent dat er wordt gestreefd naar spreiding van sociale huur over de hele stad, met als doel ongeveer 35% sociale huur in iedere wijk. Ook zijn er afspraken gemaakt over het bevorderen van doorstroom, ruimte voor bewonersinitiatieven en de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.

Convenant huisvesting

In 2019 is BoKS betrokken bij het convenant studentenhuisvesting, welke waarschijnlijk vanaf 2020 van kracht zal zijn. De partijen die hieraan deelnemen BoKS, de SSH, UU, HU, HKU, MBO Utrecht, ROC Midden Nederland, VIDUIS, de gemeente Utrecht en mogelijke toetreders die willen investeren in nieuw te bouwen eenheden. Het convenant is een opvolger van het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht (ASU, 2013). BoKS is tevreden over deze ontwikkeling, het woningtekort zal worden verminderd. De opgestelde voornemens zullen nog wel concreet door de partijen moeten worden vormgegeven.

Vanwege de druk op de Utrechtse huizenmarkt en de veranderende verhouding tussen het aantal studerende Nederlandse en internationale studenten is er dit convenant opgesteld. Bovenop de bestaande planvoorraad zullen er uiterlijk in 2030 netto 2000 extra eenheden worden bijgebouwd om de wachttijd van 27 naar 15 maanden te verkorten. De partijen zullen regelmatig bijeenkomen om de bouw van eenheden op beoogde bouwlocaties te bespreken. De voortgang van het convenant zal jaarlijks besproken worden en verlenging van het convenant komt in 2025 aan bod.

6. Vooruitblik 2020

Met een druk jaar waarin vele thema's in behandeling zijn genomen en we de nodige wisselingen in functies hebben gehad gaan we 2020 met een frisse moed en weer nieuwe ervaringen tegemoet. Het bestuur zal het aankomende jaar zijn professionalisering op verschillende vlakken overwegen. Tijdens de laatste ALV was dit al te zien in de vorm van een technisch voorzitter die de ALV heeft geleid. Ook zullen er waar nodig externe experts in worden ingeschakeld bij belangrijke complexere vraagstukken. Een voorbeeld hiervan zijn de statutenwijziging, met de werkgroep zijn er goede stappen gemaakt. Helaas hebben we de nieuwe statuten nog niet kunnen afronden door instemming op een ALV, daarom zal dit jaar ook een jurist zich buigen over de nieuwe statuten. Het bestuur verwacht dat ze dit jaar ingestemd kunnen worden zodat BoKS de aankomende jaren weer vooruit kan met alle betrokken partijen.

Samen met de SSH zullen we onze overleggen deels anders gaan inrichten en gaan we gezamenlijk brainstormen over actuele en toekomstige thema's. Op deze manier zal de stem van de huurder al vroeg in processen te horen zijn. Door vaker activiteiten te gaan organiseren samen met de leden verwacht het bestuur meer contact en binding met de leden te realiseren.

7. Financiën

In dit hoofdstuk wordt de financiële verslaglegging over 2019 gepresenteerd.

7.1. Toelichting jaarrekening 2019

Baten

BoKS wordt voor het overgrote deel gefinancierd door de SSH. De participatiegelden die BoKS ontvangt zijn bedoeld om alle onkosten van de vereniging in het boekjaar te dekken. Per kwartaal kan BoKS een kwart van het totaal begrote bedrag voor boekjaar 2019 opvragen. Het totale bedrag dat begroot was voor 2019 betrof €29.390,-. Gedurende 2019 heeft BoKS de eerste drie kwartalen opgevraagd en heeft dus in totaal €22.042,50 van de SSH ontvangen. Het laatste kwartaal is niet opgevraagd, omdat er minder kosten gemaakt zijn door BoKS dan begroot. Het was dus niet nodig om dit laatste kwartaal op te vragen. De bijdrage van de SSH betrof hierdoor €7.347,50 minder dan begroot.

BoKS heeft in 2019 €60,- aan giften ontvangen van één individu. Daarnaast heeft een oud-bestuurslid eind 2019 vanwege de onzekerheden rondom de vrijwilligersregeling besloten om één kwartaal aan bestuursvergoeding, die hij begin 2019 ontvangen had, terug te betalen.

Er waren geen rente-inkomsten over boekjaar 2019.

De totale baten in 2019 waren €22.102,50.

Lasten

Op bijna alle posten is BoKS binnen de begroting gebleven.

Wat betreft verzekeringen is er meer uitgegeven dan begroot: €342,73 uitgegeven tegenover €300,- begroot. De KasCo van 2017 had aan het bestuur geadviseerd om een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. In 2018 is besloten om deze verzekering af te sluiten bij Centraal Beheer, waarvan de kosten €283,25 leken te zijn. Hierop is toen de begroting gebaseerd. Echter bleek dat er ook nog assurantiebelasting bovenop zou komen, waardoor het uiteindelijke bedrag €342,73 was. De begroting voor 2020 is hierop aangepast.

In 2018 is er €2.500,- opgenomen uit de algemene reserves om openstaande facturen te betalen. De participatiegelden voor het tweede en derde kwartaal waren toen pas laat opgevraagd, waardoor dit nodig was. In 2019 is dit bedrag weer terug overgemaakt naar de algemene reserves.

De totale lasten van boekjaar 2019 zijn ruim binnen de begroting gebleven. In het boekjaar betroffen de begrote lasten €29.390,- en de daadwerkelijke lasten €16.175,09. Dit komt neer op €13.214,91 minder dan begroot.

Balans

Het verschil tussen de baten en lasten bedraagt €5.927,41. Exclusief de inleg in onze eigen reserves, levert dit een nettoresultaat op van €8.427,41. Dit betekent dat het eigen vermogen van BoKS gestegen is.

De vrijwilligersregeling

Vanwege de onduidelijkheden rondom de vrijwilligersregeling, heeft het bestuur in 2019 een overdreven strenge interpretatie van de vrijwilligersregeling nageleefd. Hierdoor zijn wij zeker dat in 2019 de grenzen die gesteld zijn door de vrijwilligersregeling niet zijn overschreden.

Inmiddels hebben wij meer informatie en advies verzameld via de Woonbond en de SSH over de vrijwilligersregeling. Hierdoor is duidelijk geworden dat de interpretatie die wij in 2019 hebben nageleefd niet de juiste was en wij bepaalde zaken hebben geïnterpreteerd als wel meetellend voor de vrijwilligersregeling, terwijl wij nu, gebaseerd op het ontvangen advies, menen dat dit niet zo is. In 2020 zullen wij duidelijk vastleggen wat wel of niet onder de vrijwilligersregeling valt, gebaseerd op deze adviezen. Op deze manier kunnen wij helder, consequent en transparant handelen omtrent de vrijwilligersregeling.

7.2. Jaarrekening 2019 - Balans

BoKS Jaarrekening 2019, Balans per 31 december 2019		
	31-12-2019	31-12-2018
Activa		
<i>Liquide middelen</i>		
ING zakelijke rekening 31-12-2019	€ 15.009,87	€ 12.012,41
ING zakelijke spaarrekening 31-12-2019	€ 12.850,76	€ 10.347,31
<i>Overlopende activa</i>		
Nog te ontvangen bedragen	€ -	€ 157,30
Rente	€ -	€ 3,45
Totaal activa	€ 27.860,63	€ 22.520,47
Passiva		
Eigen vermogen	€ 22.271,90	€ 13.844,49
Voorziening extra inhoudelijke ondersteuning	€ 5.000,00	€ 5.000,00
<i>Kort vreemd vermogen</i>		
Kortlopende schulden	€ 575,00	€ 3.014,61
Overlopende passiva	€ 13,73	€ 661,37
Totaal passiva	€ 27.860,63	€ 22.520,47
Verloop eigen vermogen		
stand per 1 januari 2019	€ 13.844,49	€ 10.022,79
Resultaat	€ 8.427,41	€ 3.821,70
stand per 31 december 2019	€ 22.271,90	€ 13.844,49

7.3. Jaarrekening 2019 - Winst- en verliesrekening

BoKS Jaarrekening 2019, Winst- en verliesrekening				
		Realisatie 2019	Begroot 2019	Realisatie 2018
	Baten			
703	Rente zakelijke spaarrekening	€ -	€ -	€ 3,45
901	Bijdrage SSH	€ 22.042,50	€ 29.390,00	€ 21.405,00
903	Bijdrage uit reserves BoKS	€ -	€ -	€ 2.500,00
906	Giften	€ 60,00	€ -	€ 60,00
	Totale baten	€ 22.102,50	€ 29.390,00	€ 24.125,75
	Lasten			
102	Inhoudelijke ondersteuning	€ 745,84	€ 5.000,00	€ 795,32
201	Bestuursvergoeding	€ 7.716,82	€ 9.660,00	€ 8.249,33
202	Bestuurskosten	€ 2.033,43	€ 2.325,00	€ 2.406,22
203	Scholing bestuur	€ -	€ -	€ -
301	Ledenactiviteiten	€ 602,47	€ 4.500,00	€ 523,66
302	Algemene vergadering	€ 1.528,12	€ 2.400,00	€ 2.426,83
303	Scholing woonbesturen	€ -	€ 900,00	€ 200,00
501	Onderhoud website	€ 215,26	€ 275,00	€ 252,77
503	Promotie	€ 235,07	€ 1.280,00	€ 992,20
601	BoKS Groot stedelijk	€ -	€ 1.000,00	€ 360,00
701	Bankkosten	€ 133,25	€ 150,00	€ 138,45
702	Contributie	€ 22,50	€ 25,00	€ 22,50
703	Kantoorartikelen, kopieer- en portokosten	€ 78,25	€ 175,00	€ 4,74
704	Verzekering	€ 342,73	€ 300,00	€ -

800	Onvoorzien	€ 21,35	€ 1.400,00	€ 217,80
903	Inleg reserves BoKS	€ 2.500,00	€ -	€ -
905	Bijdrage kennissessie Vidius	€ -	€ -	€ 1.056,93
	Totale lasten	€ 16.175,09	€ 29.390,00	€ 17.646,75
	Verschil	€ 5.927,41	€ -	€ 6.321,70
903	Inleg reserves BoKS	€ -2.500,00	€ -	€ -
903	Bijdrage uit reserves BoKS	€ -	€ -	€ 2.500,00
	RESULTAAT	€ 8.427,41	€ -	€ 3.821,70

7.4. Kascommissie

Hieronder volgt een toelichting van de kascommissie 2019.

Waarde leden van BoKS,

Utrecht, maart 2020

Middels dit schrijven informeren wij u over de controle door de kascommissie van het financieel boekjaar 2019 van het BoKS.

De kascommissie heeft de declaraties van het boekjaar 2019 getoetst aan het vernieuwde declaratiereglement, dat op de ALV van 28 januari 2020 is ingestemd. De reden hiervoor is dat dit vernieuwde reglement op onderdelen als de vrijwilligersvergoeding en reiskosten naar Rotterdam beter aansluit op de situatie van 2019. Daar waar in 2019 in strijd met het oude reglement is gehandeld, viel dit volgens de kascommissie wel binnen de kaders van het vernieuwde reglement.

Over het algemeen zijn de bevindingen die de kascommissie heeft gedaan op het gebied van een correcte boekhouding, baten en lasten-verhouding, het declaratiegedrag door het bestuur, het bankboek en een juiste afhandeling van boekingsstukken als goed bevonden. De kascommissie is ruime openheid van zaken geboden door de penningmeester van het BoKS.

Vanwege de regels omtrent de vrijwilligersvergoeding hebben in 2019 sommige Boks-bestuursleden niet voor elke maand in functie, bestuursvergoeding ontvangen. Daarnaast hebben ze zelf geld moeten toeleggen voor bestuursactiviteiten, zoals het weekend. Dit terwijl er voldoende geld op de plank ligt hiervoor. De kascommissie benadrukt graag dat, terwijl belastingwetgeving gerespecteerd dient te worden, de aantrekkelijkheid van besturen niet in het geding mag komen door onnodige financiële terughoudendheid. In lijn met het advies van de Woonbond adviseert de kascommissie om: (1) een interpretatie op te stellen van de vrijwilligersregeling op te stellen, toegepast op het BoKS; (2) hier consequent en transparant aan vast te houden; (3) rechtstreekse betalingen op rekening van de bestuursleden, anders dan de feitelijke vrijwilligersvergoeding, zo mogelijk te vermijden.

Het Boks beschikt over uitstekende financiële reserves. Mogelijk zijn die zelfs hoger dan noodzakelijk: er blijft geld over. In overleg met de SSH moet dus worden bepaald hoe hoog de reserve moet zijn. De kascommissie adviseert hierover als volgt. Hoewel er nu geld over blijft, is het mogelijk dat er in de toekomst plotseling wel meer budget nodig is, bijvoorbeeld voor juridisch advies of bemiddeling. In plaats van een grote spaarpot, kan een verzekeringspakket voor juridische kosten ook dienen als financiële reserve. Dat zou de het contact met de SSH over de aan te houden reserves versimpelen en tegelijkertijd de onafhankelijke positie van het BoKS bewaken. Als het niet lukt om een geschikte verzekering te vinden, raadt de kascommissie aan om een reserve aan te houden van (1) de te verwachten kosten van 5 maanden; (2) de kosten die te verwachten voor juridisch advies in geval van een verschil van inzicht met de SSH.

De kascommissie bedankt het bestuur voor het vele werk in 2019.

Bij dezen willen wij de leden van BoKS adviseren om het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid over 2019.

Met vriendelijke groet,

Ad Reniers, Ozan Dogan en Wouter Lammers



8. Ondertekening jaarverslag

Bestuurders BoKS

Daan Roovers
Voorzitter

Sophie Lijendijk
Penningmeester

Nienke Brinkman
Secretaris

Willemijn Limborgh
Belangenbehartiging

Jorrit van Wees
Duurzaamheid

Richard Haag
Rotterdam