

Jaarverslag 2020

Bewonersoverleg Koepel SSH



Voorwoord

Ook voor BoKS is 2020 een bewogen jaar geweest. Net als bij andere organisaties, heeft vrijwel alle activiteit van onze huurdersorganisatie digitaal plaats moeten vinden. Gelukkig betekent dat geenszins dat BoKS dit jaar stil gezeten heeft.

BoKS groeit in 2020 mee met de SSH. In een jaar zijn we verrijkt met zes nieuwe woonbesturen in drie verschillende steden. De dekkingsgraad van onze woonbesturen, dus hoeveel SSH-huurders via een woonbestuur bij BoKS vertegenwoordigd zijn, is toegenomen van 65 naar 75%. En we gaan door: BoKS blijft in gesprek met geïnteresseerden voor de oprichting van weer nieuwe woonbesturen. Ook in de belangenbehartiging wordt BoKS steeds meer een landelijke huurdersorganisatie. Sinds 2020 zijn we met vijf verschillende gemeenten (Utrecht, Rotterdam, Zwolle, Zeist en Bunnik) in gesprek over prestatieafspraken. Dit brengt nieuwe uitdagingen met zich mee: hoe betrekken we de huurders op een betekenisvolle manier bij dit proces?

De in 2019 voorgenomen professionalisering van de bestuursactiviteiten zet zich in 2020 voort. Dankzij het lidmaatschap bij de Woonbond heeft het Bestuur van BoKS zich met regelmaat door gespecialiseerde juristen kunnen laten adviseren. Daarnaast heeft het Bestuur per portefeuille doelstellingen voor 2021 opgesteld, die door het jaar heen zullen worden geëvalueerd. Ook wat betreft de communicatie heeft BoKS een inhaalslag gemaakt: vanaf dit jaar zijn onze website en nieuwsbrief ook in het Engels beschikbaar. De grootscheepse statutenwijziging die door de leden op de ALV's van juni en oktober is ingestemd, heeft BoKS moderne, preciezere en bovenal eerlijkere statuten gebracht. Daarnaast zijn de statuten geactualiseerd volgens de laatste wetgeving. In het komend jaar zal ook naar een vernieuwing van het huishoudelijk reglement worden gekeken.

BoKS is in 2020 buiten de eigen vereniging assertiever geworden. Na de opheffing van Huurders030, een samenwerkingsverband tussen Utrechtse huurdersorganisaties, is deze samenwerking mede op initiatief van BoKS in een andere werkvorm voortgezet. In samenwerking met VIDUIS, de Utrechtse studentenvakbond, komen we op voor proportionele handhaving van coronamaatregelen op studentencomplexen. Ook op landelijk niveau eisen we onze plek als grootste huurdersorganisatie voor studenten op: samen met de Amsterdamse huurdersorganisatie VBU werken we aan een nieuw netwerk voor studenten-huurdersorganisaties. Bij het Landelijk Overleg Studentenhurders (LOS) zijn inmiddels tien verschillende huurdersorganisaties aangesloten.

In dit jaarverslag vind je 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
2.3 ONDERSTEUNING EN TRAINING	5
3. ACTIVITEITEN EN WERKZAAMHEDEN	6
3.1. ALGEMENE LEDEN VERGADERINGEN (ALV's)	6
3.2. LEDENACTIVITEITEN	7
3.3. WOONBESTUREN	7
4. ADVIESAANVRAGEN	8
4.1. HUURBELEID 2020-20219	8
4.2. UITRUILING Bo-Ex WONINGEN	8
5. BELANGENBEHARTIGING	9
5.1. INTERNATIONALS	9
5.2. CONTACT MET DE VERHUURDER	9
5.3. PRESTATIEAFSPRAKEN	9
5.4. SAMENWERKING HUURDERSORGANISATIES	10
6. VOORUITBLIK 2021	12
7. FINANCIËN	14
7.1. TOELICHTING JAARREKENING 2020	14
7.2. BALANS 2020	16
7.3. JAARREKENING 2020 - WINST- EN VERLIESREKENING	17
7.4. KASCOMMISSIE	18
8. ONDERTEKENING JAARVERSLAG	21



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 houdt de vereniging zich bezig met het beleid van SSH en Jebber als dit beleid direct of indirect betrekking heeft op de huurders.

Het bestuur bestond eind 2020 uit vijf personen, te weten Daan Roovers (voorzitter), Nienke Brinkman (secretaris), Meriam de lange (penningmeester), Fanta Touri (commissaris Belangenbehartiging) en Jorrit van Wees (commissaris Duurzaamheid). Twee posities waren vacant: commissaris Rotterdam en commissaris PR. Het bestuur spant zich in om deze functies in 2021 opnieuw te vullen.

Dit jaarverslag bevat een overzicht van het werk dat het bestuur en de commissies hebben verricht in 2020, evenals een vooruitblik op 2021.

2. Bestuur en ondersteuning

2.1. Samenstelling bestuur

Het bestuur is het jaar 2020 ingegaan met in totaal bestuursleden: Daan Roovers (voorzitter), Tino van Rossum (secretaris), Sophie Lujendijk (penningmeester), Jorrit van Wees (Commissaris Duurzaamheid) Willemijn Limborgh (commissaris Belangenbehartiging) en Richard Haag (commissaris Rotterdam). Op een extra tussentijdse ALV op 25 januari is afscheid genomen van Tino van Rossum als Secretaris. Nienke Brinkman is tijdens diezelfde ALV ingestemd als secretaris. Op 30 juni werd de eerst digitale ALV georganiseerd. Tijdens deze ALV is decharge verleent aan Willemijn Limborgh in haar functie als commissaris Belangenbehartiging. Willemijn had voor het nieuws over de coronacrisis plannen gemaakt om in de zomer een studie in Amerika te gaan volgen. Het bestuur is op zoek gegaan naar een vervangende bestuursgenoot. Fanta Touri is op de digitale ALV van 30 juni ingestemd als Commissaris belangenbehartiging. De volgende ALV op 13 oktober werd weer volledig online georganiseerd, hier werd decharge verleent aan Sophie Lujendijk, haar bestuurstermijn van twee jaar was volbracht. Een nieuw bestuurslid, Meriam de Lange, werd geïntroduceerd en ingestemd als nieuwe penningmeester op deze ALV.

2.2. Ondersteuning en training

Het bestuur heeft op verschillende momenten gebruik gemaakt van ondersteuning. Tijdens de ALV op 25 januari is een technisch voorzitter ingehuurd om de vergadering gestructureerd in goede banen te leiden. Daarbij is voor alle drie de ALV's die zijn georganiseerd in 2020 een professionele notulist ingehuurd. Voor in 2021 staan er plannen om een training in te plannen voor de bestuursleden omtrent het maken van Prestatieafspraken.

Woonbond

In 2020 is BoKS lid geworden van de woonbond. Door het lidmaatschap kreeg BoKS bestuurlijke ondersteuning in vorm van een vaste adviseur van de Woonbond. De adviseur nam deel aan verschillende vergaderingen om zowel inhoudelijk als organisatorische feedback te leveren. Lidmaatschap van de woonbond betekent niet enkel juridische ondersteuning voor het BoKS-bestuur zelf, maar ook juridische ondersteuning voor alle leden van BoKS. Leden van BoKS kunnen bellen naar de huurderslijn van de Woonbond voor vraagstukken.

3. Activiteiten en werkzaamheden

3.1. Algemene Leden Vergaderingen (ALV's)

ALV 28 januari

Op de eerste ALV van 2020 hebben de leden van BoKS Nienke Brinkman ingestemd als secretaris. Aan vertrekkend secretaris Tino van Rossum is decharge verleend. Het bestuur heeft officieel gereageerd op de rapportage van de kascontrolecommissie over het jaar 2018 (gepresenteerd op de laatste ALV van 2019) waarbij er verschillende moties uit deze rapportage zijn behandeld. Er is onder andere een nieuw declaratieformulier ingestemd. Het bestuur heeft een tijdsplan gepresenteerd waarbij er op eerstvolgende ALV gestemd wordt over een statutenwijziging. De leden hebben daarnaast een voorstel verworpen om als BoKS uit ISHA te treden, dit is een samenwerkingsverband met VIDUIS, ESN en BuddyGoDutch ten behoeve van de Utrechtse internationale student.

ALV 30 juni

Op 30 juni heeft de eerste digitale ALV plaatsgevonden. Als gevolg van de corona crisis was het organiseren van een fysiek evenementen verboden door de overheid. De leden ontvingen een link die toegang gaf tot de vergadering die via het programma Teams werd georganiseerd. Tijdens de vergadering is Fanta Touri ingestemd als commissaris belangenbehartiging en is er decharge verleend aan Willemijn Limborgh. Daarnaast is de vereniging via instemming van de leden lid geworden van de Woonbond en is het jaarverslag 2019 ingestemd. Ook zijn nieuwe statuten op de ALV in stemming gebracht en via een meerderheid ingestemd door de leden. Echter, op een later moment werd via de notaris duidelijk dat de instemming van de statuten nogmaals bekrachtigd zou moeten worden in de (digitale) aanwezigheid van de notaris.

ALV 13 oktober

Ook de ALV van 13 oktober 2020 vond digitaal plaats. Op deze ALV zijn de statuten unaniem ingestemd. Met de wijziging zijn de nieuwe statuten eerlijker, vollediger en beter toepasbaar. Op enkele belangrijke punten zijn de statuten in overeenstemming gebracht met nieuwe wetgeving. De kascommissie 2020 is ingestemd. Simone Slootweg (Woonbestuur Zwolle) en Parcival von Schmid (Woonbestuur Warande) zullen de financiële huishouding van 2020 controleren. Er is er decharge verleend aan Sophie Luijendijk (Penningmeester) en Richard Haag (Commissaris Rotterdam). We bedanken deze 2 bestuursleden voor hun inzet gedurende hun 2-jarige termijn. In deze periode heeft Sophie onder meer een heldere interpretatie van de vrijwilligersregeling opgesteld en zeer degelijke financiën nagelaten. Richard heeft in zijn termijn onder andere de Prestatieafspraken voor Rotterdam ondertekend die deze keer voor het eerst voor een periode van 2 jaar van kracht waren. Ook hebben we nu actieve Woonbesturen in Rotterdam. Met grote blijdschap verwelkomen wij Meriam de Lange die als penningmeester het stokje van Sophie overneemt.

3.2. Ledenactiviteiten

Woonbesturenavond huurrecht

In 2020 heeft het bestuur van BoKS een woonbesturenavond georganiseerd. In maart kregen de leden van BoKS een stoomcursus huurrecht van Marlies Bodewus, adviseur bij Stade Advies. Wat voor rechten heb je als huurdersorganisatie of woonbestuur (bewonersorganisatie) tegenover je verhuurder? Welke instrumenten heb je als huurder om met je verhuurder in gesprek te treden over onderhoud of servicekosten? Deze drukbezochte woonbesturenavond viel in de smaak, misschien volgend jaar weer!

Het is niet gelukt om voor het einde van het jaar een tweede ledenactiviteit te organiseren. De najaarsactiviteit heeft in februari 2021 plaatsgevonden. Het bestuur neemt zich voor om in 2021 drie activiteiten te organiseren.

3.3. Woonbesturen

In 2020 zijn er zes nieuwe woonbesturen lid geworden van BoKS uit Utrecht, Rotterdam en Tilburg. Als bestuur mochten we Mammoet, PAX, d'Blauwe Molen, Talent Square Tilburg, Buenos Aires en Gruttershof Complex verwelkomen. Op dit moment zijn er 27 woonbesturen lid.

Het bestuur streeft ernaar om elk jaar minimaal twee keer met een woonbestuur af te spreken. Dit hebben wij ook in 2020 gepoogd te blijven doen. Wanneer we woonbesturen spreken over leggen 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. nks de corona pandemie.

Sinds 2020 heeft BoKS ook sterk ingezet op het betrekken van woonbesturen bij adviesaanvragen zodat wij de stem van de leden goed kunnen vertegenwoordigen richting de SSH. Dit willen wij blijven doen in 2021.

Helaas is het met een aantal “slapende” woonbesturen niet gelukt om contact te leggen. Zo zijn ‘De Clophaemer’ en ‘Plantage/Mimosa’ uit het ledenbestand omdat deze niet meer bestaan. Voor 2021 is het plan om woonbesturen die daar behoefte aan hebben te ondersteunen met het werven van nieuwe leden. Daarnaast ondersteunt BoKS enthousiaste huurders met het oprichten van een Woonbestuur op complexen waar deze nog niet zijn.

4. Adviesaanvragen

In verband met grote beleidswijzigingen in 2019 en de coronacrisis in 2020 zijn er minder adviesaanvragen bij BoKS terechtgekomen in 2020 dan in 2019. De twee adviesaanvragen worden hieronder benoemt.

4.1. Huurbeleid 2020-2021

BoKS gaf in maart advies over het Huurbeleid 2020-2021. Belangrijke punten die in het advies werden verkondigd was dat BoKS positief adviseerde over inflatievolgende huurverhogingen. Enige andere afwijkende huurverhoging zou moeten doen aan de voorwaarde dat de totale huursom maximaal inflatievolgend mag stijgen. Bovendien adviseerde BoKS om de streefhuur van de 2-kamer units in de USP van 90% naar 100% van de maximale toegestane streefhuur te verhogen.

4.2. Uitruijing Bo-Ex woningen

De tweede adviesaanvraag betrof de uitruil van woningen met Bo-Ex. BoKS adviseerde positief over het voornemen van de SSH om voorraad te ruilen met Bo-Ex. Voor huurders van beide kanten is het voordelig om terecht te komen bij een verhuurder die beter bij ze past. De nadruk lag erop dat de over te dragen huurders op geen enkele manier benadeeld mochten worden door de ruil. Dit betreft met name het respecteren van bestaande contracten en afspraken betreffende de kwaliteit van het beheer en de informatiepositie van de huurders en hun bewonerscommissies.

Nadat BoKS haar schriftelijke reactie op de adviesaanvraag aan de SSH had gegeven kwamen er een aantal punten naar voren waardoor BoKS zich genoodzaakt voelde om een naschrift te sturen als aanvulling op de adviesaanvraag. Hierbij is herhaald dat huurders geen nadeel van de ruil mochten ondervinden en dat geschreven en ongeschreven afspraken met woongroepen gerespecteerd dienden te worden.

5. Belangenbehartiging

5.1. Internationals

Communicatie

In de communicatie van BoKS naar huurders probeert het bestuur zo goed mogelijk ook de internationale huurders te kunnen bereiken. Hierin heeft BoKS dit jaar flinke stappen gezet. Ten eerste is website van BoKS nagenoeg helemaal in het Engels beschikbaar voor internationale huurders. Ten tweede werd de tweede nieuwsbrief van 2020 ook compleet naar het Engels vertaald. Echter blijft het op sommige punten lastig om internationale huurders goed te kunnen informeren en te betrekken omdat vele beleidsstukken van belangrijke organisaties enkel in het Nederlands beschikbaar zijn.

Vertegenwoordiging in Groningen (Fanta) (Daan)

In Groningen is BoKS in overleg getreden met de Groninger Studentenbond (GSb) en Erasmus Student Network Groningen (ESN). Samen met deze Groningse studentenorganisaties en SSH Groningen proberen we een groot woonbestuur op te zetten voor de +- 1300 internationale huurders die SSH in Groningen huisvest. Om de uitwisselingsstudenten te ondersteunen bij de huurdersvertegenwoordiging maken we afspraken met de genoemde partijen over gezamenlijk overleg onder de naam International Student Housing Assistance Groningen (ISHA-G). Het voornemen is om het woonbestuur in het collegejaar 21/22 van start te laten gaan.

5.2. Contact met de verhuurder

SSH

De relatie tussen het bestuur van BoKS en de SSH is onverminderd goed. In het maandelijks overleg tussen BoKS en de SSH bespreekt het bestuur van BoKS met de manager strategie van de SSH (Yvonne Brugmans) allerlei zaken die door beide partijen worden aangedragen. Dit wisselt van grote beleidswijzigingen zoals de reorganisatie van Jebber en de koop/verkoop van panden tot kleinere zaken die alleen voor bepaalde SSH-complexen relevant zijn. Minstens tweemaal houdt BoKS een directieoverleg met de SSH, dan schuift ook de directeur van de SSH (Rob Donninger) aan. De nieuwe werkwijze met een paar maal per jaar een themavergadering in plaats van een regulier overleg is goed bevallen en wordt voortgezet. In 2020 sprak BoKS op themabesprekingen over het hospiteersysteem, de verduurzamingsstrategie en wat voor keuzes de SSH kan maken bij de ontwikkeling van nieuwbouw.

Jebber

BoKS en Jebber hebben in het afgelopen jaar een goede relatie onderhouden waarbij er drie overleggen gepland stonden. In deze overleggen werden er punten besproken zoals het oprichten van woonbesturen voor Jebber-complexen en eventuele problematiek op de Jebber-complexen. Aanvullende communicatie vond voor het merendeel via mailcontact plaatst.

5.3. Prestatieafspraken

BoKS heeft in 2020 samen met de SSH net als in de voorgaande jaren prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Utrecht en Bunnik. Voor het eerst zijn er ook prestatieafspraken uitonderhandeld met Zeist en Zwolle. In Rotterdam zijn in 2019 prestatieafspraken getekend voor twee jaar, in 2021 wordt in Rotterdam opnieuw onderhandeld.

Utrecht

In Utrecht zijn in 2020 hernieuwde prestatieafspraken getekend door de gemeente, SSH en BoKS. De partijen hebben dit jaar ingezet op voortzetting en uitwerking van de afspraken van vorig jaar. Een belangrijke nieuwe toevoeging aan de Utrechtse prestatieafspraken is de opname van een voorrangregeling op woningen van Jebber (dochteronderneming SSH) voor huurders die een studentenkamer achterlaten.

Zwolle (Nienke)

Voor het eerst zijn er prestatieafspraken in Zwolle getekend. Vanuit verschillende sessies waarbij BoKS, de SSH en de gemeente Zwolle aanwezig waren zijn de afspraken opgesteld. Daarbij leverde het woonbestuur Zwolle schriftelijke inbreng. In Zwolle heeft de SSH verschillende panden in bezit en in beheer voor een andere corporatie.

Zeist

Voor het bezit in Zeist zijn er voor 2021 tot 2025 prestatieafspraken getekend. Voor het opstellen van de prestatieafspraken waren er in verschillende sessies het woonbestuur van de Warande (complex SSH), BoKS, de SSH en de gemeente Zeist aanwezig. Er werd vanuit de prestatieafspraken vooral een nadruk gelegd op veiligheid en leefbaarheid van de Warande, waarbij het groene karakter van het complex wordt gewaarborgd.

Bunnik (Meriam)

De prestatieafspraken in Bunnik zijn ook in 2020 weer goed verlopen. Er is weinig veranderd ten opzichte van eerdere jaren. In Bunnik zijn er slechts twee complexen in het bezit van de SSH. De SSH heeft aangegeven open te staan voor een gesprek voor realisatie van (tijdelijke) woningen in het herontwikkelde Stationsgebied.

Convenant huisvesting Utrecht (Jorrit)

Dit jaar hebben BoKS, VIDUIS, SSH, de gemeente Utrecht en verschillende Utrechtse onderwijsinstellingen het convenant studentenhuishuizing Utrecht ondertekend. De aanleiding voor dit convenant is de druk op de Utrechtse huizenmarkt en de veranderende verhouding tussen het aantal studerende Nederlandse en internationale studenten. 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. BoKS heeft bij het opstellen van het convenant gepleit voor een nadruk op onzelfstandige eenheden. Hierbij is het belangrijk dat er niet wordt gebouwd om maximale huurtoeslag te genereren volgens de huidige wetgeving omdat deze immers kan komen te vervallen. Tot slot moet het oplossen van het woningtekort geen stip op de horizon blijven. Regelmatig evalueren en potentiële bouwlocaties zoals die op het USP bespreken en vastleggen zijn hierin belangrijk.

Akkoord studentenhuishuizing Rotterdam (Jorrit)

In 2020 is er een akkoord studentenhuishuizing Rotterdam afgesloten. De voornaamste doelstelling is het in kaart brengen van de behoefte aan kamers en het laten dalen van de zoektijd. De ondertekenaars gaan zich ook inzetten om misstanden op de studentenwoningmarkt te voorkomen, zoals te hoge huren, discriminatie op de woningmarkt, achterstallig onderhoud en (brand)onveiligheid.

5.4. Samenwerking huurdersorganisaties

Utrechtse samenwerking (Daan)

Met de opheffing van Huurders030 kwam begin 2020 een einde aan de formele samenwerking tussen HNM, STOK en BoKS. Samen met HNM heeft BoKS daarom voorgesteld om een ander Utrechts huurdersoverleg (het Stedelijk Huurdersoverleg 030) te versterken door vaker

gezamenlijke belangenbehartiging te agenderen en gezamenlijk op te trekken in de benadering van de Utrechtse politiek.

Landelijk Overleg Studentehuuders (Daan)

Op landelijk niveau heeft het Bestuur van BoKS samen met de Amsterdamse huurdersorganisatie VBU een voortrekkersrol genomen in de oprichting van het Landelijk Overleg Studentehuuders (LOS). Tien verschillende studentehuudersorganisaties zijn inmiddels aangesloten bij dit nieuwe samenwerkingsverband. Er is gekozen voor een informele overlegstructuur, dus BoKS is als huurdersorganisatie niet lid geworden van een nieuwe vereniging. Het doel van het overleg is een verbeterde uitwisseling van kennis en ervaringen en daarnaast gezamenlijk optrekken om zo ook in de landelijke politiek de het belang van de hurende student te vertegenwoordigen. In 2021 zal LOS zich in het landelijk maatschappelijk speelveld moeten bewijzen als een betrouwbare en bovenal waardevolle gesprekspartner, iets waar BoKS graag een bijdrage aan levert.

6. Vooruitblik 2021

In 2021 breiden we wederom de communicatie met huurders en woonbesturen uit. We zullen dit jaar ook onze doelstellingen voor het kalenderjaar op de website delen. Het bestuur wil meer interactie tussen leden van de vereniging en de besturen van andere studentenhuurdersorganisaties in Nederland, waarbij er zowel kennis als ervaring wordt uitgewisseld. Hiermee zullen we als BoKS onze zichtbaarheid bij huurders vergroten. Tevens willen we nog meer huurders laten vertegenwoordigen door een woonbestuur om zo dichtbij huurders te staan. Net als de gehele maatschappij kijken wij uit naar een nieuw jaar waarin er hopelijk meer activiteiten mogelijk zijn. Wij zorgen er in ieder geval met onze woonbesturen voor dat we de activiteiten houden zoals vanouds zodra dat weer mogelijk is.

Huurdersvertegenwoordiging

Uitbreiding van het aantal woonbesturen is van belang om dichtbij de huurder te staan. Een woonbestuur in Groningen zou zeer welkom zijn voor de 1800 internationale huurders die daar wonen. We willen hier ervaring opdoen met het betrekken van internationale huurders en dit in een later stadium toepassen in Rotterdam.

Er wordt onderzocht hoe de 300 huurders in Utrecht die kleinschalig en verspreid door Utrecht wonen bij de huurdersvertegenwoordiging te betrekken. Ook de 500 overgekomen huurders van Bo-Ex zal gevraagd worden of BoKS ze van dienst kan zijn bij het oprichten van een woonbestuur. Tot slot is er in Rotterdam en Amersfoort nog ruimte voor woonbesturen. Hiermee kan de dekkinggraad van huurdersvertegenwoordiging door woonbesturen stijgen van 75% naar 85-90%.

Zichtbaarheid BoKS

In 2020 is het aantal volgers op sociale media verdubbeld, dit willen we doorzetten in 2021. Dit doen we door resultaten van PA en andere overeenkomsten regelmatig te delen met huurders. We continueren het vorig jaar ingezette beleid waarbij we relevante nieuwsberichten, huurdersinitiatieven & vacatures delen in Facebookgroepen van de huurders.

Prestatieafspraken

Woonbesturen worden tijdens de ALV's in het voor- en najaar betrokken bij de prestatieafspraken en standpuntbepaling van BoKS. In 2021 zal BoKS zich met name bezighouden met een betere tussentijdse monitoring van de PA. Daarnaast evalueert BoKS de prestatieafspraken jaarlijks met de gemeenten en de SSH.

Het ondertekende 'convenant studentenhuysvesting Utrecht' en het 'akkoord studentenhuysvesting Rotterdam' worden gemonitord en de voortgang van het realiseren van het aantal eenheden wordt geëvalueerd.

Woonbond

In samenwerking met de Woonbond richten we LOS op, een landelijk platform voor studentenhuurdersorganisaties. Hier is de mogelijkheid om onderwerpen te behandelen die steden overstijgen zoals onzelfstandige eenheden, verduurzaming & betaalbare woningen. Ook vindt er uitwisseling van zowel kennis als ervaring plaats tussen de huurdersorganisaties. Dit kan gaan van de structuur van de vereniging tot het geven van adviezen aan de verhuurder.

Op een soortgelijke wijze stimuleren we binnen onze vereniging woonbesturen tot kennisuitwisseling op bijeenkomsten zoals woonbesturenavonden.



Huishoudelijk reglement

Het huishoudelijk reglement is sinds de statutenwijziging van 2020 op sommige onderdelen in tegenstrijdig of dubbelop. Daarom zullen we ons inzetten om het HR weer complementair aan de statuten te laten zijn.

7. Financiën

In dit hoofdstuk wordt de financiële verslaglegging over 2020 gepresenteerd.

7.1. Toelichting jaarrekening 2020

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 2020 opvragen. Het totale bedrag dat begroot was voor 2020 betrof € 28.395,25. Gedurende 2020 heeft BoKS de eerste drie kwartalen opgevraagd en heeft dus in totaal €21.296,43 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 € 7.098,81 minder dan begroot. BoKS heeft in 2020 €60,00, aan giften ontvangen van één individu. Er waren geen rente inkomsten over boekjaar 2020. De totale baten in 2020 waren € 21.356,43

Lasten

Op bijna alle posten is BoKS binnen de begroting gebleven.

Op de post van inhoudelijke ondersteuning is wel meer uitgegeven dan begroot. Er stond €2000,00 begroot. Er is in 2020 € 3.568,30 uitgegeven. Dit heeft voor het grootste deel te maken met extra kosten voor het aanpassen van de statuten door de notaris. Het was nodig om een extra ledenvergadering te organiseren waarbij de notaris aanwezig was. Daarnaast heeft BoKS verschillende brochures bij de Woonbond gekocht om de woonbesturen beter te ondersteunen. Het bestuur wil deze brochures op aanvraag ter beschikking stellen voor woonbesturen. Een soort bibliotheek idee.

Daarnaast is er een klein bedrag (€24,46) extra uitgegeven aan de post van de Algemene ledenvergadering. Dit had onder meer te maken met het organiseren van een extra alv.

De onderbestedingen waren het grootst op de posten scholing van woonbesturen, BoKS groot stedelijk en internationale huurders.

De scholing van woonbesturen heeft in 2020 grotendeels stil gelegen vanwege corona. Het was niet mogelijk om een fysieke woonbesturenavond te organiseren. In 2021 zal er gekeken worden naar alternatieve manieren. Op de post van BoKS groot stedelijk is wederom minder uitgegeven door het gebrek van reiskosten van de woonbesturen buiten Utrecht. Het valt te overwegen om deze post in mindering te brengen bij de volgende begroting, omdat dit voor het tweede opeenvolgende jaar is dat er minimaal gebruik van wordt gemaakt. Desondanks wil BoKS juist leden buiten Utrecht aanmoedigen om naar activiteiten in Utrecht te komen. Een vergoeding van de reiskosten voor deze leden is dan ook gewenste optie om te behouden. Ook de post voor internationale huurders is onaangeroerd voor het tweede jaar. Er staan wel diverse activiteiten in de pijplijn voor 2021.



De totale lasten van boekjaar 2020 zijn ruim binnen betroffen de begrote lasten van €28.395,25 in de begroting gebleven. In het boekjaar waren de daadwerkelijke lasten €21.616,83. Dit komt neer op €6.7778,42 minder dan begroot.

Vanwege de beperkte kosten, heeft BoKS besloten het laatste kwartaal aan presentiegelden niet op te vragen bij de SSH.

Balans

Het verschil tussen de baten en lasten bedraagt - € 260,40 in 2020. Het eigen vermogen van BoKS is licht gedaald in dit boekjaar.

De vrijwilligersregeling

In 2020 heeft het bestuur in de vrijwilligersregeling vastgelegd wat wel en niet meetelt voor de vergoeding, nadat in eerdere jaren een zeer strenge interpretatie werd nageleefd. De vrijwilligersregeling biedt op deze manier een duidelijke leidraad om helder, consequent en transparant te handelen als bestuur.

7.2 2020 - Balans

BoKS Jaarrekening 2020, Balans per 31 december 2020		
	31-12-2020	31-12-2019
Activa		
<i>Liquide middelen</i>		
ING zakelijke rekening 31-12-2020	€ 14.660,88	€ 15.009,87
ING zakelijke spaarrekening 31-12-2020	€ 12.850,76	€ 12.850,76
<i>Overlopende activa</i>		
Nog te ontvangen bedragen	€ 2,10	€ -
Rente	-	€ -
Totaal activa	€ 27.513,74	€ 27.860,63
Passiva		
Eigen vermogen	€ 24.854,04	€ 22.271,90
Voorziening extra inhoudelijke ondersteuning	€ 2.000,00	€ 5.000,00
<i>Kort vreemd vermogen</i>		
Kortlopende schulden	€ 72,45	€ 575,00
Overlopende passiva	€ 587,25	€ 13,73
Totaal passiva	€ 27.513,74	€ 27.860,63
Verloop eigen vermogen		
stand per 1 januari 2020	€ 22.271,90	€ 13.844,49
Resultaat	€ -260,40	€ 8.427,41
stand per 31 december 2020	€ 22.011,50	€ 22.271,90

7.3 Jaarrekening 2020 - Winst- en verliesrekening

BoKS Jaarrekening 2020, Winst- en verliesrekening				
		Realisatie 2020	Begroot 2020	Realisatie 2019
Baten				
703	Rente zakelijke spaarrekening	-	-	€ -
901	Bijdrage SSH	€ 21.296,43	€ 28.395,25	€ 22.042,50
903	Bijdrage uit reserves BoKS	-	-	€ -
906	Giften	€60,00	-	€ 60,00
Totale baten		€ 21.356,43	€ 28.395,25	€ 22.102,50
Lasten				
101	Inhoudelijke ondersteuning	€ 3.568,30	€ 2.000,00	€ 745,84
102	Lidmaatschap Woonbond	€ 3.509,73	€ 4.090,83	-
201	Bestuursvergoeding	€ 7.879,36	€ 8.625,00	€ 7.716,82
202	Bestuurskosten	€ 1.277,33	€ 1.715,00	€ 2.033,43
203	Scholing bestuur	-	€ 700,00	€ -
301	Ledenactiviteiten	€ 1.243,60	€ 2.550,00	€ 602,47
302	Algemene vergadering	€ 2.424,46	€ 2.400,00	€ 1.528,12
303	Scholing woonbesturen	-	€ 900,00	€ -
401	Bankkosten	€ 142,00	€ 150,00	€ 133,25
402	Verzekering	€ 351,38	€ 375,00	€ 342,73
501	Onderhoud website	€ 215,26	€ 250,00	€ 215,26
502	Promotie	€ 865,10	€ 1.000,00	€ 235,07
601	BoKS Groot stedelijk	€ 56,22	€ 750,00	€ -
602	Internationale huurders	-	€ 750,00	€ -
603	Opzetten nieuwe woonbesturen	€ 7,65	€ 750,00	€ -

701	Contributie	-	€ 25,00	€
702	Kantoorartikelen, kopieer- en portokosten	€ 58,94	€ 100,00	€ 78,25
800	Onvoorzien	€ 17,50	€ 1.264,42	€ 21,35
903	Inleg reserves BoKS	-	-	€ 2.500,00
				€ -
	Totale lasten	€ 21.616,83	€ 28.395,25	€ 16.175,09
	Verschil	€ -260,40		€ 5.927,41
903	Inleg reserves BoKS	-	-	€ -2.500,00
903	Bijdrage uit reserves BoKS	-	-	€ -
	RESULTAAT	€ -260		€ 8.427,41

7.4 Kascommissie

Waarde leden van BoKS,

Zwolle, april 2021

Middels dit schrijven informeren wij u over de controle door de kascommissie van het financieel boekjaar 2020 van het BoKS.

De kascommissie heeft de declaraties van het boekjaar 2020 gecontroleerd.

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. Verder heeft BoKS op 3 punten advies gevraagd aan de Kascommissie:

1. Bestuursvergoeding: BoKS stelt voor de vergoeding vast te stellen op € 1800 per jaar zoals vastgesteld door de belastingdienst. Dit komt op € 150 per maand. Dit is dan inclusief alle reiskosten. Dit om te voorkomen dat de vrijgestelde vrijwilligersvergoeding wordt overschreven zoals afgelopen jaar het geval geweest is. Kasco is het hiermee eens. Het afbouwen van financiële rompslomp en administratielast en tevens het aantrekkelijk

maken en houden van de bestuurspositie zijn voldoende motivatie voor deze oplossing. We zien niet dat deze regeling kan leiden tot overmatige vergoeding voor het vrijwilligerswerk.

Doordat deze regeling de administratielast sterk verminderd, zou met meer gemak op eventuele overige declaraties kunnen worden gelet. We raden aan en gaan ervan uit dat daar dan ook scherp op wordt toegezien.

2. Authorisatieplicht voor kleine bedragen: BoKS stelt voor de authorisatieplicht te wijzigen zodat er 5x per maand een bedrag onder € 10 kan worden uitgegeven zonder dat er vooraf goedkeuring van 2 andere bestuursleden voor nodig is. Dit omdat dit momenteel onnodige vertraging oplevert voordat kleine uitgaven gedaan kunnen worden. Kasco ziet dit als een voordelige verandering mits dit proces gewaarborgd wordt door de penningmeester.

Wel denken we dat het gekozen bedrag onpraktisch laag is. We verwachten een verhoging, die net zo goed direct kan worden doorgevoerd. We denken dat € 25 realistischer is.

3. Mogelijkheid tot benoemen van oud-bestuurslid BoKS als lid van Kasco. Het BoKS-bestuur ziet graag dat er in de toekomst de mogelijkheid voor oud BoKS bestuursleden is om toe te treden tot de Kasco. Het BoKS-bestuur ziet dit als een voordeel omdat dit oud-bestuurslid meer weet over het reilen en zeilen binnen het BoKS-bestuur en over het jaarverslag. De Kasco geeft hier 2 adviezen over:
 - a. Een oud-bestuurslid zou pas mogen toetreden tot de Kasco op het moment dat het er geen oud *medebestuurslid* meer in het huidige van BoKS zit. Dit omdat wij belangenverstremgeling voorzien. We wijzen erop dat ook de schijn van belangenverstremgeling moet worden voorkomen.
 - b. Op de in 3a genoemde gronden zou een bestuurslid ook al enige jaren uit het bestuur moeten zijn.

Advies:

- c. Indien een oud-bestuurslid onder de voorwaarden van 3a en 3b toegevoegd wordt aan de kasco, zien wij liever een adviserende rol en geen uitvoerende rol.
- d. Nog beter lijkt ons om een boekhouder te vragen specifiek en beperkt tot de taken van de kasco. Dit is wettelijk toegestaan. Schijn van belangenverstremgeling wordt volledig uit de weg gegaan. Er zijn beter werkafspraken te maken. Een boekhouder weet beter tot waar zijn adviserende rol reikt. Qua kosten ontloopt een professionele controlerende opdracht die van een aangestelde kasco nauwelijks.

In reactie op declaratieproblemen in 2018 (kasco), juichen we het declaratiereglement (2020) toe.

We adviseren de begrote kosten voor de notulist al vooraf realistischer mee te nemen. Het lijkt erop dat de vergaderuren door de notulist worden meegenomen, maar niet de uitwerkuren? - (wat neer komt op een verdubbeling).

Financiële reserve:

BoKS heeft een onafhankelijke positie ten opzichte van de SSH enerzijds, anderzijds is er sprake van een financiële afhankelijkheid. Een financiële reserve is dan een onontbeerlijk middel om in geval van conflict blijvend onafhankelijk te opereren. Deze kasco heeft geen



advies met betrekking tot de uiteindelijke grootte van de reserve. Zo'n advies is een grote opdracht. Daar zou een speciale commissie zich over kunnen uitspreken.

We zijn wel geneigd een ruime reserve aan te bevelen ten opzichte van een krappe.

In reactie op het advies van de Kasco van 2019: bij procedures is vijf maanden ons inziens al snel een hele korte periode.

De kascommissie bedankt het bestuur voor het vele werk in 2020

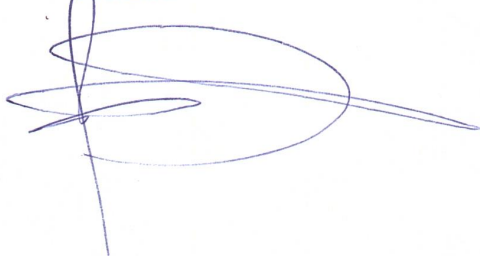
Bij dezen willen wij de leden van BoKS adviseren om het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid over 2020

Met vriendelijke groet,
Parcival von Schmid en Simone Slootweg
Kascommissie 2020

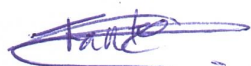
8. Ondertekening jaarverslag

Bestuurders BoKS

Daan Roovers
Voorzitter



Fanta Touri
Belangenbehartiging



Meriam de Lange
Pennyngmeester



Jorrit van Wees
Duurzaamheid



Nienke Brinkman
Secretaris

