

--	--	--

# Jaarverslag 2023

Bewonersoverleg Koepel SSH



--	--	--



# Voorwoord

Beste lezer,

2023 was in vele opzichten een bewogen jaar voor BoKS. Waar het kalenderjaar 2023 nog begon met 8-koppig BoKS bestuur, zijn hier verspreid over het jaar zes van vertrokken.

Er zijn in 2023 ook vier nieuwe bestuursleden het bestuur komen versterken, waarvan er drie dankzij een succesvolle wervingscampagne tijdens de ALV van half december 2023 zijn gekozen. Dat brengt ons bestuur terug op een stabiel aantal van zes bestuursleden.

Interne factoren en kwesties hebben een groot deel van het kalenderjaar 2023 voor het bestuur gedomineerd. Dit heeft een effect gehad op bijna alle overige zaken waar het bestuur zich mee bezig heeft kunnen houden of oppakken.

Veel prestatieafspraken zijn succesvol afgerond en ook zijn er enkele mooie lokale resultaten geboekt. In dit jaarverslag is een beschrijving terug te vinden van de activiteiten en dossiers waar BoKS zich in 2023 mee bezig heeft gehouden, en een korte vooruitblik naar wat er komen gaat.

Vooruitkijkend zal 2024 hoe dan ook een optimistisch en bijzonder jaar voor BoKS vormen. Veel van het werk waar in 2023 het eerste fundament voor is gelegd zal in 2024 met resultaten tot uitwerking komen, en het nieuwe bestuur dat in december aantrad heeft vol frisse energie het werk opgepakt.

2024 is ook het dertigste jubileumjaar van BoKS, toentertijd opgericht onder de naam ABOU (Algemeen Bewonersoverleg Utrecht). Veel is er in dertig jaar veranderd, maar ons doel is altijd hetzelfde gebleven: het behartigen van de belangen van onze huurders en bewoners.

Laten we met dit verslag terugkijken op 2023, en samen vooruitkijken in 2024!

Namens het BoKS bestuur,

Tino van Rossum  
Voorzitter Bewonersoverleg Koepel SSH (BoKS)

# Inhoudsopgave

INLEIDING		3
1	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.1.1</b>	4
2	82.1 52.3 6	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.2.2</b> CONTACT MET WOONBESTUREN EN HUURDERS
2.4	OVERLEGORGANEN	6
2.5	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>	7
2.6	WEBSITE	7
3	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.3.1</b>	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.9</b>
3.3	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.11</b>	
4.	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.14</b>	
4.1	TOELICHTING	14
5.	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.5.1</b> 15	PRESTATIEAFSPRAKEN
5.2	POLITIEKE BELANGENBEHARTIGING	16
5.3	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>	
5.4	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>	16
5.5	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>	17
5.5	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>	17
ONDERTEKENING		38

## Inleiding

Het Bewonersoverleg Koepel SSH, kortweg BoKS, is de belangenbehartiger van alle huurders van SSH, net als haar toekomstige huurders. Als belangenbehartiger geven wij gevraagd en ongevraagd advies aan de SSH over haar beleid, ondersteunen we woonbesturen en huurders

waar mogelijk en maken we de belangen van SSH-huurders kenbaar bij de plaatselijke politiek en andere belangrijke stakeholders.

Dit jaarverslag is opgedeeld in vijf delen:

- **Het Bestuur**, waarin alle bestuurswissels zijn beschreven;
- **Interne Organisatie**, waarin alle interne zaken, kwesties en ontwikkelingen van BoKS zijn genoteerd;
- **Financiën**, waarin de jaarrekening van 2023 is uitgeschreven;
- **Adviesaanvragen**, waarin alle adviesaanvragen (gevraagd en ongevraagd) benoemd zijn;
- **Lopende Zaken**, waar alle lopende en overige zaken waar BoKS zich mee bezig heeft gehouden zijn benoemd;

Uiteraard zijn we tijdens de ALV beschikbaar voor vragen en opmerkingen op basis van dit verslag.

# 1 Het bestuur

## 1.1 Samenstelling bestuur

Eind 2023 bestond het bestuur uit zes personen, te weten:

- Tino van Rossum (voorzitter)
- Rick Beniers (secretaris)
- Patrick Schmiermann (commissaris belangenbehartiging)
- Ting Ting Broomhaar (penningmeester)
- Danile Dyadko (commissaris communicatie)
- Thijs Weijling (commissaris duurzaamheid)

Tijdens de ALV van 9 mei 2023 heeft BoKS afscheid genomen van Lily de Waal (voorzitter) en Suzanne Krolis (commissaris PR & Rotterdam).

Tijdens datzelfde ALV werd Tino van Rossum (commissaris belangenbehartiging) verkozen tot voorzitter, en Patrick Schmiermann tot nieuwe commissaris belangenbehartiging. In september 2023 trok Ad van Kleijnenbreugel (algemeen bestuurslid) zich vroegtijdig terug uit het bestuur.

Tijdens de ALV van 14 december 2023 vertrokken Matthijs van der Burgh (commissaris Duurzaamheid), Pieter Roos (penningmeester) en Olav Stol (algemeen lid). De ALV verkozen Ting Ting Broomhaar (penningmeester), Thijs Weijling (commissaris duurzaamheid) en Danile Dyadko (commissaris communicatie) tot nieuwe bestuursleden.

## 2 Interne organisatie

### 2.1 Algemene Ledenvergaderingen (ALV's)

In 2023 heeft BoKS in mei en in december een reguliere Algemene Ledenvergadering georganiseerd.

Beide ALV's brachten eigen bijzonderheden met zich mee. Tijdens de ALV van mei moest de ingehuurde notulist enkele dagen voor aanvang zich afmelden door onverwachte omstandigheden, waardoor een van onze bestuursleden heeft genotuleerd. Dit heeft samen met het verzoek tot een uitgebreidere anonimisering van de notulen voor een langduriger uitwerkingstraject gezorgd dan gebruikelijk is.

De ALV van december 2023 zou naar verwachting gedomineerd worden door de kwestie Martinusschool (zie 2.5), en een technisch voorzitter was ingehuurd om de vergadering voor te zitten. Door statutaire verplichtingen met betrekking tot de aankondiging was deze alsnog verplaatst naar een alternatieve datum (14 december). Ook heeft het bestuur door de kort voor de ALV aangekondigde afwezigheid van de Martinusschool besloten om de technisch voorzitter af te bellen. De kwestie Martinusschool is behandeld en de ALV is overgegaan tot definitieve ontzetting van de Bewonersvereniging De Martinusschool.

### 2.2 Ledenactiviteiten

In 2023 hebben we getracht een om met regelmaat woonbestuurborrels te organiseren. En met succes! Deze borrels worden tot nu toe door de aanwezige WB's gewaardeerd, hebben geholpen in de interne werving, helpen in de verbinding tussen WB's en helpt BoKS om problemen scherper in het oog te krijgen.

### 2.3 Contact met woonbesturen en huurders

Momenteel zijn er 23 woonbesturen lid bij ons. Elk woonbestuur heeft een vast contactpersoon vanuit BoKS. Het streven is om met ieder woonbestuur regelmatig en laagdrempelig contact te hebben. Voor huurders die niet worden vertegenwoordigd door een woonbestuur hebben we een bestuurslid verantwoordelijk gemaakt voor contact en ondersteuning. BoKS heeft tegenwoordig ook een Whatsappgroep voor woonbesturen voor laagdrempelig contact, en tracht met regelmaat woonbestuurborrels te organiseren. Hiermee creëren wij ruimte voor onderling en informeel contact met zowel BoKS als andere woonbesturen.

Daarnaast zijn we sinds halverwege 2023 begonnen met het versturen van maandelijkse nieuwsbrieven aan de woonbesturen. Deze werden zowel via de mail als Whatsapp verstuurd, om zo het bereik te vergroten. In deze nieuwsbrieven werd zoal ingegaan op activiteiten die we vanuit BoKS hadden ondernomen, onderwerpen waarover we de opvattingen van woonbesturen wilden horen, SSH-gerelateerd nieuws en andere onderwerpen die mogelijk relevant waren voor de woonbesturen. Sinds het versturen van de nieuwsbrieven merken we dat ze in veel gevallen goed gelezen worden en er ook aan bijdragen dat de woonbesturen Whatsappgroep meer gebruikt wordt. De respons die we op vragen om input vanuit woonbesturen is echter in veel gevallen laag gebleven en vaak waren er meer en persoonlijke appberichten voor nodig om daadwerkelijk respons te krijgen.

### **Woonbesturen buiten Utrecht**

De vertegenwoordiging van woonbesturen in Utrecht staat er goed voor. Buiten Utrecht vertonen zich echter uitdagingen. In 2023 is een van de twee woonbesturen in Rotterdam gestopt, net als het enige woonbestuur in Zwolle. En Groningen telt zelfs geen enkel woonbestuur. Na de ALV van december '23 heeft het bestuur in de laatste dagen van het jaar direct stappen gezet ter verbetering, wat in 2024 verder uitgewerkt zal worden. De inzet is om in samenwerking met de SSH nieuwe woonbesturen te realiseren in Zwolle, Groningen en idealiter ook Rotterdam.

### **Een nieuwe samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen BoKS en de SSH**

BoKS heeft getracht stappen te zetten in het herzien van de SOK. o.a. Ad en Olav hebben in 2023 hiervoor een eerste opzet opgesteld, die het huidige bestuur de eerste handvatten heeft gegeven voor de herziening. Door tijdgebrek en het voortijdige aftreden van Ad is dit helaas niet succesvol afgerond in 2023.

## **2.4 Overlegorganen**

### **Stuurgroep huren Utrecht**

De stuurgroep huren Utrecht is een tripartite overleg tussen de Gemeente Utrecht, de Utrechtse Woningcorporaties (verenigd in STUW) en de Utrechtse Huurdersorganisaties. In dit overleg worden de prestatie afspraken tussentijds geëvalueerd, en worden de corporaties en huurdersorganisaties geïnformeerd over de plannen van de gemeente en vice versa.

Voor BoKS is dit een waardevol overleg vanwege de kennisdeling met andere Utrechtse huurdersorganisaties, de regelmatige (kwalitatieve) evaluatie van de Prestatieafspraken en de informatievoorziening vanuit de gemeente. Lily, Tino en Patrick hebben hier namens BoKS aan deelgenomen in 2023.

### **Convenant studentenhuisvesting Utrecht**

In Utrecht schuift BoKS samen met de gemeente, onderwijsinstellingen, de SSH en VIDUIS aan bij het Convenant studentenhuisvesting. In 2023 hebben we het Convenant herzien via het *Utrechts Actieplan Studentenhuisvesting*. Dit actieplan heeft de betrokken partijen van het Convenant een formele status gegeven met concretere handvatten om de gemeente bij te sturen in het behalen van haar doelstellingen voor studentenhuisvesting. Tino en Patrick hebben hier namens BoKS aan deelgenomen in 2023.

### **Convenant en Stuurgroep Studentenhuisvesting Rotterdam**

In Rotterdam is BoKS via het Convenant Studentenhuisvesting Rotterdam lid van de Stuurgroep (en voorbereidende werkgroep) studentenhuisvesting Rotterdam. De Stuurgroep is vergelijkbaar met de vormgeving en werkwijze van haar Utrechtse variant. Suzanne en Tino hebben hier namens BoKS aan deelgenomen in 2023.

### **LOS**

Het Landelijk Overleg Studentenhuurders (LOS) is een informeel samenwerkingsverband tussen alle grote landelijke (studenten)huurdersorganisaties, en vertegenwoordigen samen een achterban van ruim 93.000 huurders, waar ook BoKS bij aangesloten is. Door het wegvallen van andere bestuursleden heeft Tino kortstondig alleen op de winkel gepast. Inmiddels worden er verdere stappen gezet voor de professionalisering en formalisering van LOS, met een vast bestuur, eigen statuten en begroting. Tino heeft binnen LOS op dit moment de rol van voorzitter op zich genomen.

## 2.5 Kwestie Martinusschool

De kwestie Martinusschool begon direct na afloop van de ALV van mei 2023, en eindigde zeven maanden later tijdens de ALV van december 2023. Het bestuur van BoKS heeft in deze periode langdurig getracht een duurzame uitweg te vinden via uitbundig contact met de Bewonersvereniging De Martinusschool. Ondanks deze pogingen heeft het bestuur zich unaniem gedwongen gevoeld om over te gaan tot de ontzetting van de Martinusschool uit BoKS. Hierop heeft de Martinusschool beroep aangetekend en is de ontzetting zoals statutair voorgeschreven staat door de ALV in behandeling genomen. De ALV heeft na uitgebreide behandeling het beroep afgewezen, waarmee de ontzetting definitief is.

De tijdsbesteding aan deze kwestie heeft een effect gehad op bijna alle portefeuilles en lopende zaken. Op een haar na is iedere bestuursvergadering van BoKS deze kwestie uitgebreid behandeld, en ook naast de vergaderingen heeft er zeer veel tijd in gezeten. Dit heeft impact gehad op de tijd die besteed had kunnen worden aan andere en belangrijkere zaken, zoals de herziening van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK), en de daarbij horende bestuursvergoedingen en gelden voor woonbesturen. Ook is er geen tijd geweest voor een actieve focus op adviesaanvragen. Er is geen thema of onderwerp geweest in 2023 dat zoveel tijd, energie en mankracht heeft gevraagd van het BoKS-bestuur als deze.

## 2.6 Website

In 2023 is de website van BoKS voor een periode niet tot slecht bereikbaar geweest. Door bemoeilijking in het bereiken van de partij verantwoordelijk voor de server waar de website op staat heeft het handelen hiernaar vertraagd. Olav is hier druk mee bezig geweest. Eerst met het weer in de lucht krijgen van onze website en later met het mogelijk overstappen naar een andere provider en het heropbouwen van onze website, waarvan verschillende bestanden beschadigd waren geraakt. Begin 2024 verwacht het bestuur positief nieuws met betrekking tot onze site te kunnen aankondigen.

## 3 Financiën

### 3.1 Lasten en baten

In dit hoofdstuk wordt de financiële verslaglegging over 2023 gepresenteerd.

#### Baten

BoKS is voor de hele financiering afhankelijk van de SSH. De participatiegelden die BoKS ontvangt zijn bedoeld om alle onkosten van de vereniging in het boekjaar te dekken. Na het overleg met de SSH in 2022 waarbij er is besproken om de werkwijze aan te passen, kunnen de participatiegelden voorafgaand aan het kwartaal worden opgevraagd. Het totale bedrag dat is begroot voor 2023 betreft €38.150,00. Gedurende 2023 heeft BoKS de eerste twee kwartalen opgevraagd en hierdoor €19.075,00 ontvangen. Het bestuur heeft besloten om de participatiegelden van het derde en vierde kwartaal niet op te vragen. Er zijn over het boekjaar 2023 rente-inkomsten van €159,33 op de ING zakelijke spaarrekening, waardoor aan het eind van het boekjaar 2023 dit bedrag op €20.159,43 uit is gekomen. Samen met het bedrag van €19.075,00 dat BoKS heeft ontvangen van de SSH komen de totale baten uit op € 19.234,33.

#### Lasten

Op vrijwel de meeste posten is BoKS binnen de begroting gebleven en op de posten waar BoKS net wat meer heeft gependeed, hebben zij dit gecompenseerd op andere gebieden.

Van de inhoudelijke ondersteuning is in 2023 geen gebruik gemaakt.

De korting van 50% voor het lidmaatschap Woonbond is nog steeds van toepassing, waardoor BoKS ruim de helft (€6.107,80 i.p.v. €13.000,00) minder hebben uitgegeven aan deze post.

De bestuursvergoeding bedroeg €112,75 meer dan op de begroting, maar BoKS heeft dit ruim gecompenseerd op de post bestuurskosten, dit bedroeg slechts €687,11 in tegenstelling tot het begrote bedrag van €1.400,00.

Er is helaas geen gebruik gemaakt van de posten scholing bestuur en woonbesturen. Ook heeft BoKS geen gebruik gemaakt van de posten BoKS Groot stedelijk, opzetten nieuwe woonbesturen, bijdrage ISHA Utrecht en kantoorartikelen- kopieer- en portokosten.

Aan de posten ledenactiviteiten en algemene ledenvergaderingen heeft BoKS ruim de helft minder uitgegeven.

BoKS is iets over de begrote bedragen voor de posten bankkosten en de onderhoud website heen gegaan, wederom zijn deze kosten gecompenseerd met de posten waar BoKS een stuk minder heeft uitgegeven, waaronder de verzekering, promotie, en internationale huurders.



Over het gehele jaar zijn er twee ALV's gehouden. De kosten hiervoor zijn ook weer ruim binnen het budget gebleven.

### **Balans**

Het verschil tussen de baten en lasten bedraagt € -4.451,04 in 2023.

### **De vrijwilligersregeling**

Sinds de wijziging van de vrijwilligersregeling in 2021 zijn er geen bijzonderheden geweest met betrekking tot de maximale vergoeding. Aangezien ieder bestuurslid nu deze vergoeding krijgt en geen losse (reis-)kosten meer mag declareren, scheelt dit aanzienlijk in de administratieve lasten.

### 3.2 Balans 2023

Balans per 31 december 2023		
	31-12-2023	31-12-2022
<b>Activa</b>		
<i>Liquide middelen</i>		
ING zakelijke rekening 31-12	€9.779,63	€14.390,00
ING zakelijke spaarrekening 31-12	€20.159,43	€20.000,10
<i>Overlopende activa</i>		
Nog te ontvangen bedragen	€0,00	€0,00
Rente	€0,00	€0,00
<b>Totaal activa</b>	<b>€29.939,06</b>	<b>€ 34.390,10</b>
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen	€29.939,06	€ 34.390,00
Voorziening extra inhoudelijke ondersteuning	€0,00	€0,00
<i>Kort vreemd vermogen</i>		
Kortlopende schulden	€0,00	€0,00
Overlopende passiva	€0,00	€0,00
<b>Totaal passiva</b>	<b>€29.939,06</b>	<b>€ 34.390,10</b>
<b>Verloop eigen vermogen</b>		
stand per 1 januari	€34.390,10	€37.084,96
Resultaat	-€4.451,04	-€2.694,86
stand per 31 december	<b>€29.939,06</b>	<b>€34.390,10</b>

Winst- en verliesrekening				
		Realisatie 2023	Begroot 2023	Realisatie 2022
	<b>Baten</b>			
703	ING zakelijke spaarrekening	€159,43	€0,00	€2.022,00
901	Bijdrage SSH	€19.075,00	€39.650,00	€17.537,50
902	Bijdrage SSH ISHA	€0,00	€1.500,00	€400,00
903	Bijdrage uit reserves BoKS	€2.000,00	€0,00	€0,00
906	Giften	€0,00	€0,00	€0,00
	<b>Totale baten</b>	<b>€21.234,33</b>	<b>€39.650,00</b>	<b>€19.559,50</b>
	<b>Lasten</b>			
101	Inhoudelijke ondersteuning	€0,00	€1.300,00	€0,00
102	Lidmaatschap Woonbond	€6.107,80	€13.000,00	€6.005,90
201	Bestuursvergoeding	€12.712,75	€12.600,00	€10.370,00
202	Bestuurskosten	€687,11	€1.400,00	€247,65
203	Scholing bestuur	€0,00	€1.000,00	€0,00
301	Ledenactiviteiten	€728,30	€1.500,00	€202,50
302	Algemene vergadering	€1.769,58	€2.800,00	€1.994,79
303	Scholing woonbesturen	€0,00	€900,00	€0,00
401	Bankkosten	€269,36	€170,00	€202,95
402	Verzekering	€380,67	€400,00	€362,37
501	Onderhoud website	€524,78	€450,00	€335,05
502	Promotie	€390,91	€1.000,00	€183,22

601	BoKS Groot stedelijk	€0,00	€200,00	€38,88
602	Internationale huurders	€89,11	€200,00	€400,00
603	Opzetten nieuwe woonbesturen	€0,00	€100,00	€0,00
701	Contributie	€25,00	€25,00	€22,50
702	Kantoorartikelen, kopieer- en portokosten	€0,00	€125,00	€22,50
800	Onvoorziene kosten	€2.000,00	€1.000	€0,00
903	Inleg reserves BoKS	-€2.000,00	€0,00	€43,00
604	Bijdrage ISHA Utrecht	€0,00	€1.500,00	€0,00
	<b>Totale lasten</b>	<b>€25.685,37</b>	<b>€39.670,00</b>	<b>€20.408,81</b>
	Verschil	-€4.451,04	€-20,00	-€2.694,86
903	Inleg reserves BoKS	-€2.000,00	€0,00	€0,00
903	Bijdrage uit reserves BoKS	€2.000,00	€0,00	€0,00
	<b>RESULTAAT</b>	<b>-€4.451,04</b>	<b>€-20,00</b>	<b>-€2.694,86</b>

## 4 Adviesaanvragen

### 4.1 Toelichting

Door verschillende personeelwisselingen bij de SSH en een ander verwachtingspatroon zijn er geen adviesaanvragen binnengekomen. Lopende kwesties zijn daardoor tijdens de informele overleggen aangepakt. BoKS heeft geen ongevraagde adviezen ingediend door o.a. hoge drukte rond de kwestie Martinusschool (2.5) en grote interne bestuurswisselingen.

Inmiddels zijn wij hier ook met de SSH over in gesprek geweest, met als gevolg dat is afgesproken dat er vaker adviesaanvragen zullen worden gedaan, Hoewel dit tijdens 2023 nog niet tot meer adviezen heeft geleid, heeft dit in 2024 wel degelijk effect gehad. Zo heeft BoKS in 2024 een adviesaanvraag binnen gekregen over het huurbeleid en een ongevraagd advies opgesteld. Wij verwachten dat dit in de rest van 2024 voort zal zetten.

## 5 Lopende dossiers

### 5.1 Prestatieafspraken

BoKS heeft in 2023 in veel gevallen in de afrondende fase van de prestatieafspraken gezeten. De prestatieafspraken zijn meerjarige huisvestingsafspraken die tussen de Gemeente en haar verschillende woningcorporaties en huurdersorganisaties worden gesloten. Deze zijn vaak zeer uitgebreid en voor grote delen niet relevant voor BoKS of de SSH. Wij hebben de specifieke punten benoemd die relevantie hebben op de SSH, BoKS, haar huurders en/of verdere relevante en aangrenzende afspraken

#### Utrecht

De Utrechtse prestatieafspraken voor 2023 t/m 2026 hebben in afronding vertraging opgelopen op beleidsplan *stop de verkoop*, waarover de corporaties en de Gemeente in uitwerking er andere standpunten op nahielden. Dit beleidspunt raakte niet direct de belangen van de SSH of BoKS, maar heeft een vertragend effect gehad, waardoor de afspraken die begin 2023 afgerond zouden zijn geweest pas eind oktober 2023 ondertekend konden worden. Desondanks kijkt BoKS tevreden naar de uitwerking van de Utrechtse prestatieafspraken. BoKS heeft deze prestatieafspraken deels gebruikt om druk te zetten op de plannen rond de IBB, en hierbij verwijzend naar de eerder gemaakte afspraken uit de vorige ronde prestatieafspraken. Dit is verder niet benoemd in de prestatieafspraken, maar heeft op de achtergrond een vorm van invloed gehad. Verder zijn er in navolging van het *Actieplan Studentenhuisvesting 2023-2030* toezeggingen gedaan door de Gemeente en SSH om het woningtekort onder studenten aan te pakken en ten minste 5.300 nieuwe studenteneenheden te realiseren. Gezamenlijk hebben wij ons ook gecommitteerd aan het voortzetten van project Goede Buur, een project dat samen met zorginstellingen kwetsbare jongeren helpt. Ook committeren de SSH zich bij de nieuwbouw op het realiseren van onzelfstandige kamers met gedeelde voorzieningen.

#### Bunnik

De prestatieafspraken Bunnik die van 2024 t/m 2028 van toepassing zijn, zijn zeer beperkt in grootte door het beperkte aantal wooneenheden van de SSH in de Gemeente Bunnik. Het voornaamste punt dat hierin genoemd kan worden zijn de door de SSH gemaakte toezeggingen op het gebied van duurzaamheid en verduurzaming van de huidige woningen. Hier heeft zowel BoKS als de gemeente aangedrongen.

#### Zeist

Binnen de Gemeente Zeist lopen op dit moment nog de meerjarenafspraken 2021-2025. Er is wel een overleg geweest over de jaarafspraken 2024, maar die waren voor BoKS zeer beperkt in schaal. Studentenhuisvesting is op dit moment geen prioriteit voor de Gemeente Zeist, nog heeft de SSH uitbreidingsplannen binnen de gemeente.

#### Rotterdam

De Rotterdamse prestatieafspraken van 2024-2025 waren met 95 pagina's het uitbundigste van alle prestatieafspraken waar BoKS zich mee bezighield. Belangrijk is te benoemen dat de corporaties, huurdersorganisaties en Gemeente Rotterdam voor het eerst grotendeels gezamenlijke afspraken hebben gemaakt, dit verklaart ook de uitbundige lengte. De corporaties SSH en Stadswonen Rotterdam hebben zich samen met de Gemeente Rotterdam gecommitteerd aan het realiseren van 911 studentenwoningen in de periode 2024-2025. Ook

dient in overleg met de onderwijsinstellingen de groei van het aantal studenten beter beheerst te worden, om te voorkomen dat er niet genoeg studentenwoningen gerealiseerd kunnen worden.

### Groningen

Gesprekken over de prestatieafspraken Groningen zullen in het kalenderjaar 2024 plaatsvinden.

### Tilburg

In Tilburg zijn geen prestatieafspraken gemaakt waar de SSH of BoKS bij betrokken waren.

## 5.2 Politieke Belangenbehartiging

BoKS heeft zich in 2023 actief ingezet op lokaal politiek niveau, met lobby en contacten met verschillende raadsfracties, over uiteenlopende zaken van de verbouwingen bij IBB en TWC tot gesprekken over energiearmoede bij studenten en de leefbaarheid van de Uithof.

Zo hebben we met verschillende politieke partijen contact gehad om onze contacten te verbeteren. Dit had ook resultaat aangezien dat politieke partijen ons, wanneer er aan de SSH gerelateerde zaken speelden, goed wisten te vinden en we hier ook onze stem hebben kunnen laten horen. Specifiek hebben we met TWC bijvoorbeeld samen met VIDIUS bijgedragen aan de raadvragen die daarover gesteld werden. Daarnaast hebben we ook bij verschillende raadsfracties blijven benadrukken hoe belangrijk het is dat de IBB losgekoppeld zou worden van de herontwikkelingsplannen van de rest van het Rubenskwartier. Daarnaast hebben we ons hardgemaakt voor een leefbaardere Uithof, meer ruimte voor studentenhuisvesting in het algemeen en de vorm die nieuwe studentenwoningen zouden moeten aannemen.

## 5.3 Duurzaamheid

BoKS heeft zich in 2023 ingezet om de SSH aan te jagen en te ondersteunen in het vinden en uitvoeren van duurzame maatregelen. Een belangrijk dossier is de verduurzaming van TWC geweest, wat in een apart kopje zal worden toegelicht. Een andere ontwikkeling is het onderzoek dat de SSH op aandringen van BoKS heeft gedaan naar individuele bemetering. Dit blijkt niet financieel haalbaar, en zal in de meeste gevallen bij de bestaande voorraad voor een fikse verhoging in servicekosten zorgen. Hierop is deze optie in de ijskast gezet.

### 5.3 TWC

Een van de grootste dossiers die afgelopen jaar heeft gespeeld was de renovatie en verduurzaming van het TWC. Dit proces liep bij de SSH al vanaf de eerste helft van 2023, maar is na de zomer pas vol in de aandacht komen te staan toen de renovatie eerder bleek plaats te vinden dan oorspronkelijk gepland was. Dit leidde ertoe dat de bewoners van de Rode Flat redelijk overvallen werden door het besluit dat zij mogelijk hun huis uit moesten. Het enthousiasme voor het oorspronkelijke sociaal plan was daarnaast laag.

Als BoKS zijn we hier druk mee aan de slag gegaan. Hiervoor hebben we veel samengewerkt met het woonbestuur van het TWC. Daarnaast zijn we ook veel samen opgetrokken met VIDIUS en hebben we veel contact gehad met de bewoners van de Rode flat. Zo hebben we samen met het woonbestuur veelvuldig de bezwaren van bewoners over de renovatie en het sociaal plan bij de SSH onder de aandacht gebracht. Daarnaast is Patrick meerdere keren langs de deuren gegaan in de flat om met de bewoners in gesprek te gaan en de stemming in de flat te peilen. De input die

hier werd opgehaald is vervolgens ook bij de SSH neergelegd. Verder hebben we samen met VIDIUS een brief opgesteld aan de SSH waarin we de grootste bezwaren tegen de toenmalige invulling van het sociaal plan onder woorden brachten. Ook hebben we samen met VIDIUS bij de gemeenteraad aangedrongen op het stellen van raadvragen om zo extra steun voor onze standpunten te verwerven.

Uiteindelijk heeft dit geleid tot een verbeterd sociaal plan met meer ruimte voor de bestaande huurders om nieuwe huisvesting te vinden, meer zekerheid en een mogelijkheid, in de vorm van het nieuwe Baobab gebouw, om huisgenoten ook na de verhuizing bij elkaar te laten wonen. Dit plan kon op meer dan zeventig procent steun van de huurders rekenen, waardoor de plannen doorgang konden vinden.

#### **5.4 IBB**

BoKS heeft zich in 2023 blijven inzetten voor het behoud en beschermen van de IBB. Verbouwingen, verduurzamingen en een opknapbeurt zijn op termijn nodig. Ook zijn er maar weinig centrale plekken waar zoveel extra huisvesting gerealiseerd zou kunnen worden als de IBB. Tegelijkertijd dient het unieke karakter van de IBB behouden te blijven. BoKS heeft, in goed overleg met het woonbestuur, zich actief ingezet op de lobby bij de gemeente en Utrechtse raadsfracties om de belangen van bewoners hierin te vertegenwoordigen. BoKS heeft de gemeentelijke ruimtelijke verkenning van het Rubenskwartier van tafel gekregen, waarin o.a. 2/3e van de IBB gesloopt zou worden. Ook heeft BoKS zich hard gemaakt om de IBB te ontkoppelen van het Rubenskwartier, om zo een versnelling in verbouwing mogelijk te maken, puur gericht op de IBB en de daar spelende belangen. Bij het verlopen van 2023 is de nieuwe status quo dat de grote verbouwingsplannen voor langere termijn in de ijskast zullen gaan, en de SSH op kleinere schaal zal kijken naar verduurzaming en isolatie op het complex.

#### **5.5 Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht**

In 2023 heeft de Gemeente Utrecht naar voorbeeld van het *Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting* een eigen *Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht* opgesteld. Hierin zijn afspraken gemaakt over het aanpakken van de woningnood onder studenten in de Gemeente Utrecht. BoKS is betrokken geweest in dit traject, en heeft enkele gesprekken gevoerd met de Gemeente om de inhoud vorm te geven.

# Ondertekening jaarverslag

Bestuurders BoKS



Tino van Rossum  
*Voorzitter*

Rick Beniers  
*Secretaris*

Ting Ting Broomhaar  
*Penningmeester*

Danile Dyadko  
*Commissaris Communicatie*

Patrick Schmiermann  
*Commissaris Belangenbehartiging*

Thijs Weijling  
*Commissaris Duurzaamheid*