

Jaarverslag

Huurdersvereniging
De Bokkelaren

2023



HUURDERSVERENIGING
DE BOKKELAREN1

Voorwoord

Dit is het eerste jaarverslag van Huurdersvereniging De Bokkelaren. Het opzetten van de vereniging ging niet over één nacht ijs, nee we hebben heel wat hobbels moeten overwinnen. Maar het is gelukt! Onze dank gaat dan ook vooral uit naar Driss Benayad van Farent en Huurdersbelangenvereniging Zayaz!

Terug in de tijd....

Naar aanleiding van “De Buurttent” die in 2022 werd georganiseerd op De Bokkelaren, is de huurdersvereniging opgestart.

In april 2023 is de akte gepasseerd bij de notaris en is de vereniging ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Toen konden we echt beginnen.....dachten we. Het heeft nogal wat tijd gekost om er met Zayaz uit te komen, maar in oktober 2023 hebben wij met Zayaz de samenwerkingsovereenkomst kunnen tekenen.

HV De Bokkelaren is een belangrijke sparringpartner van Zayaz en vertegenwoordigt alle huurders van flat De Bokkelaren 1 als het gaat om het algemene belang, leefbaarheid en veiligheid. Goed overleg tussen huurders en de verhuurder is niet alleen wettelijk verplicht, maar gewoonweg erg belangrijk. Door regelmatig met elkaar aan tafel te zitten, oefenen we invloed uit op het beleid van de verhuurder. Omdat een verhuurder niet met alle huurders tegelijk kan praten, is het nodig dat huurders een organisatie hebben die namens hen kan optreden.

Als HV zijn we er voor alle bewoners, maar onze betalende leden hebben toegang tot de Algemene Ledenvergadering en stemrecht bij beslissingen die genomen moeten worden tijdens een ALV.

2023 bracht ons grote uitdagingen maar door een goede band op te bouwen met de woonconsulent en complexbeheerder, zijn we al ver gekomen. We hebben nog genoeg uitdagingen, maar ook die gaan we niet uit de weg!

In dit jaarverslag komen de hoofdlijnen van 2023 naar voren waar het bestuur mee aan de slag is geweest.

Met vriendelijke groet,

Bestuur HV De Bokkelaren

Inhoud

2

Voorwoord

4

De vereniging

6

Resultaten 2023

7

Activiteiten

7

Werkplan 2024

8

Financieel overzicht 2023

9

Verklaring Bestuur

De Vereniging

Algemeen

De huurdersvereniging zet zich in voor de belangenbehartiging van alle huurders van flat 1 van De Bokkelaars van woningcorporatie Zayaz. We informeren en raadplegen onze achterban, de huurders, om op een goede manier op te kunnen komen voor hun belangen. De samenwerking met de corporatie is onder andere gebaseerd op de Overlegwet en de samenwerkingsovereenkomst die we samen hebben gesloten.

De belangrijkste speerpunten van de huurdersvereniging zijn verbetering van de leefbaarheid en de veiligheid. Daarnaast staat de vereniging voor het "verenigen" van de bewoners en organiseert zij activiteiten voor alle huurders.

Huurdersondersteuning/ individuele belangenbehartiging

Een belangrijke taak van de huurdersvereniging is het bijdragen aan de verbetering van de dienstverlening van Zayaz. Hiervoor is het belangrijk om te weten waar de dienstverlening tekortschiet. Huurders die met Zayaz een discussie hebben over de dienstverlening en hier samen niet uitkomen, kunnen een beroep doen op de ondersteuning van de huurdersvereniging. We zetten ons dan samen met de huurder in om er alsnog uit te komen. Lukt dit niet dan kan de huurder een formele klacht indienen bij de verhuurder.

Algemene Ledenvergadering

In januari 2023 heeft de eerste ALV plaatsgevonden in BBS De Hambaken. Deze ledenvergadering had als hoofdonderwerp de stemming voor het installeren van het bestuur van de vereniging. Verder was het een informatief samenzijn.

Bestuurs Inspanningen

In 2023 kwam het bestuur 12 keer bij elkaar. Deze overleggen stonden in het teken van het besturen van de vereniging en het oppakken van de prioriteiten met Zayaz.

Bestuurlijke overlegtafel

In 2023 heeft het bestuur meerdere malen deelgenomen aan verschillende overleggen. Met Zayaz is er een vast voorjaarsoverleg dat door de woonconsulent gepland wordt en een vaste agenda heeft. Daarnaast heeft het bestuur meerdere malen met Zayaz extra overleg gehad daar er veel achterstallige speerpunten waren.

De Vereniging

Ledenbestand

De huurdersvereniging heeft nu 28 betalende leden en hopelijk worden dat er in de toekomst meer. De speerpunten leefbaarheid en veiligheid worden uitgevoerd voor alle bewoners en het algemeen belang, maar het zou fijn zijn als er meer betalende leden komen die deel kunnen nemen aan de ALV.

Communicatie achterban en informatie

Het bestuur heeft in 2023 nauw contact gehouden met de achterban. Informatie specifiek voor de betalende leden wordt via email verstuurd. Er is een Facebook Groep opgezet en hierin wordt veel gecommuniceerd. Er wordt ruimte gelaten voor groepsleden om te reageren en zij kunnen zelf ook berichten plaatsen, indien deze door het beheer goedgekeurd worden. Ook heeft de vereniging aan beide zijden van de flat in de hallen publicatieborden gekregen van Zayaz, waar ook alle informatie gepubliceerd wordt. Op deze manier is de informatie ook toegankelijk voor burens die geen lid zijn van Facebook.

Vraagstellingen verduurzaming

De vereniging is zich er zeer van bewust dat nagenoeg alle bewoners zitten te wachten op verduurzaming. Er is een overleg geweest met iemand van onderhoudsplanung op de lange termijn. Verduurzamingsprojecten zouden samen kunnen lopen met groot onderhoud, Zayaz kan echter niet aangeven wanneer dit gaat plaatsvinden en welke verduurzamingsmaatregelen er genomen gaan worden. Zayaz is met een inhaalslag bezig om enkel glas te vervangen door dubbel glas. De vereniging heeft tijdens de ALV van HBV Zayaz aangegeven dat iedereen nu met hoge energiekosten zit en dat bewoners nog steeds niets merken of horen van plannen om daar verandering in te brengen. Tevens vindt men dat de slechte isolatie aangepakt moet worden aangezien daar al meer dan 20 jaar niets aan gedaan is.

Resultaten 2023

In 2023 heeft het bestuur nog geen officieel werkplan ingevoerd. Eerste doelstelling was om een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met Zayaz, om van daaruit verder gaan werken.

Uiteraard is het bestuur niet begonnen zonder doelen.

De voornaamste doelen voor 2023 waren:

- Samenwerking opstarten met Zayaz
- Schoonmaak bespreekbaar maken
- Algemene veiligheid en leefbaarheid bespreekbaar maken

Welke doelen zijn bereikt?

- De samenwerking met Zayaz opstarten ging niet makkelijk. De communicatie verliep slecht en het bestuur liep tegen vele muren omhoog en kwam niet veel verder. In augustus vond er een rondgang plaats in de wijk en daarbij waren de nieuwe bestuurder van Zayaz, Charlotte Beukeboom en Burgemeester Jack Mikkers aanwezig. Het bestuur heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt door een flink dossier voor te bereiden met alle zorgen die alle bewoners al jaren delen. Dit dossier is als hard copy tijdens die rondgang aangeboden aan zowel Charlotte Beukeboom, bestuurder Zayaz, als Burgemeester Jack Mikkers. Dit heeft erin geresulteerd dat er heel snel contact kwam met zowel verschillende personen binnen Zayaz als met de gemeente en met de steun van HBV Zayaz konden eindelijk afspraken gemaakt gaan worden en is in oktober 2023 de samenwerkingsovereenkomst getekend.
- In januari 2023 is een nieuw schoonmaakbedrijf, de firma Hofkens, aangesteld voor de schoonmaak van alle complexen op De Bokkelaars en De Klokkenlaan. Helaas voldeed zij niet aan de verwachtingen en was de schoonmaak zo slecht, dat dringende gesprekken aangevraagd en gevoerd zijn met Zayaz. Na vele gesprekken en klachten is in december 2023 kenbaar gemaakt dat de firma Hofkens zou stoppen met de schoonmaak en overgenomen zou worden door Schoonmaakbedrijf De toekomst. In 2024 zou blijken hoe dat verder zou gaan.
- De algemene veiligheid en leefbaarheid is in 2023 al vaak met Zayaz besproken omdat dit jarenlang een onderwerp is geweest waarbij bewoners zich niet gehoord voelden. De vereniging kan zeker nog niet alle problemen oplossen, maar probeert wel het dialoog te blijven voeren en Zayaz en gemeente steeds bewuster te maken van de noodzaak voor verbetering.



Activiteiten

In 2023 zijn veel ideeën op tafel gekomen om bijeenkomsten voor bewoners te organiseren. Na het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst met Zayaz is de vereniging hiermee kunnen starten. Dit heeft geresulteerd in een samenzijn voor de kerstdagen met daarbij een presentje voor alle bewoners. Voor bewoners die niet aanwezig konden zijn op een van de open avonden, is het bestuur nog op pad gegaan om naar degene die het leuk vonden een kerstpresentje te brengen.

Werkplan 2024

Voor 2024 staat er in ieder geval het volgende in het werkplan:

- Schoonmaakbedrijf De Toekomst met nulmeting en nieuwe werkschema's monitoren
- Verschillende activiteiten ontwikkelen
- Veiligheid en leefbaarheidsplannen uitbouwen
- Vinger aan de pols houden omtrent verduurzaming
- Uitstraling complex bespreekbaar maken bij Zayaz

Financieel overzicht 2023

Inkomsten 2023	HBV-Zayaz	HV	Gemeente	Zayaz
Saldo 2022		€0,00		
Bijdrage HBV-Zayaz (8 mnd)	€573,36			
Contributie 4de kwartaal 2023		€29,00		
Bijdrage kerspresentje bew.				€223,98
Bijdrage opstart gemeente			€300,00	
Totale inkomsten		€1.126,34		
Uitgaven 2023	HBV-Zayaz	HV	Gemeente	Zayaz
Kerstbijeenkomst/presentje				€ 223,98
Kerstbenodigdheden	€ 40,75			
Bankkosten	€ 47,06			
Uigaven per grootboek	€ 87,81			€ 223,98
Totale uitgaven		€ 311,79		
Saldo 31-12-2023		€ 814,55		

Algemeen

Voor 2023 gold inschrijving bij de Kamer van Koophandel als aanvang voor recht hebben op vergoedingen vanuit de HBV. Dit betekende voor 2023 8 maanden.

Uitgaven versus begroting 2023			
	2023	2023	2023
	<u>Begroot</u>	<u>Uitgegeven</u>	<u>Verschil</u>
<u>Bestuurskosten</u>			
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<u>Organisatiekosten</u>			
Kerstbijeenkomst	€ 300,00	€ 264,73	
	€ 300,00	€ 264,73	€ 35,27
<u>Huisvesting</u>			
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<u>Exploitatiekosten</u>			
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<u>Algemene kosten</u>			
Bankkosten	€ 50,00	€ 47,06	
	€ 50,00	€ 47,06	€ 2,94
Totaal	€ 350,00	€ 311,79	€ 38,21

Verklaring van het bestuur

Dit jaarverslag en de daarvan onderdeel uitmakende jaarrekening zijn vastgesteld en ondertekend door het voltallig bestuur van de HV De bokkelaren in de bestuursvergadering van 19-09-2024 en zal deze met het verslag van de kascontrole ter goedkeuring voorleggen aan de Algemene Ledenvergadering in de vergadering van 23 september 2024.

Met goedkeuring van de leden is de jaarlijkse ALV verplaatst naar september 2024.

Het verslag en de jaarrekening zal op grond van de Wet Overleg Huurders Verhuurder (Wohv) worden aangeboden aan HBV Zayaz ter verantwoording van de door de HBV Zayaz beschikbaar gestelde gelden.

's-Hertogenbosch, 19 september 2024

Het bestuur van HV De Bokkelaren

Wilma van Steen	Jeroen Koppers	Danielle Westerhout	Annemarie Bodar
-----------------	----------------	---------------------	-----------------

Voorzitter	Penningmeester	Secretaris	Bestuurslid
------------	----------------	------------	-------------