

Jaarverslag

Huurdersvereniging De Bokkelaren

2024



HUURDERSVERENIGING
DE BOKKELAREN

Voorwoord

Dit is het alweer het tweede jaarverslag van Huurdersvereniging De Bokkelaren. Zoals wij vorig jaar vertelden, ging het opzetten van de vereniging ging niet over één nacht ijs. Maar ondertussen komen we steeds verder. Er zijn nog steeds hobbels te overwinnen, maar beetje bij beetje krijgt de vereniging meer voet aan de grond.

Wij benadrukken nog maar eens het volgende....

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.

Ook 2024 bracht grote uitdagingen maar de band met de woonconsulent en complexbeheerder wordt steeds verder uitgebouwd en samen zijn we al ver gekomen. We zullen bestaande en toekomstige uitdagingen ook weer niet uit de weg gaan!

We kijken met vertrouwen naar de toekomst. Voor 2025 hebben we weer een mooi werkplan waarmee we aan de slag kunnen. En we hopen u weer vaak te mogen ontmoeten om samen met ons te zorgen voor een goede belangenbehartiging van de huurders van De Bokkelaren 1.

In dit jaarverslag komen de hoofdlijnen van 2024 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 2024

7

Activiteiten

7

Werkplan 2025

8

Financieel overzicht 2024

9

Verklaring Bestuur

De Vereniging

Algemeen

De huurdersvereniging zet zich in voor de belangenbehartiging van alle huurders van flat 1 van De Bokkelaren 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 september 2024 vond de tweede ALV plaats in BBS De Hambaken. Deze ledenvergadering werd helaas maar door een aantal van jullie bijgewoond. Wij hopen in de toekomst meerdere leden te kunnen verwelkomen op een ALV. Wij willen horen vanuit de huurder welke inzichten zij hebben en wat wij daar mee kunnen.

Bestuurs Inspanningen

In 2024 kwam het bestuur 10 keer bij elkaar. Deze overleggen stonden in het teken van het besturen van de vereniging en het oppakken van de prioriteiten met Zayaz en het ontwikkelen van activiteiten.

Bestuurlijke overlegtafel

In 2024 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

Adviesaanvragen

Wij hebben als bestuur gebruikgemaakt van ons adviesrecht en hebben dan ook diverse malen ons advies uitgebracht. Op termijn zal blijken hoeveel gehoor er gegeven is aan de adviezen

We hebben advies uitgebracht over verbetering communicatie naar huurders, de mogelijkheid tot plaatsen camera's, verbetering woonomgeving, uitstraling woongebouw, verbeterpunten afvalverwerking en veranderen draairichting voordeuren.

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 waar belangrijke informatie gedeeld wordt en men stemrecht heeft.

Communicatie achterban en informatie

Het bestuur heeft in 2024 nauw contact gehouden met de achterban. Informatie specifiek voor de betalende leden wordt via email verstuurd en in de Facebook Groep 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. De publicatieborden in beide hallen worden met regelmaat gebruikt voor noodzakelijke en informatieve communicatie.

Vraagstellingen verduurzaming

Nog steeds blijven er veel vragen over verduurzaming. De vereniging blijft in contact met Zayaz hierover en ook bij hen staat het hoog op de agenda. Er zullen ook overleggen gepland gaan worden samen met Huurdersvereniging De Klokkenlaan in samenwerking met andere partijen om meer voet aan de grond te krijgen en handvatten te creëren.

Woonlasten

In 2024 heeft de vereniging een quickscan gedaan om te kijken hoe het staat met de huren van De Bokkelaren. Na deze quickscan is gebleken dat de hoogte van de huren in lijn liggen met het puntensysteem dat landelijk gehanteerd wordt.

Resultaten 2024

Het werkplan van 2024 heeft zijn vruchten afgeworpen en er zijn een aantal doelen bereikt.

Welke doelen zijn bereikt?

- In het werkplan was opgenomen om Schoonmaakbedrijf De Toekomst een nulmeting uit te laten voeren en de werkschema's te monitoren. De nulmeting is later uitgevoerd dan gepland maar wel gedaan. Dit heeft er in ieder geval voor gezorgd dat alles een keer goed schoongemaakt is.
De monitoring van de werkschema's loopt nog steeds. Omdat alles een keer grondig was schoongemaakt, viel niet snel op dat de schoonmaak nog steeds niet volgens afspraak werd gedaan.
Met Zayaz is meerdere keren weer overleg geweest over de slechte schoonmaak en alle meldingen zijn doorgezet naar Masterkey. Het bestuur is nog steeds niet tevreden met de kwaliteit van de schoonmaak en blijft dit aangeven en streven naar verbetering.
- De buurtbarbecue was goed bezocht en een groot succes. Het bestuur streeft ernaar deze in 2025 weer te organiseren.
- Om de flat een vernieuwd imago te geven is een kunstwerk als naambord gemaakt door kunstenaar Erik Vink. Voor dit project hebben meerdere bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden en in december is het kunstwerk onthuld.
- De veiligheid en leefbaarheid is op verschillende fronten benaderd en uitgebouwd. Gezien de vele gebeurtenissen in en rondom de flat, waaronder de ongenode bezoekers die geregeld in het trappenhuis zaten en zorgden voor vervelende situaties, is er met Zayaz een akkoord bereikt voor het plaatsen van extra camera's in en om de flat. De specifieke details zullen in 2025 uitgewerkt worden door Zayaz.
- Het onderwerp verduurzaming is vaak ter sprake gekomen en ondertussen is van iedere woning het energielabel bekend en online te vinden. Verder is gebleken dat meerdere ramen van woningen lek waren en door dit meteen op te pakken, konden bewoners direct een afspraak maken met Van de Pol om deze ramen te laten vervangen.

- 
- Over de uitstraling van het complex is ook al veel overleg geweest. In het kader van leefbaarheid is het bestuur samen met Zayaz een ronde gaan lopen om te kijken waar de verbeterpunten zitten. Naast het kunstwerk van Erik Vink, wat totaal bekostigd is door Zayaz, was er ook het idee om de brievenbussen aan te pakken. De huidige brievenbussen zijn technisch nog goed, maar de uitstraling niet. Zayaz heeft dit super opgepakt en om de brievenbussen zijn mooie frames gemaakt. In 2025 zullen nog meer verbeteringen volgen.

Activiteiten

Ook in 2025 wil het bestuur het aantal activiteiten uitbreiden. Mochten hiervoor ideeën zijn, dan hoort zij dat heel graag. Ook zijn er voor activiteiten vrijwilligers nodig en daarom hoopt het bestuur dat net als bij de BBQ bewoners weer in willen springen.

Brandveiligheid

Na een aantal vervelende voorvallen met brand, is het bestuur een project gestart “Brandveilig Wonen”. Dit project omvat in ieder geval het opzetten van een ontruimings- en calamiteitenplan en het opzetten van een beheersplan wooncomplex. Bewoners zullen op een bepaald moment in 2025 hierbij betrokken worden. Met dit plan wil het bestuur alle bewoners een veiliger gevoel kunnen geven. Niet alle situaties zijn beheersbaar en te voorkomen, maar er kan wel een situatie gecreëerd worden waarin het pand en de bewoners goed voorbereid zijn.

Werkplan 2025

Voor 2025 staat er in ieder geval het volgende in het werkplan:

- Schoonmaakbedrijf De Toekomst blijven monitoren en aandringen op verbetering
- Nieuwe activiteiten ontwikkelen
- Veiligheid en leefbaarheidsplannen uitbouwen
- Opzetten ontruimings- en calamiteitenplan
- Opzetten beheersplan complex
- Vinger aan de pols houden omtrent verduurzaming
- Uitstraling complex verder uitwerken met Zayaz

Financieel overzicht 2024

Inkomsten 2024	HBV-Zayaz	HV	Gemeente	Zayaz
Saldo 2023		€814,55		
Bijdrage HBV-Zayaz	€860,00			
Contributie 2024		€173,98		
Bijdrage onthulling naam/kunstwerk				€41,43
Subsidie Gemeente Burendag			€525,00	
Totale inkomsten		€1.600,41		
Uitgaven 2024	HBV-Zayaz	HV	Gemeente	Zayaz
Bijdrage onthulling naam/kunstwerk				€ 41,43
Kantoorkosten	€ 331,90	€ 150,00		
Kosten activiteiten / aanvullende verg.	€ 158,36			
Kosten variabele basisvergoeding	€ 25,73			
Bankkosten	€ 162,96			
Materiele kosten BBQ			€ 324,37	
Uigaven per grootboek	€ 678,95	€ 150,00	€ 324,37	€ 41,43
Totale uitgaven		€ 1.194,75		
Saldo 31-12-2024		€ 1.220,21		

Uitgaven versus begroting 2024			
	2024	2024	2024
	Begroot	Uitgegeven	Verschil
<u>Bestuurskosten</u>	€ 500,00	€ 481,90	€ 18,10
	€ 500,00	€ 481,90	€ 18,10
<u>Organisatiekosten</u>			
Bijeenkomsten / activiteiten	€ 600,00	€ 549,89	€ 50,11
	€ 600,00	€ 549,89	€ 50,11
<u>Huisvesting</u>			
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<u>Exploitatiekosten</u>			
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<u>Algemene kosten</u>			
Bankkosten	€ 175,00	€ 162,96	€ 12,04
	€ 175,00	€ 162,96	€ 12,04
<u>Totaal</u>	€ 1.275,00	€ 1.194,75	€ 80,25

Verklaring van het bestuur

Dit jaarverslag en de daarvan onderdeel uitmakende jaarrekening zijn vastgesteld en ondertekend door het voltallig bestuur van HV De bokkelaren in de bestuursvergadering van 3 juni 2025 en zal deze met het verslag van de kascontrole ter goedkeuring voorleggen aan de Algemene Ledenvergadering in de vergadering van 17 juni 2025.

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, 3 juni 2025

Het bestuur van HV De Bokkelaren

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

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