

Huurdersvereniging Bo-Ex – Jaarverslag 2023

Samenvatting – Wat heeft onze vereniging in 2023 gedaan voor de huurders van Bo-Ex?

Belangenbehartiging

Onze vereniging is opgericht vanuit een gevoel van onvrede met de afhandeling van meldingen en klachten en met het nakomen van afspraken. In 2023 heeft ons bestuur driemaal overlegd met de manager van het Klantencentrum en daarbij is de afhandeling van een tiental klachten/meldingen besproken. Bo-Ex is zelf begonnen met het herzien van haar werkwijze.

In 2023 heeft onze vereniging adviezen uitgebracht aan Bo-Ex over:

- de huuraanpassing voor 2023/2024,
- het jaarplan van Bo-Ex voor 2024 en
- de duurzaamheidsvisie.

De uitgebrachte adviezen staan op onze website.

Bijeenkomsten

Onze vereniging organiseert bijeenkomsten voor leden en ook voor alle huurders van Bo-Ex. In 2023 organiseerde onze vereniging:

- op 20 februari een algemene ledenvergadering, waarbij de ledenraad is gekozen en het bestuur benoemd
- op 5 juli een thema-avond over de inkomensafhankelijke huurverhoging en
- op 8 november een algemene ledenvergadering waarbij de nieuwe huurderscommissarissen worden voorgesteld en waarbij de visie van Bo-Ex op verduurzaming werd gepresenteerd.

Communicatie

Onze vereniging informeert haar leden en de huurders van Bo-ex in het algemeen over haar activiteiten via het blad Thuis van Bo-Ex, via onze website www.hvboex.nl en via digitale ledenbrieven die onze leden per email ontvangen. In 2023 zijn er vier ledenbrieven verstuurd.

1. De organisatie

Op 23 maart 2022 passeerde de oprichtingsakte van Huurdersvereniging Bo-Ex bij notaris Bos te Leeuwarden. Daarmee was de vereniging formeel een feit. Op de ledenvergadering van 20 februari 2023 werd de Ledenraad gekozen en werd vervolgens door de Ledenraad het bestuur benoemd. Met de verkiezing van de Ledenraad en de benoeming van het bestuur voldoet de vereniging aan haar statuten.

Conform statuten bestaat onze vereniging uit:

- een ledenraad die het beleid van de vereniging bepaalt,
- een bestuur dat uitvoering geeft aan het beleid en
- werkgroepen die inhoudelijke adviezen opstellen voor de ledenraad en het bestuur.

2023 was voor onze huurdersvereniging een moeilijke periode, enerzijds omdat een onervaren bestuur en ledenraad op een rijdende volkshuisvestingstrein moesten springen en anderzijds omdat de verbanden tussen ledenraad, bestuur en werkgroepen nog ingevuld moesten worden.

1.1 Ledenraad en bestuur

Van het vierkoppige bestuur traden in de eerste maanden er drie terug. Inmiddels is het bestuur aangevuld en bestaat momenteel uit:

- Hiske Alting, voorzitter
- Ilja Isphording, penningmeester en
- Mart Heijnsens, secretaris.

Het bestuur is in 2023 19 maal bijeengekomen.

Van de achtkoppige ledenraad traden er in de eerste maanden 3 terug. De Ledenraad bestaat momenteel uit vijf personen:

- Angelique,
- Joke,
- Alper,
- Jan en
- Assia.

De Ledenraad is in 2023 vier maal samengekomen en 6 maal gezamenlijk met het bestuur.

Qua bemensing voldoen Ledenraad en bestuur aan de statutaire vereisten maar de vele personele wisselingen laten zien dat raad en bestuur in 2023 kwetsbaar waren.

1.2 Werkgroepen

Onze huurdersvereniging kende in 2023 drie werkgroepen:

- De werkgroep Huurprijsbeleid en Betaalbaarheid met als onderwerp de huurkosten in brede zin (sociale huur, geliberaliseerde huur, inkomensafhankelijke huur, servicekosten, coulancebeleid).
- De werkgroep Duurzaamheid die zich bezighoudt met verduurzaming van woningen in brede zin, dus inclusief onderwerpen als isolatie, hittestress, klimaatadaptatie en circulariteit.
- De werkgroep Communicatie die de communicatie van Bo-Ex volgt en de interne en externe communicatie van onze huurdersvereniging verzorgt.

Naast de werkgroepen, los daarvan, bestaat de actiegroep Ledenwerving. Vooralsnog wordt de actiegroep gezien als een tijdelijk vehikel totdat de ledenwerving is ingebed in de organisatiestructuur.

De werkgroepen werken

- In opdracht van het bestuur,
- Overleggen met counterparts van Bo-Ex over plannen en uitvoering en bewaken daarbij gemaakte afspraken,
- Adviseren het bestuur.

De werkgroepen zullen voor 2024 elk een werkplan indienen dat de jaardoelen beschrijft, de uit te voeren activiteiten en de daarmee gemoeide tijd en kosten.

In 2023 heeft

- de werkgroep Huurprijsbeleid en Betaalbaarheid 1 werkgroepoverleg gehouden en zesmaal overlegd met counterparts van Bo-Ex.
- de werkgroep Duurzaam 4 werkgroepvergaderingen gehouden en vijfmaal overlegd met counterparts van Bo-Ex.
- de werkgroep Communicatie 1 werkgroepvergadering gehouden en viermaal overlegd met counterparts van Bo-Ex.

Het overleg op operationeel niveau – tussen werkgroepleden en counterparts van Bo-Ex – wordt door beide partijen – werkgroepen en Bo-Ex – als nuttig ervaren.

1.3 Organisatie ontwikkeling

Verenigingsstructuur

In 2023 heeft het bestuur de volgende documenten opgesteld en die zijn door de ledenraad goedgekeurd:

- Het huishoudelijk reglement dat de structuur en interne werkwijze van onze vereniging beschrijft.
- De vrijwilligersovereenkomst die de deelname van leden aan de ledenraad, het bestuur en werkgroepen en de vergoeding voor werkzaamheden regelt. De vrijwilligersovereenkomst zal in september van 2024 worden geëvalueerd.
- De samenwerkingsovereenkomst met woningcorporatie Bo-Ex die op 9 augustus 2023 werd getekend. Met deze overeenkomst erkent Bo-Ex onze vereniging als vertegenwoordiger van de huurders. De overeenkomst beschrijft de intentie van de samenwerking en de rechten en plichten van beide partijen, waaronder de financiering van onze vereniging.

Administratie

In 2023 nam onze vereniging het geautomatiseerde administratiesysteem Lasso in gebruik. Dit systeem wordt beschikbaar gesteld door de Woonbond en is in gebruik bij de meeste huurdersorganisaties in gebruik. Het systeem omvat een relatiemodule, een financiële administratie en een archiefmodule.

Financiën

In 2022 voerde Bo-Ex nog de financiële administratie van onze vereniging. Ten opzichte van externe leveranciers trad Bo-Ex namens onze vereniging op als contractpartij. In 2023 is onze vereniging financieel verzelfstandigd door het openen van een eigen bankrekening, de aanstelling van een penningmeester en van een kascommissie en het in gebruik nemen van het geautomatiseerde administratiesysteem Lasso. Eenmaal per jaar dient onze huurdersvereniging een begroting in bij Bo-Ex en eenmaal per jaar overlegt onze vereniging een financiële verantwoording aan Bo-Ex.

2. De leden

2.1 Ledental

Het ledental is vanzelfsprekend belangrijk voor de representativiteit van onze vereniging. Het uiteindelijke doel is dat 10% van de huurders lid zullen zijn, d.w.z. 900 leden. Voor 2023 werd gestreefd naar minimaal 600 leden. Op 1 februari van 2023 had onze vereniging 61 leden, eind mei 123 leden en op 31 december 277. Het ledental is dus spectaculair gestegen, dankzij de inzet van de actiegroep Ledenwerving en leden van de Ledenraad, maar het streefcijfer is niet gehaald. Er is nog werk aan de winkel.

2.2 Communicatie

Thuis

Onze vereniging communiceert met alle huurders, dus ook leden, via het blad Thuis van Bo-Ex. Met Bo-Ex is afgesproken dat onze vereniging de achterpagina kan gebruiken om de vereniging te presenteren en lezers uit te nodigen lid te worden. In het najaarsnummer van 2023 is een interview opgenomen met de voorzitter van onze vereniging.

Ledenbrieven

Aan onze leden sturen wij digitale 'ledenbrieven'. In 2023 werden ledenbrieven verstuurd in april, mei, juni en september.

Website

Onze vereniging is aanwezig op het internet via de website <https://www.hvboex.nl/>. Deze website omvat een presentatie van huurdersvereniging Bo-Ex als geheel en van de afzonderlijke werkgroepen, een agendaoverzicht, nieuwsberichten, openbare documenten en een inschrijfformulier om lid te worden. Leden hebben een eigen besloten webomgeving.

Bijeenkomsten

Onze vereniging organiseert bijeenkomsten voor leden en ook voor alle huurders:

- Op 20 februari organiseerde onze vereniging een algemene ledenvergadering waarbij de ledenraad werd gekozen en waarbij de ledenraad het bestuur benoemde.
- Op 5 juli 2023 organiseerde onze vereniging samen met Bo-Ex en de Woonbond een informatiebijeenkomst over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze bijeenkomst was toegankelijk voor alle huurders.
- Op 8 november 2023 organiseerde onze vereniging een Algemene Ledenvergadering waarbij de nieuw benoemde huurderscommissarissen in de Raad van Commissarissen van Bo-Ex werden voorgesteld en de waarbij door Bo-Ex de hoofdlijnen van de visie op duurzaamheid werden gepresenteerd.

3. De relatie met Bo-Ex – belangenbehartiging

Onze vereniging behartigt de belangen van alle huurders van Bo-Ex. Op basis van de samenwerkingsovereenkomst heeft onze huurdersvereniging over een aantal onderwerpen informatie- en adviesrecht en over enkele onderwerpen ook instemmingsrecht.

Overleg

Onze vereniging behartigt de belangen van de huurders door middel van overleg met Bo-Ex op twee niveau's:

- In het periodiek overleg tussen het bestuur van onze vereniging en de directeur-bestuurder van Bo-Ex over lopende onderwerpen. In 2023 heeft 4 maal bestuurlijk overleg plaats gevonden.
- In het werkoverleg tussen (leden van) onze werkgroepen en hun counterparts bij Bo-Ex. Het gaat hier om inhoudelijk overleg waarbij de intensiteit wisselt per werkgroep. Afzonderlijk te noemen in dit verband is het overleg tussen het bestuur en de manager van het Klantencentrum over de afhandeling van klachten en meldingen. In 2023 is driemaal overlegd en is de afhandeling van een tiental klachten/meldingen besproken.

Advisering

Onze vereniging heeft over een aantal onderwerpen informatie- en adviesrecht. In 2023 heeft Bo-Ex aan onze vereniging advies gevraagd over de volgende onderwerpen.

- De huuraanpassing 2023,
- Het jaarplan 2024 van Bo-Ex en
- De duurzaamheidsvisie van Bo-Ex

De Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Bo-Ex bestaat uit 5 personen. Twee daarvan hebben, naast andere onderwerpen, het huurdersbelang als aandachtsgebied; de zgn. huurderscommissarissen. In 2023 heeft onze vereniging nieuwe huurderscommissarissen voorgedragen. De voordracht is tot stand gekomen op basis van een open sollicitatieprocedure, onder begeleiding van een wervingsbureau. De voorgedragen commissarissen zijn getoetst door de Autoriteit Woningcorporaties.

De huurderscommissarissen zijn de heren E.P. Bartlema en C.J.M. Karsten. Als de andere commissarissen zijn zij voor vier jaren benoemd.

4. Externe relaties

Woonbond

Onze huurdersvereniging is lid geworden van de Woonbond, de koepel voor huurdersorganisaties. Met het lidmaatschap komen voor ons de volgende faciliteiten beschikbaar:

- informatiemateriaal, cursussen en seminars,
- advisering en
- het administratiesysteem Lasso.

Via ons lidmaatschap zijn deze faciliteiten ook beschikbaar voor bewonerscommissies.

Stuurgroep Huren

Onze vereniging is vertegenwoordigd in de Stuurgroep Huren waaraan de gemeente Utrecht, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties deelnemen. In 2023 zijn in de Stuurgroep Huren de Samenwerkingsafspraken 2023-2026 tot stand gekomen. Deze afspraken betreffen de sociale woningvoorraad, de woonlasten, verduurzaming, woningkwaliteit, huisvesting van aandachtsgroepen en leefbaarheid en veiligheid in wijken.

Gemeente Utrecht

Incidenteel heeft onze vereniging contact met de wethouder Wonen en met individuele leden van de Utrechtse gemeenteraad.