



HBV-Zayaz

Jaarverslag 2021

Inleiding

Evenals het jaar 2020 heeft de coronacrisis ook in het jaar 2021 de vorm en inhoud van de activiteiten beïnvloed. Een deel van het jaar was fysiek bijeenkomen niet of maar zeer beperkt mogelijk. Indien het wel mogelijk was, moest regelmatig worden uitgeweken naar een geschikte locatie om de coronamaatregelen te respecteren. Zo is een paar maal uitgeweken naar de Brabanthallen sectie 1938 of het gemeenschapshuis De Slinger. Het ging hierbij overigens om overleggen van externe aard, bijvoorbeeld met de Raad van Commissarissen en diverse overleggen met medewerkers van Zayaz of het regulier overleg tussen de directie en bestuurder van Zayaz, waarbij tevens medewerkers van Zayaz, zij het partieel aanwezig waren om voorlichting te geven over diverse onderwerpen. Regelmatig heeft het bestuur van HBV-Zayaz ook dit jaar digitaal vergaderd, hoewel dat in 2021 beperkt kon blijven tot een enkele maal. Wel is het voorgekomen dat bij diverse fysieke vergaderingen van het bestuur van HBV-Zayaz sommige bestuursleden digitaal aanwezig waren in verband met quarantainemaatregelen door klachten, dan wel was men in afwachting van de uitslag van een coronatest. We hebben te maken gehad met een daadwerkelijke besmetting met het coronavirus van twee van onze bestuursleden. In het ene geval moest betrokkene worden opgenomen in het ziekenhuis en moest daarna langdurig herstellen. In het andere geval bleef het gelukkig beperkt tot een periode van quarantaine voor betrokkene en de huisgenoten van betrokkene.

Ook het kantoor van HBV-Zayaz was een paar periodes gesloten wegens het dringende verzoek van het kabinet om zoveel mogelijk thuis te werken en onze secretaresse werkte dan ook periodiek vanuit huis. De bereikbaarheid was goed geregeld en dus heeft dit bijna niet geleid tot verstoring van onze dienstverlening.

Opnieuw moest HBV-Zayaz in het voorjaar een schriftelijke Algemene Ledenvergadering houden. Niet ideaal, maar gelukkig is dit gelukt met medewerking van iedereen. In het najaar kon wel fysiek met alle leden worden vergaderd. Deze Algemene Ledenvergadering vond plaats op woensdag 13 oktober 2021 in Sociaal Cultureel Centrum de Helftheuvel. Er waren gelukkig genoeg leden aanwezig om bepaalde zaken van statutaire aard te besluiten. Het was goed elkaar na lange tijd weer eens te zien en van gedachten te kunnen wisselen over diverse onderwerpen. Er was een huurster die enthousiast vertelde over haar ervaringen met een renovatie en er zijn, na discussie met de aanwezigen in de zaal, nieuwe afspraken gemaakt over de periodieke Nieuwsbrief en tevens zijn twee bestuursleden herverkozen, te weten mevrouw Corry van den Wildenberg en de heer Bert Smolders. Op de eerste algemene bestuursvergadering na deze ALV heeft het bestuur Corry van den Wildenberg unaniem gekozen tot voorzitter van HBV-Zayaz.

In de bijlagen treft u overzichten aan van de bestuursleden, werkgroepen en vergaderschema's.

Het is al met al dus geen gewoon jaar geweest. Iedereen heeft in verband met de coronapandemie moeten roeien met de riemen die men had. Over het geheel is dit redelijk gelukt maar er waren ook erg veel beperkingen en vertragingen.

Algemeen

- In het regulier overleg tussen het bestuur van HBV-Zayaz en de directeur/bestuurder van Zayaz zijn diverse onderwerpen aan de orde geweest. Tijdens die overleggen waren soms medewerkers van Zayaz aanwezig om voorlichting te geven over nieuwe, toekomstige projecten, maar ook toelichting op lopende projecten en onderwerpen. De organisatieontwikkeling binnen Zayaz is enkele malen aan de orde geweest, maar ook bijvoorbeeld de wijze van communiceren tussen Zayaz en haar huurders. De besproken onderwerpen zijn door zowel Zayaz als ook door HBV-Zayaz op de agenda gezet. Onderwerpen als sloop, nieuwbouw, renovaties en duurzaamheid waren aan de orde. Begin december is tevens gesproken over het antennebeleid, waarbij nog eens is bevestigd wat het uitgangspunt is van het beleid van Zayaz op dit onderwerp. HBV-Zayaz is overigens nadrukkelijk betrokken geweest bij het formuleren van de uitgangspunten, die de basis waren voor het gesprek met de firma Monet, de vertegenwoordiger van de verschillende providers op 16 december 2021. Uitgangspunt is, dat indien huurders niet willen dat de zendantennes op het dak van hun appartementencomplex blijven staan, deze moeten worden verwijderd na contractduur. Dit regulier overleg heeft vijf keer plaatsgevonden in 2021 en de sfeer was open en transparant.
- Bot overleg tussen de voorzitter en vicevoorzitter van HBV-Zayaz en de directeur/bestuurder van Zayaz vindt altijd plaats zonder agenda en verslag. Ook afgelopen jaar heeft dit informele overleg vier keer plaats gevonden. Tijdens dit overleg komen allerlei onderwerpen ter sprake en is informatief van aard.
- Overleg met Raad van Commissarissen heeft in 2021 tweemaal plaatsgevonden. De 1^{ste} keer lag het accent van het gespreksonderwerp op de door HBV-Zayaz geschreven en aan de bestuurder van Zayaz aangeboden Manifest "Leefbaarheid in buurten en wijken" en in de 2^e bijeenkomst is vooral stilgestaan bij het vroegtijdig betrekken van HBV-Zayaz bij beleidsontwikkelingen. De RvC heeft dit nu in beraad en komt hier binnenkort op terug. Verder zijn de voorzitter en vicevoorzitter van HBV-Zayaz betrokken geweest bij de sollicitatieprocedure van enkele nieuwe commissarissen.
- Overleg met de geschillencommissie heeft na veel vijven en zessen plaatsgevonden. In 2021 is er enige tijd gedelibereerd tussen de geschillencommissie en het bestuur van HBV-Zayaz over de informatie met betrekking tot de klachten waar HBV-Zayaz meent recht op te hebben om inzicht te krijgen in de aard van de klacht en om welke locatie het gaat. De term privacy en privacywetgeving viel veelvuldig. Nadat de voorzitter van de geschillencommissie en de voorzitter van HBV-Zayaz in een persoonlijk gesprek de zaak hadden geklaard, kon het jaarlijks overleg plaatsvinden over de gang van zaken over 2020. In dat overleg bleek dat slechts enkele tientallen zaken waren aangemeld en behandeld. Een paar klachten waren om procedurele redenen niet in behandeling genomen. Een aantal klachten waren reeds opgelost door Zayaz, voordat de geschillencommissie zich kon uitspreken over deze klachten. De conclusie was dat de commissie goed had gefunctioneerd maar ook dat Zayaz goed was omgegaan met alle meldingen die waren binnengekomen. Het aantal meldingen in 2020 was niet bekend maar in 2019 bedroeg het aantal meldingen van storingen en dergelijke ongeveer 19.000. Aangenomen wordt dat in 2020 ongeveer eenzelfde aantal meldingen zijn geweest. Die cijfers gerelateerd aan elkaar geven dus een positief beeld.

- Overleg participatie. In 2021 is een begin in gemaakt met een onderzoek naar de naamsbekendheid van HBV-Zayaz, in hoeverre de deelnemers in het huurderspanel op de hoogte zijn van de activiteiten van de HBV en in hoeverre men eventueel een rol zou willen spelen in werkcommissies of eventueel zelfs een bestuursfunctie zou willen bekleden. Dit onderzoek is in nauwe samenwerking met communicatie-medewerkers van Zayaz opgesteld. De uitkomst was hoopgevend en in 2022 wordt uitvoering gegeven aan een vervolg op basis van de uitkomsten van dit onderzoek.
- Betrokkenheid Stedelijk Huurders Platvorm (SHP). Maandelijks komt het bestuur van het SHP bijeen. Eind 2020 trad de onafhankelijke voorzitter af en heeft men een nieuwe voorzitter, die begin 2021 met veel energie en nieuwe ideeën en plannen kwam. Onze vertegenwoordiging (vier personen) in dat bestuur heeft met toenemend enthousiasme deelgenomen aan de beraadslagingen en werkgroepen van het SHP. De bijeenkomsten van de achterban moesten door de coronamaatregelen worden geschrapt.
- Vergaderingen algemeen en dagelijks bestuur HBV-Zayaz. Deze hebben iedere maand plaatsgevonden. De vergaderingen van het algemeen bestuur werden voorafgegaan door een bijeenkomst van het dagelijks bestuur om de agenda samen te stellen en de vergadering van het algemeen bestuur voor te bereiden. Het dagelijks bestuur heeft overigens vaker overleg met elkaar over allerlei zaken die prangend zijn of anderszins om actie vragen. Alle vergaderingen hebben fysiek kunnen plaatsvinden, behoudens de uitzonderingen, genoemd in de inleiding. Soms is het nodig om snel een afstemming of suggesties te krijgen via een e-mailronde. Alle vergaderingen hebben in alle openheid en vrijheid van meningsuiting kunnen plaatsvinden. Sommige onderwerpen leenden zich voor heftige discussies maar conclusies werden meestal unaniem getrokken, maar soms ook met meerderheid van stemmen. Extra vergaderingen hebben plaatsgevonden om de algemene leden vergadering (ALV) voor te bereiden, waarbij de individuele voorbereiding van verschillende bestuursleden van commentaar werd voorzien en eventueel aangevuld. Onze secretaresse bracht alles bijeen en maakte van het geheel een diapresentatie voor de ALV.
- Werkgroepen. In de bijlage is een overzicht gemaakt van de werkgroepen waarin over het algemeen de bestuursleden zitting hebben, uiteraard in wisselende samenstellingen. Soms is een werkgroep erg intern gericht bezig. Bij een aantal werkgroepen zijn ook externen betrokken, bijvoorbeeld medewerkers van Zayaz bij zaken als energie & duurzaamheid, contracten, service- en schoonmaakkosten en woonlasten. Door de coronapandemie hebben de werkgroepen activiteiten, contracten, service- en schoonmaakkosten op een laag pitje gestaan. Er kon extern niet veel georganiseerd worden of er waren geen acute problemen. De werkgroep “huurdersverenigingen” was in 2021 onder andere nauw betrokken bij het oprichten van een nieuwe huurdersvereniging in de Taling in 's-Hertogenbosch West. De redactiecommissie (nieuwsbrief) heeft op de ALV van oktober de toekomstige frequentie en inhoud van de nieuwsbrieven besproken met de leden en past een en ander aan. In het overzicht van vergaderingen in de bijlage zijn de vele vergaderingen van de werkgroepen uiteraard niet meegenomen. In diverse werkgroepen zitten ook niet bestuursleden, dus gewone leden/huurders. Zoals bekend kan dat natuurlijk.

Specifiek

HBV-Zayaz heeft schriftelijk advies gegeven over de volgende zaken in 2021;

- Huurverhoging na Renovatie en duurzaamheid: HBV-Zayaz onderschreef de visie van Zayaz met betrekking tot de te treffen maatregelen en de toegestane verhoging van de huur na de werkzaamheden, maar heeft het advies gegeven om na een jaar de getroffen maatregelen te toetsen op effectiviteit en comfort. Vaak blijkt namelijk dat de getroffen maatregelen niet leiden tot het beoogde doel. Dan betaalt men wel de overigens toegestane maandelijkse huurverhoging, maar zit bijvoorbeeld gedurende de wintermaanden in de kou. Verder heeft HBV-Zayaz geadviseerd om de werkzaamheden te clusteren in de straat of wijk omdat bij de vrijblijvendheid die in het voorstel zat, de straat of wijk enkele jaren met (ver)bouwactiviteiten zou komen te zitten. De reactie van Zayaz was dat serieus naar onze suggesties zal worden gekeken.
- Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR): HBV-Zayaz heeft, zowel mondeling als schriftelijk, alle leden van de HBV met een verenigingsstructuur, van advies gediend met betrekking tot dit onderwerp. Bijzondere aandacht is gevraagd voor een paar specifieke zaken. Vooral financiële zaken met betrekking tot verantwoording en rapportage hebben bij HBV-Zayaz in ieder geval geleid tot aanpassing van het huishoudelijk reglement.
- UBO-registratie Kamer van Koophandel: HBV-Zayaz heeft schriftelijk alle leden met een verenigingsstructuur van advies gediend met betrekking tot dit onderwerp. Ten tijde van het advies waren slechts enkele verenigingen aangeschreven door de Kamer van Koophandel, maar het vermoeden bestond dat binnen afzienbare tijd alle verenigingen zouden worden aangeschreven. Het advies was om de instructies te volgen en de gevraagde personen in te schrijven in het UBO-register van de KvK.
- Ondernemingsplan Zayaz 2021-2025: Over de inhoud van het ondernemingsplan kon HBV-Zayaz positief zijn. Er was veel waardering voor de wijze waarop Zayaz in het voortraject het bestuur van HBV-Zayaz heeft betrokken. Toch heeft HBV-Zayaz in het advies opgenomen dat Zayaz een paar zaken concreet moet maken en duidelijk moet maken hoe het proces wordt gevolgd en op welke wijze eventueel wordt bijgestuurd.
- Jaarlijkse huuraanpassing en eenmalige huurverlaging: HBV-Zayaz heeft naar aanleiding van de voorstellen van Zayaz over dit onderwerp schriftelijk kritisch vragen gesteld in het vroege voorjaar. De antwoorden van Zayaz waren over het geheel genomen bevredigend. Spoedig bleek het kabinet echter te besluiten dat met betrekking tot de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2021 men de huren over de hele lijn met 0% zou gaan verhogen. HBV-Zayaz heeft met vreugde kennisgenomen van dat besluit.
- Kwantitatief overzicht mails en brieven: Door HBV-Zayaz zijn in 2021 28 brieven ontvangen en 11 brieven verstuurd. Er zijn 367 mails ontvangen en 189 mails verstuurd.

Bijlagen:

- Overzicht bestuursleden en functies
- Werkgroepen en bezetting
- Overzicht vergaderdata (op hoofdlijnen)

Bijlagen HBV-Zayaz jaarverslag 2021

Bestuur HBV-Zayaz

Functie	Naam
Voorzitter	Corry van den Wildenberg
Vicevoorzitter/2 ^{de} penningmeester	Bert Rutten
Penningmeester	Ad Lapien
Secretaris	Joop Bierings
Bestuurslid	Bert Smolders
Bestuurslid	Jeanette Thelen
Bestuurslid	Gerard Slegers

Werkgroepen HBV-Zayaz

Werkgroepen HBV-Zayaz	
Activiteiten	Ad Lapien & Bert Smolders
B.O.T.	Corry v.d. Wildenberg & Bert Rutten
Contractbeheer	Bert Rutten, Bert Smolders & Gerard Slegers
Energie & Duurzaamheid	Ad Lapien, Gerard Slegers, Joop Bierings, Adri Habich & Wim Voets
Enquête huurderspanel	Corry v.d. Wildenberg & Bert Smolders
Huurbeleid	Corry v.d. Wildenberg & Bert Rutten
Huurderspanel	Corry v.d. Wildenberg, Joop Bierings & Henk Hessels
Huurdersverenigingen	Ad Lapien, Gerard Slegers, Jeanette Thelen & Henk Heessels
Huurverhoging	Corry v.d. Wildenberg & Bert Rutten
Klachten	Ad Lapien, Corry v.d. Wildenberg & Gerard Slegers
Kernvoorraad, Betaalbaarheid & Huurverhoging	Algemeen Bestuur
Redactiecommissie	Bert Rutten, Bert Smolders & Jeanette Thelen
Participatie	Corry v.d. Wildenberg & Bert Rutten
PR, Communicatie & website	Bert Smolders, Gerda v.d. Biggelaar & Joop Bierings
Samenwerkingsovereenkomst	Bert Rutten & Joop Bierings
Service & Schoonmaakkosten	Gerard, Bert S. & Jeanette
Woonlasten	Ad Lapien & Jeanette Thelen

Bijlagen HBV-Zayaz jaarverslag 2021

Vergaderschema Bestuur HBV-Zayaz 2021

Dagelijks Bestuur			Algemeen Bestuur			Regulier overleg met Zayaz			Algemene Leden Vergadering		
Dag	Datum	Tijd	Dag	Datum	Tijd	Dag	Datum	Tijd	Dag	Datum	Tijd
Maandag	18 januari	13.00-14.00	Dinsdag	26 januari	19.30	Woensdag	20 januari	10.00-12.00			
Maandag	15 februari	13.00-14.00	Dinsdag	23 februari	19.30						
Maandag	15 maart	13.00-14.00	Dinsdag	23 maart	19.30	Woensdag	24 maart	14.00-16.00			
Maandag	12 april	13.00-14.00	Dinsdag	20 april	19.30				Woensdag	14 april	20.00
Maandag	10 mei	13.00-14.00	Dinsdag	18 mei	19.30						
Maandag	14 juni	13.00-14.00	Dinsdag	22 juni	19.30	Woensdag	23 juni	14.00-16.00			
Maandag	9 augustus	13.00-14.00	Dinsdag	17 augustus	19.30						
Maandag	13 september	13.00-14.00	Dinsdag	21 september	19.30	Dinsdag	14 september	14.00-16.00			
Maandag	11 oktober	13.00-14.00	Dinsdag	19 oktober	19.30				Woensdag	13 oktober	20.00
Maandag	15 november	13.00-14.00	Dinsdag	23 november	19.30						
Maandag	6 december	13.00-14.00	Dinsdag	14 december	19.30	Woensdag	1 december	14.00-16.00			

Raad van Commissarissen			Geschillencommissie			BOT		
Dag	Datum	Tijd	Dag	Datum	Tijd	Dag	Datum	Tijd
						Dinsdag	17 februari	10.00-11.00
			Donderdag	22 april	18.00			
						Dinsdag	18 mei	10.00-11.00
						Woensdag	29 september	10.00-11.00
Maandag	18 oktober	13.00-14.00						
						Woensdag	10 november	10.00-11.00