

Huurders
Vereniging

OMSLAG

VERGADERSTUKKEN

2024

ALV
15 mei 2024



WEBSITE

WWW.HVOMSLAG.COM

HUURDERSVERENIGING OMSLAG

Huurdersvereniging Omslag is dé huurdersbelangenbehartiger van huurders van WoonGenoot in Nijmegen. Uw huurdersvereniging staat op voor de belangen van huurders en bestaat uit vrijwilligers die spreken met de gemeente Nijmegen en verhuurder WoonGenoot.

Prettig, betaalbaar en veilig wonen zijn speerpunten waar HV Omslag zich voor inzet. Door vergaande samenwerking met de wensen van de huurders als leidraad, ontstaat een legitieme werkwijze met als resultaat een prettigere woonomgeving voor de huurders van WoonGenoot in Nijmegen



INHOUD

Secretarieel jaarverslag	3
Financieel jaarverslag 2023	10
Begroting over het jaar 2023 vs werkelijk gemaakte kosten van HV Omslag	11

Huurders
Vereniging

OMSLAG

JAARVERSLAG

2023

Secretarieel
Jaarverslag 2023



WEBSITE:
WWW.HVOMSLAG.COM

HUURDERSVERENIGING OMSLAG

Huurdersvereniging Omslag is dé huurdersbelangenbehartiger van huurders van Talis in Nijmegen. Uw huurdersvereniging staat op voor de belangen van huurders en bestaat uit vrijwilligers die spreken met de gemeente Nijmegen en verhuurder Talis

Prettig, betaalbaar en veilig wonen zijn speerpunten waar HV Omslag zich voor inzet. Door vergaande samenwerking met de wensen van de huurders als leidraad, ontstaat een legitieme werkwijze met als resultaat een prettigere woonomgeving voor de huurders van Talis in Nijmegen



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	5
Jaarverslag van Huurdersvereniging Omslag	6
Terugblik 2023	6
Bestuurlijke continuïteit	6
Het bestuur van HV Omslag	6
Vergaderingen	6
Activiteiten 2023	7
Activiteiten 2024	7
Overleg met de verhuurder	8
Begroting 2024	8
Uitbrengen van adviezen aan Talis	8
Bijdrage leveren aan totstandkoming van de prestatieafspraken	8

VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag van 2023. Hierin informeren we u over onze belangenbehartigingsactiviteiten voor u als huurder van Talis.

In het jaarverslag van 2022 bespraken we een tumultueus jaar in de wereld, in de hoop dat 2023 meer rust en stabiliteit zou brengen. Naast de uitbraak van een tweede internationaal conflict viel opnieuw het kabinet Rutte, wat leidde tot Tweede Kamerverkiezingen in november. Op het moment van dit verslag is er nog geen zicht op de formatie of regering en de mogelijke impact op (betaalbaar en duurzaam) wonen blijft onzeker.

Deze laatstgenoemde thema's stonden centraal voor HV Omslag en zijn leden in 2023. Via twee informatie- en meedenkbijeenkomsten hebben we toelichting gegeven over deze onderwerpen en onze leden gevraagd om mee te denken en input te leveren. Wat vinden zij belangrijk met betrekking tot verduurzaming? Welke wensen hebben huurders ten aanzien van hun woonsituatie?

In 2023 was het ook het jaar waarin het bestuur weer compleet was. Tijdens de algemene ledenvergadering in mei zijn Jan Bugter en Nicole Cobussen officieel benoemd als bestuurslid. Als bestuur hebben we ons voornamelijk gericht op deelname aan diverse overleggen, bijvoorbeeld met de gemeentes Nijmegen en Wijchen. Ons doel was om mee te denken, input te geven en natuurlijk als belangrijkste, u als huurder te vertegenwoordigen.

In het najaar van 2023 hebben we als bestuur ook kritisch geëvalueerd of we overal aanwezig moeten zijn. Wat is de tijdsinvestering en wat levert het op? We hebben geconcludeerd dat we niet overal aanwezig hoeven te zijn. Dit hebben we besproken met de bestuurder van Talis, die onze visie volledig ondersteunde en toejuichte dat wij zelf beslissen waar we aanwezig zijn.

Dit heeft geleid tot het besluit om in 2024 vooral aanwezig te zijn bij bijeenkomsten waar ook huurders aanwezig zijn. Op deze manier willen we laagdrempelig benaderbaar zijn en een gezicht geven aan wie HV Omslag is, waar we voor staan en wat we wel of niet kunnen betekenen.

De samenwerking met Talis was ook in 2023 zeer aangenaam. Medewerkers van Talis zijn voor ons makkelijk bereikbaar, staan open voor feedback en zijn altijd bereid om mee te denken en in gesprek te gaan. Het is voor ons als HV Omslag van groot belang om een goede samenwerking met Talis te hebben, zodat we de lijnen kort kunnen houden en de huurder effectief kunnen vertegenwoordigen.

Met veel onduidelijkheid en onrust in de wereld voor 2024 is voor ons in ieder geval duidelijk dat we doorgaan met het behartigen van uw belangen en meningen. We kijken positief vooruit, in samenwerking met Talis, collega-huurdersvereniging Accio en de gemeentes Nijmegen en Wijchen.

Wij wensen u veel leesplezier.

Met warme groet,

Marc Snippert, voorzitter Huurdersvereniging Omslag

JAARVERSLAG VAN HUURDERSVERENIGING OMSLAG TERUGBLIK 2023

Na de fusie van Woongenoot en Talis in 2021, heeft Omslag deze fusie in 2022 verder vorm gegeven door zich te richten op het (verder)kennis maken met het bestuur en de medewerkers van Talis en de samenwerking te intensiveren.

Daarnaast heeft het bestuur zich ook gericht op het goed vorm geven aan de samenwerking met collega huurdersorganisatie Accio.

In 2023 zijn we blijven investeringen in deze samenwerkingen en waar mogelijk zijn de banden en de lijnen verder aangehaald.

In 2023 heeft er op regelmatige basis, overleg plaatsgevonden met Talis, Accio, en de gemeentes Nijmegen en Wijchen. Ook in deze laatst genoemde gemeente weet de huurder steeds beter wie we zijn en wat we doen. Voor 2024 vinden we het belangrijk om ook in deze gemeente verder te investeren en het belang van een huurdersvereniging op de kaart te zetten.

BESTUURLIJKE CONTINUÏTEIT

In 2023 was het bestuur compleet met 4 leden. Jan Bugter en Nicole Cobussen zijn in de algemene ledenvergadering van mei, met stemming van de leden, benoemd tot bestuurslid.

HET BESTUUR VAN HV OMSLAG

Het bestuur van Huurdersvereniging Omslag bestaat op 31 december 2023 uit 4 personen:

Naam	Functie	Aantreden	Aftreden
Dhr. Marc Snippert	Voorzitter	2019	2023
Mevr. Anja Kleyne	Bestuurslid	2020	2024
Mevr. Nicole Cobussen	Secretaris	2022	2026
Dhr. Jan Bugter	Penningmeester	2023	2027

VERGADERINGEN

Eén keer in de maand heeft het bestuur van HV Omslag een bestuursvergadering. Deze worden afgestemd op het maandelijks overleg tussen HV Omslag en Talis. Op deze manier kan het bestuur vooraf input en agendapunten bespreken die worden meegenomen in het overleg met Talis.

Tijdens het overleg van het bestuur van HV Omslag wordt gewerkt via een actielijst die actueel wordt gehouden.

Talis vraagt advies aan het bestuur van HV Omslag wanneer beleid of interne afspraken die huurders aangaan, wijzigen of ontwikkelen. Hierbij valt te denken aan betaalbaar wonen, de huurprijs, onderhoud, duurzaam wonen, energiebesparingen en invloed uitoefenen op prettig wonen in de woonomgeving waar onze verhuurders

woningen verhuurt.

Een ander punt waar HV Omslag een rol heeft, zijn de prestatieafspraken in Nijmegen.

De gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties vormen gezamenlijk de lokale driehoek in Nijmegen. De samenwerking tussen deze partijen is een bouwsteen om tot goede volkshuisvestelijke prestaties te komen op lokaal, of regionaal, niveau. Een nuttig instrument hiervoor zijn de prestatieafspraken. Deze worden gezamenlijk gemaakt door de partijen van deze lokale driehoek.

De prestatieafspraken worden met regelmaat besproken in de lokale driehoek. In deze afspraken staan wat de plannen zijn voor woningbeleid het komende jaar; bijvoorbeeld over nieuwbouw van sociale huurwoningen en het energiezuinig bouwen/verbouwen.

ACTIVITEITEN 2023

In het verslagjaar heeft het bestuur de volgende activiteiten gehad:

- Een algemene ledenvergadering (hierna afgekort als ALV) op 10 mei 2023 die in het teken stond van de benoeming van twee bestuursleden, en het aanbieden van het secretarieel en financieel jaarverslag.
- De algemene ledenvergadering op 19 december 2023 staat in het teken van het aanbieden van het financieel jaarverslag, jaar- en activiteiten plan voor 2024 en uitleg door een medewerker van Talis over het onderhoud van de Talis woningen.
- Daarnaast zijn er in 2023 ook nog twee themabijeenkomsten geweest namelijk op 18 januari over betaalbaar huren en op 6 september over energiebesparing in uw woning.

ACTIVITEITEN 2024

- **Januari:** Een bijeenkomst over betaalbaar wonen
- **Mei:** De Algemene Ledenvergadering met als thema 'nieuwbouw'.
- **November:** Algemene Ledenvergadering

Wat betreft het bestuur is het wenselijk om eventueel een 4e bijeenkomst in te plannen met een thema; we gaan hiervoor de oproep doen onder onze leden om met onderwerpen te komen die zij graag behandeld zien worden.

Daarnaast hebben we als bestuur 1 keer per maand een gezamenlijk overleg;

- Eén keer per maand overleg met Talis
- Eén keer per maand overleg met Talis en Accio

- Twee keer per jaar overleg met de Raad van commissarissen en bestuurder van Talis waarvan één overleg ook met Accio.

Zoals in het voorwoord genoemd wil HV Omslag meer investeren in bijeenkomsten waar de huurder aanwezig is, en minder in allerlei overleg met overstijgende partijen.

OVERLEG MET DE VERHUURDER

Jaarlijks zijn er op frequente basis overlegmomenten met medewerkers van Talis. Deze overlegmomenten zijn met verschillende medewerkers van Talis. Dat kan zijn met de directeur, maar bijvoorbeeld ook met beleids- en wijkadviseurs van Talis.

BEGROTING 2024

De begroting 2024 van HV Omslag is met Talis besproken, gecontroleerd en goedgekeurd.

Het financiële jaarverslag van 2023 vindt u in een apart document.

UITBRENGEN VAN ADVIEZEN AAN TALIS

Tijdens de bijeenkomst van 18 januari over betaalbaar wonen, is er met de leden gesproken over de voornemens van Talis over de huuraanpassing per 1 juli 2023. Wij hebben input opgehaald bij onze leden en deze voorgelegd aan het bestuur van Talis. HV Omslag was het niet eens met een aantal zaken die Talis wilde doorvoeren; op basis hiervan heeft HV Omslag een negatief advies gecommuniceerd. We hebben samen Accio onze krachten gebundeld om onze standpunten kracht bij te zetten, gehoord te worden en de visie van de huurder te vertegenwoordigen.

BIJDRAGE LEVEREN AAN TOTSTANDKOMING VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN

Zoals eerder genomen worden er in de lokale driehoek prestatieafspraken gemaakt. De totstandkoming van deze afspraken vindt plaats tussen juli en december. Elke partij draagt aan dit proces bij vanuit een gelijkwaardige rol. Het bestuur van HV Omslag heeft in 2022 vooral ingezet op betaalbaar wonen en het verhogen van de beschikbaarheid in woningen. In 2023 heeft het bestuur hier verder op geanticipeerd en ingezet op het verduurzaming van woningen.

Huurdersvereniging Omslag

Aldenhof 1433

6537 CH NIJMEGEN

info@hvomslag.com

Telefoon: 06-83 874 353



WWW.HVOMSLAG.COM

Omdat úw mening telt!

FINANCIËEL VERSLAG OVER HET JAAR 2023 VAN HUURDERSVERENIGING OMSLAG

Op 9 november 2022 is in de ALV de begroting over het jaar 2023 behandeld en bij Talis ingediend en goedgekeurd. Dit document vormde -met de aannames van dat moment- de leidraad voor de uitgaven en ontvangsten over het jaar 2023. In de ALV van 10 mei 2023 is de begroting definitief vastgesteld. De belangrijkste verschillen tussen de bedragen uit de begroting 2023 en de werkelijke uitgaven en ontvangsten zijn in het begrotingsoverzicht 2023 nader toegelicht.

Het beginsaldo per 1-1-2023 van de rekening bij de ING Bank bedroeg € 3.177,98

De totale uitgaven over het jaar 2023 bedroegen € 29.127,96

De totale ontvangsten via bijdragen van Stichting Talis bedroegen over het jaar 2023 € 30.000,--

Het kalenderjaar is per 31-12-2023 afgesloten met een positief saldo van € 4.050,02

In oktober 2023 is bij KLAP B.V. Verzekeringsmakelaar onder polisnr. 275181 een bestuursaansprakelijkheid verzekering afgesloten.

Op 29 december 2023 heeft een statutenwijziging van Huurdersvereniging Omslag via Notarissen De Mul Zegger plaatsgevonden. Inhoudelijk betekent dit dat alle huurders van Stichting Talis ingevolge artikel 5 lid kunnen worden van Huurdersvereniging Omslag.

Op 7 maart 2024 heeft controle van de jaarrekening plaatsgevonden door de Kascontrole commissie.

Het banksaldo per 31 december 2023 t.b.v. € 4.050,02 alsmede de boekhouding over het jaar 2023 zijn goedgekeurd en in orde bevonden. Hiervoor is een schriftelijke verklaring afgegeven. In de ALV van 15 mei 2024 zal goedkeuring van de jaarrekening 2023 worden gevraagd.

De financiële begroting over het jaar 2024 is medio november 2023 aan Talis toegezonden en goedgekeurd. In deze begroting is gekozen voor meer transparantie van de externe kosten en meer uitgesplitst en specifiek toegerekend naar de betreffende kostenposten in de begroting.

In de ALV van 19 december 2023 is de begroting over 2024 met instemming van de leden vastgesteld.

Jan Bugter,

Penningmeester HV Omslag.

BEGROTING OVER HET JAAR 2023 VERSUS WERKELIJK GEMAAKTE KOSTEN VAN HV OMSLAG

UITGAVEN

	Begroot	Werkelijk	Vershil	
1. Administratiekosten				
Kantoorartikelen portokosten/papier	€ 110,00	€ 176,13	€ -66,13	Meerkosten voor ordners, papier en toners etc.
Bankkosten	€ 200,00	€ 260,15	€ -60,15	Hogere prijsstijging kosten 2023
Drukkerwerk	€ 1.500,00	€ 1.655,84	€ -155,84	Kosten inclusief het opstellen van de flyers voor Talis Thuis
Kosten media/ reclame/ advertenties	€ 1.500,00	€ 559,32	€ 940,68	Geen kosten voor advertenties
Ledenadministratie	€ 400,00	€ 980,16	€ -580,16	Inclusief externe kosten bijhouden ledenadministratie
Beheer en Onderhoud Website	€ 330,00	€ 1.672,22	€ -1.342,22	Externe kosten onderhoud, updates, contracten en aanpassingen

Totaal Administratiekosten	€ 4.040,00	€ 5.303,82	€ -1.263,82
----------------------------	------------	------------	-------------

2. Bestuurlijke kosten

Vrijwilligersvergoeding	€ 5.400,00	€ 7.600,00	€ -2.200,00	Werkelijke kosten voor 4 bestuursleden.
Bestuurs - en Secretariaatskosten	€ 0,00	€ 1.264,60	€ -1.264,60	Inclusief externe kosten voor mailbox, archief, opmaak vergaderverslagen
Extern Advies\Begeleiding en Communicatie	€ 25.000,00	€ 11.232,88	€ 13.767,12	Externe kosten Themavergaderingen, presentaties, communicatie en advisering\begeleiding
Ledenvergaderingen	€ 500,00	€ 1.971,42	€ -1.471,42	Inclusief externe kosten voor mailbox, archief, opmaak vergaderverslagen
Scholing\cursussen	€ 2.500,00	€ 0,00	€ 2.500,00	Geen scholingactiviteiten in 2023
Representatie	€ 1.000,00	€ 705,03	€ 294,97	Kosten gemaakt voor kascontrole, presentaties, kerstpakketten en etentje bestuur
Telefoonkosten	€ 0,00	€ 74,00	€ -74,00	Abonnementskosten telefoon HV Omslag
Verzekeringen	€ 200,00	€ 181,50	€ 18,50	Afgesloten Bestuursaansprakelijkheidsverzekering
Notariskosten	€ 800,00	€ 690,71	109,29	Eind december gerealiseerde wijziging statuten HV Omslag

Totaal Bestuurlijke kosten	€ 35.400,00	€ 23.720,14	€ 11.679,86
----------------------------	-------------	-------------	-------------

3. Reiskosten

Openbaar vervoer	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal Reiskosten	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

4. Facilitaire Kosten

Hardware & Software	€ 1.000,00	€ 104,00	€ 896,00	Aanschaf documentenscanner
---------------------	------------	----------	----------	----------------------------

Totaal Facilitaire Kosten	€ 1.000,00	€ 104,00	€ 896,00
---------------------------	------------	----------	----------

Totale kosten 2023	€ 40.440,00	€ 29.127,96	€ 11.312,04
--------------------	-------------	-------------	-------------

5. ONTVANGSTEN

Bijdrage Stichting Talis	€ 40.440,00	€ 30.000,00	€ 10.440,00	Minder bijdrage Stichting Talis door minder kosten jaar 2023
Overige inkomsten	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	

Totale ontvangsten 2023	€ 40.440,00	€ 30.000,00	€ 10.440,00
-------------------------	-------------	-------------	-------------

Huurdersvereniging Omslag

Aldenhof 1433

6537 CH NIJMEGEN

info@hvomslag.com

Telefoon: 06-83 874 353



WWW.HVOMSLAG.COM

Omdat úw mening telt!