

HBO – TIWOS

Jaarverslag 2024

Verantwoording

Met dit verslag legt HBO-Tiwos verantwoording af over haar activiteiten in 2024, de adviezen die zijn gegeven, het overleg met de directie van Tiwos en de besteding van het budget.

Contact:

info@hbo-tiwos.nl

Huurdersbelangen
Organisatie Tiwos

Postbus 10051
5000 JB Tilburg



De website waar vijf
corporaties hun
woningen aanbieden



De voorzitter aan het woord

Beste huurder, beste lezer,

Het jaar 2024 was turbulent voor de HBO-Tiwos.

Het overleg met de bestuurder van Tiwos was zeer intens, zeker als het over de huurverhoging en de begroting ging. Natuurlijk zijn er de formele overlegmomenten in onze vergaderingen met het bestuur. Maar we zijn door de bestuurder uitgenodigd om ook andere informatiebijeenkomsten te bezoeken. Dat kost extra tijd, maar het is zeker de moeite waard gebleken.

De uitzonderlijke huurverhoging in 2024 was zo'n 6%! We hebben nagedacht over onze positie ten opzichte van de prioriteiten van Tiwos.

Tiwos heeft als uitgangspunt: betaalbaarheid en beschikbaarheid. De HBO stelt de prioriteiten anders: betaalbaarheid, bewonerswelzijn en beschikbaarheid. Bewonerswelzijn houdt in: de bestuurder heeft de organisatie over onderhoud, communicatie met de huurder. En de bestuurder heeft de klachtenafhandeling op orde. Dan ervaart de huurder zijn contact met Tiwos als positief.

Ook 'leefbaarheid in en om de woning' bepaalt het bewonerswelzijn. De HBO-leden denken dat wij op dit domein meer eisend mogen zijn. Het vragen van de 'hoofdprijs' verplicht de bestuurder tot het leveren van optimale service. Het overleg met de bestuurder op dit punt is goed verlopen. Tiwos gaat meer aandacht besteden aan het bewonerswelzijn.

Het was ook een turbulent jaar voor het bestuur zelf. We hebben afscheid genomen van twee bestuurders. In de loop van het jaar hebben we drie nieuwe bestuurders verwelkomd. Zulke veranderingen vroegen toch om extra inzet van ons allen. Maar het bestuur bestaat momenteel uit een mooie ploeg huurders: een gevarieerd gezelschap, betrokken en gemotiveerd!

We zien de toekomst met vertrouwen tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Lambert Elshout
Voorzitter van de HBO-Tiwos

Hoe gaat het overleg tussen huurders en Tiwos?

HBO

De Stichting Huurdersbelangen Organisatie (HBO) Tiwos bestaat officieel sinds 2005. Daarvoor was er al een aantal jaren overleg met huurders. Maar dit was niet vastgelegd bij de notaris. HBO-Tiwos behartigt de belangen van de huurders van Tiwos.

We kijken daarbij naar woonomgeving, leefbaarheid en overige zaken op het gebied van volkshuisvesting.

Daarnaast waarborgt de HBO de rechtspositie van de huurders van Tiwos.

De stichting houdt contact met de huurders door een of twee keer per jaar een algemene huurdersvergadering te houden.

Ook verzendt Tiwos in samenwerking met HBO-Tiwos vier maal per jaar een digitale vragenlijsten. Zo kunnen huurders hun mening en wensen kenbaar maken.

Algemene Huurdersvergadering

Die wordt een of twee keer per jaar gehouden

Het HBO-bestuur legt op die vergadering verantwoording af over het afgelopen jaar. Verder staan de plannen voor de toekomst op de agenda. Daarnaast worden er vaak onderwerpen behandeld die interessant (kunnen) zijn voor de huurders.

Alle huurders van Tiwos hebben toegang tot de Algemene Huurdersvergadering. Houd de Tiwos krant in de gaten: begin maart staat daar een uitnodiging in om je aan te melden voor de algemene jaarvergadering. Aanmelden kan via:

info@hbo-tiwos.nl



Panels

We hebben vanuit de deelnemers al wat vraagstukken met de directie kunnen bespreken. De nieuwe koers van Tiwos is mede bepaald op grond van die vraagstukken. Daarom zijn we erg blij met de vele aanmeldingen en deelnames. Huurders geven ons veel informatie en delen hun gedachten met ons. In het nieuwe jaar gaan we door met de panels; die blijven onderdeel van de HBO. De mening van huurders is van groot belang!

HBO-bestuur

De stichting HBO-Tiwos heeft een bestuur van tenminste drie en ten hoogste acht leden. De hoofdtaak van het bestuur is: uitvoeren van de taken die voortkomen uit de doelen van de stichting. Die doelen staan vermeld in de statuten en het huishoudelijk reglement van de stichting.

Het bestuur vergadert in de praktijk ongeveer veertien keer per jaar, waarvan ongeveer zes keer per jaar met de directie van Tiwos. Twee keer per jaar vergadert het bestuur met vertegenwoordigers van de Raad van Commissarissen (RvC) van Tiwos. Deze commissarissen zitten op voordracht van de HBO in de RvC.

De volgende leden hebben zitting in het HBO-bestuur:

1. Lambert Elshout (voorzitter)
2. Ad van Oudheusden (penningmeester)
3. Jan Mutsaers (lid) uitgetreden april 2024
4. Beatrice Jansen (lid) uitgetreden maart 2024
5. Liesbeth van Oefelen (lid)
6. Monique van Berkel (secretaris)
7. Owen van Oers (lid)
8. Jaroslav Baran (lid)
9. Harm Bettonvil (lid)

We blijven openstaan voor nieuwe bestuursleden.
Aanmelden kan via: **info@hbo-tiwos.nl**



Vergaderingen

In 2024 kwam het HBO-bestuur zes keer bij elkaar voor een vergadering. Zes keer was er een met de directie van Tiwos. Er waren nog eens twee vergaderingen met twee leden van de Raad van Commissarissen (RvC, de huurderscommissarissen). Tijdens deze vergaderingen worden beleidstukken besproken. De HBO kan dan vragen stellen en feedback geven. We bespreken vooraf met elkaar de stukken en leggen die ook voor aan onze adviseur.

Verder staan er zaken op de agenda die huurders ons voorleggen. Individuele zaken zijn niet aan de orde; die meldt de huurder zelf bij Tiwos. Stellen veel huurders dezelfde vragen? Dan nemen we dat mee en doen - waar nodig - navraag bij Tiwos.

Vertegenwoordigingen

Ad en Lambert vertegenwoordigen HBO-Tiwos in het SBO (Stedelijk Bewoners Overleg) Tilburg. Het SBO is de gesprekspartner voor de corporaties en de gemeente Tilburg. De onderwerpen binnen het SBO zijn alle huurderszaken binnen de gemeente Tilburg. In het SBO hebben van elke corporatie twee HBO-leden zitting.

Op de SBO-vergaderingen staan het vijfjaarlijks woonconvenant en de jaarlijkse prestatieafspraken van de corporaties op de agenda. In het convenant wonen komen onder andere de volgende zaken aan bod: leefbaarheid, nieuwbouw in Tilburg, betaalbaarheid en verduurzaming.



In de prestatieafspraken staan de te behalen aantallen nieuwbouw door de corporaties. Die aantallen zijn opgelegd vanuit de regering en de gemeente.

Het SBO vergadert gemiddeld vijf keer per jaar. Daarnaast vinden er nog vier à vijf vergaderingen per jaar plaats met de stuurgroep. Bij de stuurgroep vergaderingen zijn ook de corporaties en de gemeente aanwezig.

Opleidingen

Wanneer het nodig is, kunnen de bestuursleden een opleiding en/of cursus volgen om hun kennis van de woningbouwsector te vergroten.

Advies door BouwhulpGroep Eindhoven

HBO-Tiwos heeft zich in 2024 weer laten bijstaan door BouwhulpGroep Eindhoven. Adviseur Laurens staat ons bij met raad en daad. HBO-Tiwos is erg tevreden over hem. Daarom is het contract voor 2025 verlengd.



Deelname aan bewonerscommissies en huurdersvergadering

Met enige zorg moeten we helaas constateren dat in de afgelopen jaren het aantal bewonerscommissies binnen Tiwos afgenomen is. We hebben huurders via de panelvragen gevraagd of zij deel willen uitmaken van een bewonerscommissie. Ook hebben we hen gevraagd of huurders informatie wensen over zo'n commissie.

Er kwamen verschillende positieve reacties. Daarna hebben we een moment gekozen waarop we meer uitleg wilden geven. Maar toen was er geen belangstelling meer. We blijven openstaan voor mogelijkheden om dit wel te stimuleren.

De Facebookpagina is tijdelijk stil komen te liggen, maar gaat in 2025 weer van start.

De huurders geven vanuit de huurderpanels goede, inhoudelijk sterke reacties. Dat is prettig voor Tiwos en HBO-Tiwos. We halen hier veel informatie uit om onderwerpen verder verdieping te geven.



De secretaris aan het woord



In september 2024 werd ik (Monique van Berkel) secretaris van de HBO. Mijn voorganger en mentor Ad van Oudheusden is lange tijd een zeer goede en vakkundige secretaris geweest. Ik ben er met veel enthousiasme ingestapt. Het was zoeken, maar gaandeweg ging het lopen. We hebben echt stappen gemaakt. Er kwam een nieuw systeem binnen Tiwos: Ibabs. Zo kunnen we onderling gemakkelijker stukken delen en ons beter voorbereiden op vergaderingen. Er is nog genoeg te doen: voor mij, maar ook voor de gehele HBO. Maar dat gaat zeker lukken!

Hoe gaat het nu met de HBO?

Er zijn twee leden voortijdig afgetreden om privéredenen. Wel hebben we dit jaar drie nieuwe leden verwelkomd. Zij hebben een aantal vergaderingen bijgewoond en waren allen zeer enthousiast. De nieuwe leden wilden meepraten en meedenken over de Tiwos-beleidsstukken die de HBO bespreekt. Verder wilden de nieuwe leden vanuit de HBO de Tiwos-directie van advies voorzien. Daarom zijn zij nu vaste leden van het bestuur.



Onderwerpen 2024

Jaarverslag

Elk tweede kwartaal in een jaar maakt Tiwos de balans op over de bedrijfsvoering van het afgelopen jaar. De HBO ontvangt deze balans in conceptvorm, voorzien van een uitvoerige toelichting. Hierin legt Tiwos verantwoording af. Daarbij meldt Tiwos of eerder begrote jaardoelen zijn behaald. Wij krijgen de gelegenheid tot het stellen van vragen, het maken van opmerkingen et cetera. Uiteraard kijken ook de externe accountant en de RvC er nadrukkelijk naar. Hebben alle partijen hun toestemming gegeven? Dan wordt het jaarverslag officieel.

Advies huurverhoging per 1 juli 2024

Jaarlijks komt de huuraanpassing aan bod. De HBO gaat met Tiwos in gesprek. Onze inzet: we willen de huren zo weinig mogelijk laten stijgen. Het percentage van de verhoging wordt altijd genoemd in de Tiwos-begroting. Uitgangspunt van de verhoging is het percentage dat de regering aankondigt. We hebben positief geadviseerd over de begroting.

Toen kwam het antwoord vanuit de regering: de huren mochten flink stijgen. Tiwos vroeg daarop om 5,8% huurverhoging. We hebben meerdere scenario's besproken en laten toetsen. We hebben een negatief advies gegeven, helaas is ons advies niet overgenomen. Tiwos heeft in de huurdersvergadering de stijging toegelicht.



Bijeenkomst nieuwe koers

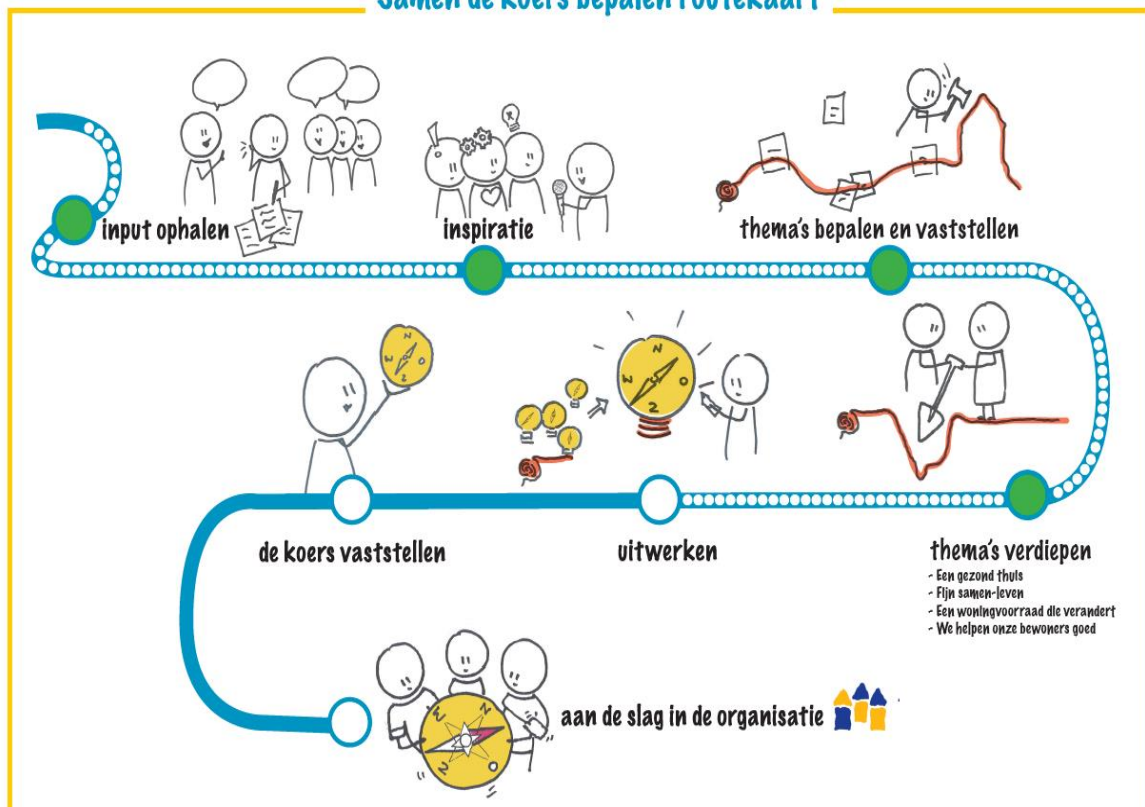
In 2024 heeft Tiwos een begin gemaakt met een meerjarenkoers.

De HBO, RvC, huurders en andere betrokken hebben meegedacht over de nieuwe koers van Tiwos. Dat gebeurde op een aantal bijeenkomsten. Die bijeenkomsten waren op meerdere vlakken waardevol. In de bijeenkomst kwamen thema's aan bod zoals veiligheid rondom woningen, veranderingen op de woningmarkt en digitalisering bij Tiwos. Wat vooral vanuit de bewoners terugkwam en op in wordt gezet zijn de onderstaande 4 thema's.

Vier thema's

- - versterking van gemeenschappen;
- - een goede basis voor betaalbaar en gezond wonen;
- - een veranderende woningvoorraad;
- - goede hulp aan onze bewoners.

Samen de koers bepalen routekaart



Versterken gemeenschappen

We zijn met de HBO gaan kijken in *'t Kompas op Zuid*. Dat is een mooi voorbeeld van versterking van gemeenschappen. Neem de samenstelling van bewoners in het complex, zie ook de samenwerking met verschillende instanties dicht bij elkaar. En in het complex bevindt zich een gemeenschappelijke ruimte die door, voor en met bewoners is ingericht.

Zowel binnen als buiten het complex is aan leefbaarheid gedacht. De omgeving is vergroend door de aanleg van de tuintjes. Een mooi, uniek complex!



Doorstromen en nieuwe items bij Woning in Zicht

Ouderen stromen goed door naar passende woningen. Er zijn al veel ouderen op een fijn plekje terecht gekomen. In het algemeen verloopt het doorstromen ook naar wens. Natuurlijk blijft het maatwerk en hebben huurders soms andere verwachtingen. Maar de regels zijn wel helder en worden goed toegepast. Het nieuwe item in Woning In Zicht ('Ik wil sneller wonen') behoeft uitleg aan de huurders. In 2025 organiseren de vijf corporaties een bijeenkomst over dat nieuwe item.

Leefbaarheid

De HBO heeft met Tiwos het volgende onderzocht: 'Wat heeft invloed op de huurder als het gaat om bijvoorbeeld een reparatieverzoek? Wat is dan het proces erachter? En hoe verloopt dat?' Dat heeft allemaal invloed op huurders, hun gevoel voor leefbaarheid en de kwaliteit van de woning. Ook is hier gekeken naar de klachten die er zijn. Tiwos heeft het onderzocht en onderneemt actie waar dat mogelijk is.

Buurtbeheerder

In Berkel-Enschot is een proefproject begonnen. De buurtbeheerder houdt daar kantoor in Koningsoord. Huurders kunnen Koningsoord op vaste momenten bezoeken om zaken zoals leefbaarheid te bespreken. Zo komen huurders gemakkelijker met de buurtbeheerder in contact. Het proefproject wordt voortgezet in 2025. Weer een mooi voorbeeld van 'echt contact'!

Verduurzaming



Afgelopen jaar is er op meerdere plaatsen onderhoud uitgevoerd met het oog op duurzaamheid. In 2025 zal dit ook het geval zijn. Zo gaat Tiwos nieuwe *biobased* isolatiematerialen gebruiken. Zonnepanelen zijn een andere manier om te verduurzamen.

Wilt u zonnepanelen aanvragen? Raadpleeg dan de Tiwos-website.

Begroting 2025 Tiwos

In oktober stelt Tiwos haar nieuwe jaarplan voor het komende jaar op.

Voorgenomen investeringen in nieuwbouw, renovatie, leefbaarheid en vele andere zaken zijn in dat plan terug te vinden. Het jaarplan wordt voorgelegd in conceptvorm aan de Raad van Toezicht en de HBO.

Beide partijen beoordelen de hierin opgenomen plannen.

De HBO heeft het adviesrecht. Over het algemeen geeft de HBO een positief advies.

Dit jaar heeft de HBO een opmerking geplaatst vanwege de steeds hogere kosten voor de huurder. De opmerking heeft betrekking op de vooruitzichten van de huuraanpassing 2025. De Tiwos-begroting is voor een deel op de huuraanpassing 2025 gebaseerd.

De begroting van de HBO-Tiwos is rond oktober ook voorgelegd aan Tiwos voor goedkeuring. De directie van Tiwos heeft de begroting van de HBO goedgekeurd.



Financieel jaarverslag HBO-Tiwos 2024

Omschrijving		Begroting 2024	Realisatie 2024	Begroting 2025
1. Kosten voor contact met achterban				
Achterban vergaderingen		€	€	€
	Zaalhuur en consumpties		0	
	Sprekers	200,00	0	200,00
Activiteiten				
	Telefoonkosten	0	0	0
	Bijeenkomsten	0	0	0
	Onderzoek (panels)	0	0	200
Publiciteit				
	Advertenties	1.000,00	0	1.000,00
Bestuurskosten				
	Consumpties 2024	0	1084,40	0
	Consumpties 2023	500,00	825,00	750,00
	Onkostenvergoeding	5750,00	4340,00	6.500,00
	Onkosten bestuur (materialen)	150,00	70,75	150,00
	Representatie	400,00	150,00	500,00
	Kosten VDX/internet	750,00	130,52	750,00
	Overig	1.000,00	146,75	1.000,00
Subtotaal		10.950,00	6747,42	10.950,00
2. Kosten scholing en deskundigheid				
	Scholing/cursussen e.d.	750,00	895,40	750,00
	Abonnementen	0	0	0
	Huurwijzer/huurpeil 2024 Woonbond	0	0	0
Subtotaal		750,00	895,40	750,00
3. Kosten advisering en ondersteuning				
	Kosten advisering (BHG)	14.000,00	12.959,12	15.000,00
	Kosten ondersteuning SBO	5.000,00	0	5.000,00
	Inhuur advocaat inzake woningdelen		0	
	Kosten notaris wijziging statuten		2.289,32	
	Kosten notulist	4.500,00	2.541,03	4.000,00
Subtotaal		23.500,00	17.789,47	24.000,00
Algeheel totaal		35.200,00	25.432,29	35.700,00
Resultaat			9.767,71	

1.Kosten voor contact met achterban

De bestuurskosten zijn lager uitgevallen dan begroot, ook al is het bedrag van 2023 opgevoerd bij de consumpties. Bij de panels zijn er geen kosten geweest. Consumpties 2024: een lunch in het midden van 2024 met de HBO + de directiekosten + het eindejaar etentje met bestuur. Daardoor zijn deze hoger dan begroot.

De onkostenvergoeding voor het bestuur is ruim lager uitgevallen door onderbezetting. De normale bezetting bestaat uit maximaal acht bestuursleden. Momenteel bestaat het bestuur uit zeven leden.

2.Kosten scholing deskundigheid

Enkele leden van het bestuur hebben een cursus gevolgd. Vandaar € 895,40 kosten.

3.Kosten externe advisering en ondersteuning

De kosten voor externe advisering door de BouwhulpGroep Eindhoven zijn met een bedrag van € 1040,88 lager uitgevallen dan begroot. De kosten voor onze notulist zijn ruim binnen de begroting gebleven.

Er waren in 2024 geen 'kosten ondersteuning SBO' van toepassing. Er was namelijk voldoende in kas bij SBO. Maar in 2025 worden er wel kosten in rekening gebracht.

Al met al is er minder uitgegeven dan begroot. De HBO wil dat ook proberen vol te houden voor onze huurders.

Ad van Oudheusden



Penningmeester HBO-Tiwos

