

Verslag HBO-bestuur Tiwos 11 februari 2026

1. Opening en vaststellen definitieve agenda

De voorzitter opent de vergadering en heet allen van harte welkom. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Kennismaking

Een kort voorstelronde volgt vanwege de aanwezigheid van aspirant-bestuurslid.

3. Ingekomen stukken, mededelingen directie en HBO

Een lid van de HBO is naar de informatieavond geweest over de Piet Heinstraat. Het gaat om kleine appartementen, 27 in totaal, met een gezamenlijke ruimte voor b.v. de wasmachine. De verwachting is dat de oplevering dit jaar nog plaatsvindt.

Verslag RvC bij HBO-bestuur d.d. 3 november 2025: er is een vraag gesteld over de statuten en de samenwerkingsovereenkomst. Zie punt 8 van de agenda.

WMO verhuisverklaringen: deze zijn opgevraagd om zicht te krijgen op de kwetsbare doelgroepen. De criteria voor geschiktheid van een woning worden besproken met de directie. Het knelpunt zit vaak in de kosten voor aanpassing, die komen deels vanuit de WMO maar als het duurder is dan die bijdrage, zijn de kosten voor de corporatie.

Vragen vanuit de huurdersvergadering: de directe vragen zijn doorgestuurd naar Tiwos en we gaan er vanuit dat er contact met de betreffende huurders is opgenomen. Voor wat betreft de eerste vraag over de servicekosten: hier wordt door Tiwos nog op teruggekomen.

Vergaderingen met RvC: optie is om de huurderscommissarissen eerder uit te nodigen dan in mei. In de vergaderplanning volgend jaar wordt, in overleg met de RvC, geprobeerd dit op te nemen. Dan zijn de vergadermomenten in februari en november.

4. Verslag overleg 14 januari 2026

Naar aanleiding van het verslag: het verslag van de huurdersvergadering komt op de website en wordt voor de volgende vergadering ook weer toegestuurd.

De presentatie klachten doorgeven is ter kennisgeving en is duidelijk.

Er zijn verder geen op- of aanmerkingen op het verslag.

5. Panelvragen opstellen

In het kader van de woonlastenverlichting vraagt Aedes de corporaties om geld terug te geven aan de huurders als de salderingsregeling afgeschaft wordt. Het zou Tiwos sieren om te bekijken in hoeverre ze mensen met zonnepanelen, verlichting kunnen geven. Hun stelling is dat duurzaamheid moet lonen, huurders moeten er zeker niet op achteruit gaan. Het is goed om de vinger aan de pols te houden, in combinatie met wat de regering hierover wel of niet beslist. Er worden nog steeds zonnepanelen gelegd bij mutaties en renovatie.

Vragen voor het eerstkomende panel

- Thema van de vragen van Tiwos is "visie op digitaal". Is het handig om daarbij aan te sluiten of is het beter het onderwerp energielasten en zonnepanelen te nemen omdat dat nu, in de winter, actueel is? Gekozen wordt voor het laatste.
- Ook wordt er gesproken over "MijnTiwos" terwijl dat er nog niet is, de vraag hierover moet dus worden aangepast. Tiwos moet aangeven dat ze van plan zijn via dit platform te gaan communiceren en via het panel dus navragen hoe de panelleden daar tegenover staan. Dus:

Tiwos is van plan een platform te maken, dit zijn de mogelijkheden die er in zitten, wat spreekt je het meeste aan. En wil je daar verdere vragen over krijgen?

- De vragen mogen in ieder geval concreter gesteld worden. Vraag 1 t/m 9 kan in één vraag gezet worden. En dan kort vragen: waarvoor zou je “MijnTiwos” willen gebruiken en waarvoor wil je nog persoonlijk contact.
- De tone of voice is erg formeel, waarom wordt er geen je/jij gebruikt? Het gaat om betrokken huurders, het mag persoonlijker.

Vragen vanuit de HBO:

- Is jouw stookgedrag in de loop van de jaren veranderd? Zet je b.v. de thermostaat lager of trek je een extra trui aan?
- Welke verwachtingen heb je hierbij van Tiwos? B.v. extra isoleren. USP kan daar een goede vraag voor verzinnen.
- Welk deel van jouw inkomen of jouw maandelijkse kosten ben je kwijt aan energie. B.v. afgezet tegen de huur, afgezet tegen inkomen of maandlasten. Ook hier kan USP een goede vraag opstellen.

6. Laptop, mailadressen en dergelijke

Een lid stelt voor Tiwos te vragen om voor de HBO-leden een laptop en mailadres beschikbaar te stellen om de vertrouwelijkheid te borgen. De vergaderstukken komen dan niet op privé-mail of laptops te staan.

Afgesproken wordt dat er gebruik gemaakt wordt van iBabs, dus alle stukken staan veilig in de cloud. Voor alle bestuursleden wordt een HBO-Tiwos mailadres aangemaakt. Met de directie wordt overleg of Tiwos laptops beschikbaar wil stellen.

7. Terugkoppeling visitatie

Er is een gesprek geweest met de commissie waar het een en ander is uitgelegd. Het was een rommelige bijeenkomst, de vragen die werden gesteld waren wat onduidelijk. Er volgen nog meer gesprekken met het bureau dat daarvoor is ingehuurd door Tiwos.

8. Statuten en samenwerkingsovereenkomst

De HBO heeft de aanpassingen doorgenomen die van de notaris zijn teruggekomen. De gestelde vragen zijn beantwoord en als het goed is, kan de notaris nu de statuten afwerken. Daarna moet nog de samenwerkingsovereenkomst aangepast worden op de nieuwe statuten.

9. Huuraanpassing

- - opmerking : de kale huursom is maandelijks 13k hoger dan begroot. Waar komt dat door?
Toelichting: Bij het opstellen van de begroting is gerekend met 3,4% huurverhoging. De daadwerkelijke inflatie blijkt nu 3,6% te zijn in het driejaarlijks gemiddelde. Dat heeft als consequentie dat er per maand meer binnenkomt dan tot nu toe begroot. Van de ruim 6.700 woningen die sociaal worden verhuurd, gaan ruim 6.400 huishoudens een brief krijgen dat de huur met 3,7% wordt verhoogd. Dit is moeilijk uitlegbaar, waarom wordt deze extra ruimte gepakt? Het mag maar het hoeft niet. Wat kan Tiwos met die 13k meer per maand doen en waarom is die 3,7% dan nodig?
- Opmerking: is destijds niet afgesproken dat de huurverhoging voor de hoge middeninkomens en de hoge inkomens maar drie jaar doorgevoerd zou worden?
Toelichting: geeft aan dat dat weer is losgelaten. Wel gaat Tiwos pro-actief huurders benaderen op basis van gegevens en na twee jaar navragen of inkomens gewijzigd zijn.
Een lid van de HBO vult aan dat er geen doorstroommogelijkheden zijn. Bovendien zouden corporaties niet aan inkomenspolitiek moeten doen. Er wordt nu voor het eerst meer

gebouwd voor de midden huren. Het zou mooi zijn deze huurverhoging op termijn af te schaffen.

- Tiwos kijkt naar de aftoppingsgrenzen. De grotere woningen worden op de tweede grens afgetopt, de appartement op de eerste grens. Wat opvalt op WiZ is dat veel woningen boven de liberalisatiegrens worden toegewezen. Dat heeft te maken met spreiding en leefbaarheid in de wijken. Dit veroorzaakt wel scheve gezichten in de wijk.

Conclusie: de HBO staat achter het huurbeleid vanwege de grote opgave om te bouwen en te verduurzamen. Daarom wil de HBO de inflatie volgen dus 3,6% niet 3,7%. De servicekosten worden ook opnieuw benoemd; omdat er geen bewonerscommissies zijn moet de HBO instemmen met verhoging. Bij het maken van de begroting worden de servicekosten al meegenomen dus kan Tiwos eerder aangeven en verantwoorden wat de aanpassingen zijn. Nu gebeurt dat vaak pas na de huurverhoging en komen huurders voor verrassingen te staan.

10. Jaarverslag HBO

Secretaris vraagt om feedback op de onderwerpen

11. Rondvraag

- Secretaris kaart nogmaals aan of het mogelijk is om als HBO in gesprek te gaan met buurtbeheerders of om aan te sluiten bij betrokken huurders.

Er zijn verder geen vragen voor de rondvraag.

12. Sluiting

De voorzitter bedankt iedereen voor zijn of haar inbreng en sluit de vergadering.