
Overzicht in
vogelvlucht

BIJ ELK HBO LID IS
VERDERE INFO
BESCHIKBAAR



IN 2016 KREEG TIWOS
EEN FRAAIE NIEUWE
WEBSITE

woning ⁱⁿ
zicht

OOK DE WEBSITE
VAN WIZ KREEG EEN
OPFRISBEURT



DE HBO IS OOK TE
VOLGEN VIA
FACEBOOK

HBO - TIWOS JAARVERSLAG 2016



Verantwoording

Met dit jaarverslag legt de HBO verantwoording af over haar activiteiten in 2016, de adviezen die zijn gegeven, het overleg dat is gevoerd met de directie van Tiwos en de besteding van haar ter beschikking staand budget.

2016 was voor de HBO een druk jaar. Verderop leest u wat er allemaal aan bod is gekomen.

We trappen af met een voorwoord van de voorzitter. Daarna lichten we toe welke vormen van belangenbehartiging werden toegepast.

Tevens vindt u informatie over de samenstelling van de HBO, de specialismen van diverse leden en geeft de secretaris een overzicht van de behandelde onderwerpen. De penningmeester licht daarna het bestede budget toe.

Voorwoord van de voorzitter

Sinds 1 april jl. ben ik nu voorzitter van HBO Tiwos. Mijn voorganger, Jeanny Michielsen, moest op die datum wegens gezondheidsproblemen uit haar functie terugtreden, later trad ze ook af als lid HBO Tiwos.

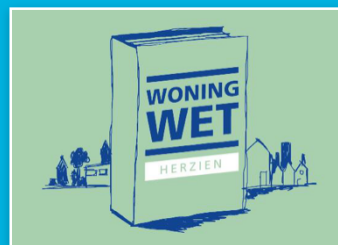
Jeanny heeft mij geleerd om nog meer naar de menselijke kant van zaken te kijken dan ik altijd al deed. Veel wordt (ook bij wooncorporaties) met de beste bedoelingen opgezet en georganiseerd voor de mensen, maar vaak zonder de mensen. Tiwos heeft in haar nieuwe beleidsplan opgenomen dat zij er niet meer alleen voor de huurders is, maar ook naast de huurders staat. Wij gaan er als HBO voor om dit mee te realiseren.

Ik heb 2016 met HBO Tiwos beleefd als een periode waar binnen Tiwos veel zaken in een korte periode gerealiseerd dienden te worden. Grote veranderingen binnen de organisatie en in de verantwoording naar buiten als gevolg van de nieuwe Woningwet. Daarnaast het verzamelen van bouwstenen en uiteindelijk uitwerken van het nieuwe Beleidsplan 2017 – 2021. Het was als HBO vaak een flinke inspanning om deze ontwikkelingen bij te houden en van gefundeerde adviezen te voorzien.

De veranderingen binnen Tiwos worden dit jaar ingevoerd. Daarnaast wordt een aantal zaken uitgewerkt en aangepast aan het nieuwe beleidsplan. Zaken als verkoop, aanpassing huur e.d. U mag er op rekenen dat wij als HBO Tiwos dit jaar wederom ons uiterste best doen om zaken voor de huurders zo voordelig mogelijk te laten uitkomen.

Frans Schotel, voorzitter.

*De samenstelling
van het Dagelijks
Bestuur wijzigde
ook in 2016.*



Huurders Belangen en hoe we dit organiseren:



U ziet dat we op 3*
verschillende niveau's uw
belangen
vertegenwoordigen.



In het Platform en de
Algemene
Huurdersbijeenkomst
koppelt de HBO terug wat
er allemaal ter tafel is
gekomen en vragen uw
advies en goedkeuring.

We vertegenwoordigen
ruim 7.500 Tilburgse
huurders.



Hoe zit het overleg tussen huurders en Tiwos in elkaar?

HBO.

De Stichting Huurderbelangen Organisatie Tiwos bestaat officieel sinds 2005. Daarvoor was er al een aantal jaren overleg met huurders maar dit was niet vastgelegd bij de notaris.

De doelen van de stichting HBO Tiwos zijn onder meer het behartigen van de gezamenlijke belangen van de huurders van wooncorporatie Tiwos op het gebied van wonen, woonomgeving en overige zaken die verband houden met volkshuisvesting. Daarnaast waarborgt de stichting de rechtspositie van de huurders van Tiwos of doet waarborgen. De stichting heeft drie organen: De Algemene Huurders Vergadering, Het Platform en Het Bestuur.

De Algemene Huurders Vergadering.

Deze wordt één keer per jaar gehouden en is primair bedoeld voor het afleggen van de verantwoordelijkheid van het HBO bestuur voor het afgelopen jaar en de plannen voor de toekomst. Daarnaast worden in de praktijk vaak onderwerpen behandeld welke interessant (kunnen) zijn voor huurders. Alle huurders van Tiwos hebben in principe toegang tot de Algemene Huurders Vergadering.

Platform.

Het Platform bestaat uit aangewezen afgevaardigde huurders of bewonerscommissies die de verschillende wijken vertegenwoordigen. Met een maximum van twee afgevaardigden per wijk. Het Platform adviseert naar het bestuur. In de praktijk komt het Platform drie keer per jaar bij elkaar.

HBO bestuur.

De stichting HBO Tiwos heeft een bestuur van tenminste drie en ten hoogste acht personen.

De hoofdtaak van het bestuur HBO Tiwos is kort samengevat het uitvoeren van de taken voortvloeiende uit de doelen van de stichting zoals vermeld in statuten en het huishoudelijk reglement van de stichting.

Het HBO bestuur vergadert in de praktijk zo'n 12 keer per jaar waarvan 4 keer een overleg met de directie Tiwos en 2 keer een overleg met vertegenwoordigers van de Raad van Toezicht Tiwos.

*Tiwos gebruikt ook "klankbordgroepen huurders" bij grote renovatiewerken en nieuwbouw. Een bijzondere vorm van directe huurdersparticipatie.

Bijzonderheden

Samenstelling HBO in 2016.

De volgende mensen hadden in 2016 zitting in de HBO: Jeanny Michielsens (tot 1 april), Frans Schotel (voorzitter per 1 april), Berrie Mutsaers (secretaris per 1 april), Ad van Oudheusden (penningmeester), Jaap Landzaat, Beatrice Jansen, Liesbeth van Oevelen en Merlijn Haak.

Vergaderingen.

Het bestuur HBO kwam in 2016 overdag voor overleg 14 keer bij elkaar, waarvan 5 overleggen met de directie van Tiwos en 2 met vertegenwoordigers van de Raad van Toezicht Tiwos.

Daarnaast werden 4 vergaderingen belegd van het Platform Tiwos en tevens een Huurdersvergadering Tiwos.

Vertegenwoordigingen.

Het HBO Tiwos was vertegenwoordigd in het SBO (Stichting Bewoners Overleg) Tilburg door Frans Schotel en Ad van Oudheusden. Het SBO maakt en evalueert met alle HBO's en Wooncorporaties en de Gemeente Tilburg prestatieafspraken. Dit krijgt vorm in een 5 jaarlijks convenant en een jaarlijkse uitwerking. In Tilburg lopen we voorop op de wetgeving die onlangs van kracht is geworden.

Bij de regionale bijeenkomsten van de Woonbond werd HBO Tiwos vertegenwoordigd door Beatrice Jansen en Liesbeth van Oevelen.

Lidmaatschap.

Het HBO Tiwos is als huurdersvertegenwoordiging lid van de Woonbond.

Opleidingen.

In 2016 heeft het nieuwe lid, Berrie Mutsaers een inleidende cursus gevolgd bij de Woonbond.

Advisering

HBO Tiwos heeft zich in 2015 laten bijstaan door BouwhulpGroep Eindhoven. Hun adviseur, Laurens Talsma staat ons bij met raad en daad. Het HBO Tiwos is tevreden over deze advisering in het afgelopen jaar.

Om deze reden is het contract met de adviseur voor 2017 verlengd.

BouwhulpGroep

advies en architectuur

woonbond
de stem van hurend nederland



Twee belangrijke partijen staan de HBO bij als er besluiten worden genomen.

BouwhulpGroep Eindhoven en De Woonbond voorzien ons van achtergrondinformatie die we nodig hebben bij onze besluitvorming.





Nieuwbouw Tiwos in Berkel-Enschot.



Nieuwbouwplannen met een zeer lange levensduur en een energie neurale bouwwijze, zijn natuurlijk belangrijk.

Maar bij een tekort aan woningen zijn ook andere bouwvormen mogelijk.

Veel gemeenten experimenteren daar al mee. De HBO verzocht Tiwos hier ook naar te gaan kijken.

Vaak kan dit duurzaam, goedkoop en snel.

Ontwikkelingen, invoering Woningwet 2015

Door invoering van de Woonwet halverwege 2015 verandert binnen Nederland het overleg met de huurders. Alle veranderingen moeten per 1 januari 2017 zijn ingevoerd.

Wat betreft het soort overleg verandert er binnen Tiwos en HBO Tiwos niet zoveel omdat de meeste zaken die in de Woningwet gerealiseerd moeten worden, al binnen Tiwos geëffectueerd zijn. Wel is het zo dat er nu vaste data in een jaar komen (zie de Woningwet en Overlegwet) waarop bijvoorbeeld de huurverhoging, het jaarverslag en de begroting met HBO Tiwos moeten zijn doorgenomen. De HBO Tiwos brengt hierop een advies uit. Verderop in dit verslag leest u dat we met Tiwos een hernieuwde overeenkomst m.b.t. de samenwerking hebben afgesproken.

Deelname in Bewonerscommissies, Platform en Huurdersvergadering

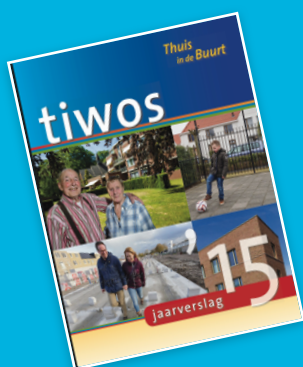
Met enige zorgen constateert het HBO bestuur dat langzaam maar zeker in de afgelopen jaren het aantal Bewonerscommissies binnen Tiwos afneemt. Ook deelname aan het Platform kalft langzaam af. Het HBO bestuur zoekt naar wegen om dit om te draaien of op andere manieren de communicatie met de huurders te vergroten. Hierbij heeft momenteel vooral de Facebook pagina van het HBO bestuur en de mogelijke oprichting van een digitaal Platform onze aandacht. In 2017 gaan we met Tiwos nader bekijken hoe we onze huurders weer nadrukkelijk gaan betrekken bij de belangenbehartiging. Dit gaan we doen met behulp van een stagiaire van de Avans Hogeschool.

De secretaris aan het woord

Het jaar 2016 is voor de HBO een druk jaar gebleken. Nieuwe wetgeving was er mede de oorzaak van dat wij nadrukkelijker een rol spelen bij alle activiteiten die Tiwos op sociale woningverhuur onderneemt. De aanscherping van de wetgever komt voort uit de diverse debacles die zich jaren geleden hebben voorgedaan bij enkele, te eigenwijs, opererende wooncorporaties.

In 2016 zijn er ook enkele wisselingen binnen de bezetting van de HBO geweest. Onze oud voorzitter, Jeanny Michielsen vond het beter om, gezien haar gezondheid, te stoppen met haar werkzaamheden per 1 april 2016. De HBO is haar veel dank verschuldigd voor haar betrokkenheid en inzet van vele jaren. Ze

*Belangrijke
stukken die de
HBO krijgt
voorgelegd.*



Allerlei stukken worden door de HBO bestudeerd om zo goed mogelijk voorbereid te zijn. Dat zijn stukken van Tiwos maar ook van de gemeente Tilburg, de Woonbond en Aedes. Gelukkig is niet alles papier maar krijgen we steeds vaker digitaal aangereikt. Dat werkt sneller en heb je altijd bij de hand.

ontving op 10 mei de Zilveren Tilburg Troffee voor haar vele verdiensten, waaronder de HBO-activiteiten.

Daarnaast verwelkomden we 2 nieuwe leden: Merlijn Haak en Berrie Mutsaers. Helaas moest Merlijn vanwege privé-omstandigheden later dat jaar afhaken. In een Platform vergadering zijn de 2 nieuwe HBO leden formeel benoemd en is ook de nieuwe samenstelling van het dagelijks bestuur vastgesteld.

In dit verslag vindt u een terugblik op dit enerverende jaar en leggen we verantwoording af over wat we hebben gedaan. Deze HBO is een energieke club mensen die uw belangen naar eer en geweten hebben waargenomen. Voor 2017 willen we graag de 2 vacatures die we hebben invullen en doen we bij deze aan u een oproep aan u allen om uzelf of anderen te kandideren voor het HBO lidmaatschap. We hopen ook in 2017 met een volle bezetting uw belangen weer zo optimaal mogelijk te kunnen vertegenwoordigen.

Onderwerpen 2016

Jaarverslag Tiwos 2015

In elk 2^e kwartaal van een jaar maakt Tiwos de balans op over de bedrijfsvoering van het afgelopen jaar. De HBO ontvangt deze in conceptvorm, voorzien van een uitvoerige toelichting. Hierin legt Tiwos verantwoording af en geeft daarbij aan of eerder begrote jaardoelen zijn behaald. Wij krijgen de gelegenheid tot het stellen van vragen, het maken van opmerkingen etcetera. Uiteraard kijken ook de externe accountants en de Raad van Toezicht er nadrukkelijk naar. Als al deze partijen hun fiat hebben gegeven, wordt het jaarverslag officieel.

Advies huurverhoging per 1 juli 2016

De HBO heeft in april/mei enkele keren overleg gevoerd over de jaarlijkse huurverhoging. Omdat het herstel na de crisisjaren in Nederland nog aan veel mensen is voorbijgegaan, heeft de HBO aangedrongen op matiging van de huurverhoging. Huren (en ook huurverhogingen) zijn voor een wooncorporatie nodig om (toekomstige) investeringen in renovatie, nieuwbouw en andere zaken te kunnen financieren. Gezamenlijk zijn we uitgekomen op een lagere huurstijging dan in de afgelopen jaren het geval was. In de jaarlijkse Algemene Huurders Vergadering hebben Tiwos en de HBO verantwoording hierover afgelegd.

Splitsing Daeb en niet Daeb (Diensten van Algemeen Economisch Belang)

De wetgever/overheid heeft alle wooncorporaties gevraagd om haar bezit te splitsen. Zo is er onder andere meer toezicht mogelijk op het sociale woningbezit en het commerciële bezit van een corporatie. De HBO heeft van de directie een voorstel voor splitsing gehad, waarbij 2 gescheiden maar beide levensvatbare onderdelen naast elkaar kunnen bestaan. Wij hebben onze zienswijze daarop gegeven en deze splitsing krijgt in de loop van 2017 haar beslag.

Nieuwe Samenwerkingsovereenkomst

De nieuwe Woningwet en Overlegwet huurders/verhuurders treedt vanaf 2016 volop in werking. Deze 2 wetten kennen een aantal aanscherpingen n.a.v. een aantal grote en kleinere incidenten bij collega wooncorporaties, enkele jaren geleden. Op 19 december 2016 hebben de HBO en Tiwos een hernieuwde samenwerkingsovereenkomst getekend. Het is ook de bedoeling dat er voor de Bewonerscommissies ook nadere afspraken worden gemaakt in 2017.

Advies nieuwe Beleidsplan Tiwos 2017-2021

Elke 5 jaar maakt Tiwos een Algemeen Beleidsplan waarin de richting en algemene doelen voor de komende vijf jaren wordt verwoord. In 2016 liep het oude plan af. Tiwos heeft vanaf mei tot november vele bijeenkomsten belegd waarin alle betrokken partijen, de zogenaamde stakeholders, mee konden praten over ideeën en wensen voor dat nieuwe plan. Ook de huurders werden nauw betrokken hierbij. Enkele Platformbijeenkomsten waren hier speciaal aan gewijd. In december werd het concept eindresultaat voorgelegd, aan o.a. de Raad van Toezicht, maar eerder al aan de HBO. Samen met de directie hebben wij de afgelopen 5 jaren geëvalueerd en hebben wij uitvoerig gesproken over de komende 5 jaren. De HBO is daarbij in staat gesteld enkele extra accenten aan te brengen:

- Extra aandacht huisvesting voor kleine huishoudens
- Meer aanbod van goedkopere woonruimte voor de kleinste beurzen
- Experimenteren met andere, duurzame en goedkopere woonvormen
- Nieuwbouw energieneutraal realiseren
- Huismeesters op een creatieve manier inzetten, opdat deze nadrukkelijker “gezien” worden door de Tiwos-huurders



***Nieuwe Beleidsplan
is door de HBO
goed ontvangen.***



Tiwos neemt een kwart van de sociale woningen in Tilburg voor haar rekening. Tientallen miljoenen worden jaarlijks uitgegeven.

De investeringen lopen al gauw richting 100 miljoen.

Al die gelden moeten natuurlijk effectief en efficiënt worden ingezet.

Tiwos zelf, de HBO en de Raad van Toezicht letten hier nadrukkelijk op.



Toezicht & Sparringpartner



Raad van Toezicht

Alhoewel de HBO uit welwillende vrijwilligers bestaat, is het opbouwen van kennis en vaardigheden van groot belang voor het goed functioneren.

Het algemene motto van het nieuwe Beleidsplan, “Naast mensen staan”, wordt door de HBO onderschreven. Inhoudelijk heeft de HBO het plan met o.a. de hierboven genoemde extra aandachtspunten, positief beoordeeld.

Begroting Tiwos 2017

In oktober stelt Tiwos haar nieuwe jaarplan voor het komende jaar op. Daarin zijn alle plannen te vinden rondom voorgenomen investeringen in nieuwbouw, renovatie, leefbaarheid en vele andere zaken. Ook dit plan wordt voorgelegd in conceptvorm aan de Raad van Toezicht en de HBO. Beide beoordelen de hierin opgenomen plannen.

Energieheffing

Door allerlei oorzaken hebben een aantal huurders van Tiwos in het verleden iets teveel betaald. Samen met het Platform en de HBO werd met Tiwos afgesproken, om dit weer uit te keren aan de nog hurende bewoners. Dit is in 2016 dan ook gebeurd. Het restant dat daarna nog overbleef is toegevoegd aan de algemene reserve.

Zienswijze regionale woningmarkt

De wetgever heeft in het kader van aanscherpend toezicht en het “te groot kunnen worden” van enkele woningcorporaties besloten om regionale werkgebieden aan te wijzen. Tiwos en ook de HBO hebben hun zienswijze gegeven op de regio Hart van Brabant en West Brabant. Tiwos beperkt overigens haar activiteiten tot Tilburg (+ zeer beperkt bezit buiten Tilburg).

Raad van Toezicht

De HBO heeft met 2 personen deelgenomen aan de selectieprocedure voor een nieuw lid van deze raad. Na selectie en voordracht is mevr. Van Wezel benoemd.

Eind 2016 heeft de HBO mevr. De Bruyn wederom voorgedragen om namens huurders een 2^e termijn zitting te nemen in de Raad van Toezicht.

Woonbond

Medio 2016 heeft de HBO gesproken met regioconsulent dhr. Tegels en directeur dhr. Paping. In dit gesprek heeft de Woonbond uiteengezet welke diensten ze verleent aan huurders en welke invloed ze heeft, bijvoorbeeld bij te maken wetgeving rond woningbouw en verhuur. Aanleiding was de hoge kosten van het lidmaatschap bij de Woonbond. Plus het feit dat de HBO reeds een huisadviseur heeft. De HBO heeft toch

besloten dat de Woonbond als overlegpartij zeer belangrijk blijft. Ze vertegenwoordigt immers miljoenen huurders. Ook zal de HBO vaker een beroep doen op de regioconsulent om bij te praten over allerlei nieuwe ontwikkelingen rondom huren, wetgeving, belangenvertegenwoordiging en dergelijke.

Werkplan HBO 2017-2019

Eind 2016 is een begin gemaakt met een werkplan voor de HBO zelf. Het werken voor een Huurdersbelangen organisatie is dan wel vrijwilligerswerk, maar het vereist in de toekomst steeds meer kennis en vaardigheden om dit op een goede manier te kunnen doen. Bijscholing op diverse vlakken is daarbij van belang. Ook bij het werven van nieuwe leden zal de HBO nadrukkelijker kijken welke “bagage” aan kennis en kunde iemand meebrengt.

Berrie Mutsaers, secretaris.



De HBO heeft een ruime begroting.

De gelden van Tiwos en ook de HBO worden opgebracht door ruim 7.500 huurders.

Allen zetten deze gelden voor u in op een doelmatige, kostenbewuste wijze.

En gaat er iets mis, dan proberen we van gemaakte fouten te leren voor toekomstige bestedingen.

Toelichting

Financieel

Jaarverslag

HBO-Tiwos



Financiële verantwoording

Toelichting jaarverslag 2016

Kosten voor contact met achterban.

Hier zijn geen bijzondere kosten te melden en is er ruim binnen de begroting gebleven, dit mede omdat er voor Achterban vergaderingen geen kosten zijn alsook voor de post Activiteit.

Kosten scholing deskundigheid

Zoals u kunt zien is de post scholing ruim binnen het budget gebleven waardoor de begroting 2017 op deze post naar beneden is bijgesteld.

In deze post is ook het lidmaatschap van de Woonbond opgenomen welke in 2016. Bij een onderlinge evaluatie is besloten om in 2017 het lidmaatschap voort te zetten.

Kosten externe advisering en ondersteuning.

De adviseur van de Bouw Hulp Groep die ons bij staat is Laurens Talsma en is in 2016 ruim onder de begroting uitgekomen, de HBO – Tiwos is dan ook zeer tevreden over Laurens en de deskundigheid betreft de volkshuisvesting.

In het Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg (SBO-Tilburg) nemen twee leden waaronder de voorzitter van elke HBO/HBV plaats. Ze vertegenwoordigen de huurders binnen Tilburg in de overleggen over de beleidsstukken en convenanten tussen de corporaties, gemeente en huurders

Het bedrag dat opgevoerd is als ondersteuning is nodig in het overleg betreft het convenant wonen.

Ad v Oudheusden
Penningmeester

Financieel jaarverslag HBO – Tiwos 2016

Omschrijving	Begroting 2016	Realisatie 2016	Begroting 2017
1. Kosten voor contact met achterban			
Achterban vergaderingen	€	€	€
Zaalhuur en consumpties	1.000,00	0,00	500,00
Sprekers	250,00	0	200,00
Activiteiten			
Telefoonkosten	0	0	0
Bijeenkomsten	0	0	0
Onderzoek (enquêtes)	0	0	0
Publiciteit			
Advertenties	1.000,00	1077,02	1.000,00
Bestuurskosten			
Inschrijving K.v.K.	30,00	0	30,00
Consumpties	1.000,00	696,20	500,00
Onkostenvergoeding	5.500,00	4.927,00	5.500,00
Onkosten bestuur (materialen)	250,00	232,50	1.250,00
Representatie	400,00	52,90	400,00
Kosten drukker briefpapier	750,00	1627,45	750,00
Overig	500,00	0	500,00
Subtotaal	11.680,00	8613,07	9.630,00
2. Kosten scholing en deskundigheid			
Scholing/cursussen e.d.	2.000,00	476,90	750,00
Abonnementen	0	0	0
Lidmaatschap Woonbond	9.000,00	8.957,61	9.250,00
Subtotaal	11.000,00	9.434,51	10.000,00
3. Kosten advisering en ondersteuning			
Kosten advisering (BHG)	12.750,00	10.096,61	12.750,00
Kosten ondersteuning SBO	3.000,00	1242,91	3.500,00
Subtotaal	15.750,00	11.339,52	16.250,00
Algeheel totaal	37.430,00	29.387,50	38.330,00
<i>exploitatiesaldo</i>		8.042,50	





(C) HBO Tiwos 2017

Tekst:

Frans Schotel, Ad van Oudheusden, Berrie Mutsaers.

Foto's:

HBO Tiwos, Tiwos, internet (rechtenvrij).

Contact:

hbo@tiwos.nl

Postbus 10051 5000 JB
Tilburg

