



2

Voorwoord

Wat zijn de plannen voor 2020?

4

Woningen Kerkstraat opgeleverd

Wonen op vier hoog

6

Veluwestraat

Kantoorverbouwing is klaar!

3



5



7



tiwos

tilburgse woonstichting

## Voorwoord

De kranten staan vol over woningnood en wooncrisis. Daarin komen telkens twee dingen samen: er zijn te weinig huizen en woningen worden steeds duurder. En zo zijn - ook in Tilburg - te weinig woningen beschikbaar voor mensen met een kleine of gemiddelde portemonnee. Koopwoningen worden steeds duurder en zijn voor steeds minder mensen bereikbaar. Door al deze ontwikkelingen dreigen drie groepen extra in de knel te komen.

Starters komen er steeds moeilijker tussen. Mensen met een middeninkomen verdienen teveel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een koopwoning. En "spoedzoekers", denk bijvoorbeeld aan mensen die uit een echtscheiding of een instelling komen, hebben wel een dringende woonvraag maar vaak geen of te weinig wachttijd opgebouwd. En zo kan het dat zich voor 10 nieuwbouwappartementen aan het Pater van den Elsenplein maar liefst 750 woningzoekenden melden. Werk aan de winkel dus. Zo bouwen we ook de komende jaren stevig dóór.

Tiwos bouwt gemiddeld 100 nieuwbouwwoningen per jaar, ook dit en volgend jaar. Dat zijn allemaal sociale huurwoningen, waarbij we vooral inzetten op appartementen in buurten met veel eengezinswoningen. Er komen steeds meer kleine huishoudens en zo kunnen ouderen uit eengezinswoningen makkelijker in hun eigen buurt blijven wonen. Daarnaast zoeken we ook naar nieuwe oplossingen, zoals tijdelijke woningen, nieuwe oplossingen voor spoedzoekers en denken we na over een betere verdeling van onze woningen. We lossen de woningnood er niet mee op, maar doen eraan wat we kunnen!

René Scherpenisse | bestuurder



TIWOS BOUWT GEMIDDELD 100 NIEUWBOUW-WONINGEN PER JAAR

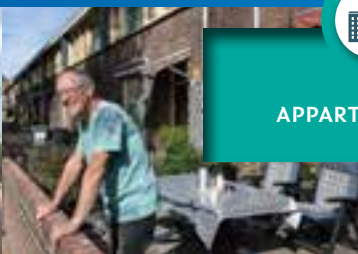


## Open Huis Tiwos!

zaterdag 4 april

Op zaterdag 4 april geven wij je een kijkje in de keuken bij Tiwos. Tijdens ons Open Huis vertellen we je graag meer over de werkzaamheden van de verschillende afdelingen binnen Tiwos én laten we zien hoe mooi ons nieuwe kantoor geworden is. Je bent van harte welkom op 4 april tussen 10.00 en 13.00 uur. Wil je komen? Stuur dan een e-mail naar [openhuis@tiwos.nl](mailto:openhuis@tiwos.nl) en laat ons weten met hoeveel personen je komt.

Tot dan!



APPARTEMENTEN



ZORGWONINGEN



EENGEZINSWONINGEN

## Wat zijn onze plannen voor 2020?

### Nieuwbouw 192 woningen

Ons kantoor is het afgelopen jaar verbouwd, maar ook buiten werkten we hard aan een groot aantal projecten. Zo leest u in deze krant over de vele nieuwbouwprojecten waar we dit moment mee bezig zijn. De meeste daarvan worden dit jaar opgeleverd zodat we met 104 nieuwe woningen dit jaar en 88 woningen die begin 2021 klaar zijn weer een thuis kunnen bieden aan woningzoekenden.

### Woningruil

Wij boden al een aantal jaar de mogelijkheid om van woning te ruilen via onze website. Maar vanaf dit jaar kunt u uw woning ook ruilen via een speciale woningruilpagina op Woning in Zicht. Hierdoor kunt u dus kiezen uit meer woningen om te ruilen, ook buiten Tilburg!

### Verduurzaming

Begin januari is in de Abdijbuurt het onderhoud aan 208 appartementen gestart. Na de zomer starten we met het groot onderhoud aan de eengezinswoningen. In totaal krijgen in 2020 460 woningen een labelverbetering. Gemiddeld hebben onze woningen dan label B.

### Leefbaarheid

Dat het ons niet alleen om de woningen te doen is maar vooral ook om de leefbaarheid toont onder andere het project Dubbele Duurzaamheid in West. Voor de Abdijbuurt betekent dit bijvoorbeeld dat we met social return iemand uit de buurt aan werk konden helpen in het onderhoudsproject. We bezochten bijna alle 208 appartementen en keken wat daar nodig was op het gebied van leefbaarheid, zorg of financiën. De nazorg van deze bezoeken gaat in 2020 nog door. En deze achter de voordeurtrajecten staan voor dit jaar ook gepland voor de Torumbuurt.

### Betaalbaarheid

Tiwos blijft in lijn met het huurbeleid 2017-2021 sturen op betaalbare woonlasten. Onze jaarlijkse huuraanpassing is in de praktijk lager dan inflatie. Ook bieden we ruimhartig maatwerk en passen we de afspraken met betrekking tot huurbevrozing of huurverlaging voor de lagere inkomens in het sociaal huurakkoord toe. We vragen op basis van het principe 'de sterkere schouders dragen de zwaardere lasten' een inkomensafhankelijke huurverhoging. Wel houden we ook voor middeninkomens rekening met een huurplafond. Zo voorkomen we dat wijken eenzijdiger worden doordat

middeninkomens uitstromen. De woningen die we verduurzamen krijgen een beperkte huurverhoging, waarmee we ook op die manier de betaalbaarheid bewaken.

Betaalbaarheid heeft niet alleen bij de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli onze focus. Samen met de gemeente zijn verschillende (maatwerk) regelingen beschikbaar.

Daarnaast kunt u ook altijd terecht bij onze budgetcoaches als u vragen heeft over uw financiële situatie. Kijk voor meer informatie op [www.tiwos.nl/budgetcoach](http://www.tiwos.nl/budgetcoach) of bel met **013 549 08 90**.



3

## Woningen aan Kerkstraat in Berkel-Enschot opgeleverd

In opdracht van Tiwos bouwt Hendriks Coppelmans Bouwgroep uit Uden 17 sociale huurwoningen op twee verschillende locaties in Berkel-Enschot. Het eerste blok van zeven energiezuinige rijwoningen aan de Kerkstraat is klaar. De nieuwe bewoners hebben hun sleutel in ontvangst genomen.

### Betaalbaar en energiezuinig

De eengezinswoningen hebben drie slaapkamers, met een huurprijs onder de huursubsidiegrens. De woningen zijn daarnaast nul-op-de-meter gebouwd. Dat betekent dat de energie die nodig is voor verwarming, warm water, ventilatie en huishoudelijk verbruik door de woning wordt opgewekt.

### Bewoners

De apparatuur in de woningen is nieuw voor veel bewoners daarom zijn er meerdere informatieavonden geweest. 'Dat wordt gewaardeerd', aldus Tessa Jansen, woonmakelaar bij Tiwos. 'Bewoners vinden het fijn dat Tiwos veel aandacht besteedt aan de uitleg van de installaties en het gebruik hiervan. Ze willen echt hun best gaan doen om geen extra energiekosten te hebben.'



Woonmakelaar Tessa Jansen

De informatiebijeenkomsten hebben er ook voor gezorgd dat bewoners elkaar vooraf al hebben leren kennen. Het is leuk als je al weet wie je nieuwe buren worden.'

### Molenstraat

Binnen dit nieuwbouwproject komen aan de Molenstraat nog twee blokken van in totaal tien energiezuinige rijwoningen. Deze woningen worden medio april 2020 opgeleverd. De woningen zijn allemaal verhuurd.





Mart en Clemie

# Wonen op vier hoog aan het Pater van den Elsenplein

Ze wonen al 50 jaar aan de Wassenaerlaan en gaan dit voorjaar verhuizen naar hun nieuwe appartement aan het Pater van den Elsenplein. Mart en Clemie zijn er erg blij mee. "Van mij mag het morgen al klaar zijn, we kunnen niet wachten", vertelt Clemie enthousiast.

## Doorstromen

Clemie kan door een val op de kermis haar linkerarm niet meer goed gebruiken. In hun huidige woning hebben ze daarom wat aanpassingen laten doen in de badkamer. Toen Hilde, leefbaarheidsconsulent bij Tiwos, vroeg of het niet verstandiger was om door te stromen naar een appartement, hoefden zij daar niet lang over na te denken. Mart: "We zijn 74 jaar, nu kunnen we nog zelf verhuizen. Over een paar jaar misschien niet meer en dan moeten we naar een verzorgingshuis. Dat willen we niet. Dus we zijn erg blij dat we een appartement toegewezen hebben gekregen."

## Nieuwe spullen

Clemie: "We zijn tijdens de bouw al een keer gaan kijken bij het nieuwe complex. We konden op dat moment twee verschillende appartementen op de eerste verdieping bekijken. Toen moesten we nog via een houten trap omdat de lift er nog niet was. Nu is het gebouw bijna klaar en gaan we binnenkort ons eigen appartement zien. We hebben al veel nieuwe spullen aangeschaft en beetje bij beetje ben ik aan het opruimen. Alles wat we niet meenemen gaat straks de container in."

## Vierde verdieping

Mart en Clemie wilden graag een appartement op de vierde verdieping. Mart: "Ik zit graag hoog want dan kijk ik lekker overal overheen. Na een week zouden we horen of we een appartement zouden krijgen. Wat was ik blij toen we op de allerlaatste dag hoorden dat we een woning op de vierde verdieping kregen! We kijken straks vanuit ons nieuwe appartement over het Pater van den Elsenplein. Ook voor ons hondje is dat fijn want die is heel bang voor vuurwerk. Hier is de kans dat er een vuurpijl op ons balkon komt wel heel erg klein."

## Afscheid nemen van de wijk

Clemie: "De burens die hier ook al dik 45 jaar wonen vinden het erg dat we gaan verhuizen. Ze snappen het wel, maar vinden het niet leuk. Wij zullen het hier ook gaan missen, we wonen hier al zo lang. Het is een fijne buurt met goede sociale controle. Voor ons hondje zal het wel wennen zijn. Hij is hier gewend om veel naar buiten te gaan en is nog nooit met de lift geweest. Maar we gaan het vast fijn hebben daar."



5

## Nieuwbouw 'Pater van den Elsenplein' bijna klaar!

De nieuwbouw aan het Pater van den Elsenplein is bijna klaar. Het complex bestaat uit 30 sociale huurappartementen op een plint van 2.200 m<sup>2</sup> commerciële ruimte. De oplevering van de appartementen staat gepland medio april/mei van dit jaar, de commerciële ruimte wordt later opgeleverd.

### Appartementen

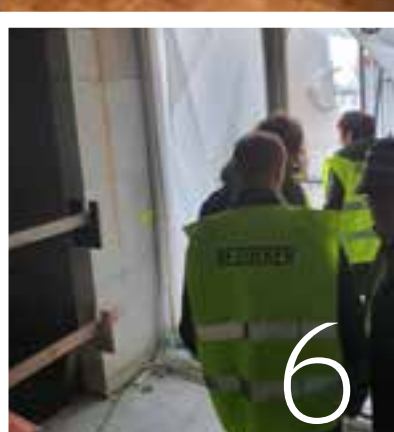
De appartementen hebben 2 slaapkamers, een balkon, een berging op de begane grond. De appartementen zijn gasloos en voorzien van drie zonnepanelen per appartement én hebben een zeer energiezuinige buitenschil. We zijn op dit moment bezig met de verhueringen. Reageren op een appartement is niet meer mogelijk.

## 28 nieuwe appartementen Veluwestraat

Aan de Veluwestraat in Jeruzalem bouwen we 28 nieuwbouw-appartementen. Afgelopen maand organiseerden we een bijeenkomst waarin de nieuwe bewoners kennis konden maken met hun toekomstige burens. Er werd al gezellig met elkaar geklets! Ook kon iedereen een kijkje nemen bij de nieuwbouw.

### Energiezuinige appartementen

De appartementen hebben 1 of 2 slaapkamers en zijn zeer energiezuinig. De energie die nodig is voor verwarming, warm water, ventilatie en huishoudelijk verbruik wordt door de woning opgewekt. Half april zijn de woningen klaar. De appartementen zijn allemaal verhuurd.



6



## De kantoorverbouwing is klaar!

Het is je misschien niet ontgaan dat ons kantoor het afgelopen jaar verbouwd is. Zaterdag 4 april houden we een open huis voor iedereen die dat leuk vindt en presenteren de verschillende teams zich! Maar waarom was die verbouwing eigenlijk nodig? Onze projectleider Lodewijk vertelt er wat meer over.

### Pand was toe aan onderhoud

"Ons kantoor was toe aan groot onderhoud. Op veel plekken moesten de vloeren, wanden en plafonds vervangen worden en ook waren er nieuwe cv-ketels nodig. Daarbij speelde dat er al jaren klachten waren over de temperatuur en luchtkwaliteit in ons pand. In de winter was het vaak erg koud om te werken en op zomere dagen liep de temperatuur hoog op. Door de ventilatieroosters boven de ramen kwam te weinig verse lucht naar binnen. Erg duurzaam was ons pand ook niet. Wij zaten op label F en alle kantoorgebouwen in Nederland moeten in 2023 label C hebben. Dus ook daar was nog heel veel te winnen."

### Verandering in de organisatie

"In 2017 veranderden er ook wat dingen in onze organisatie. De teams gingen samensturend werken en het zou fijn zijn als de werplek die manier van werken ondersteunt. We zaten altijd nog in hokjes te werken, maar in een meer open werkomgeving kunnen collega's elkaar makkelijker vinden en contact leggen."

### Prettige werplek

"We besloten daarom niet alleen het achterstallig onderhoud te gaan doen maar ook te kijken naar de indeling van de werplekken. Nu 1,5 jaar verder is de verbouwing helemaal klaar. Het is een prettige werplek geworden waar collega's elkaar makkelijk even kunnen aanspreken maar ook de rust kunnen zoeken als dat nodig is. Voor bewoners is er een open ontvangstruimte waar je even kunt wachten tot je geholpen wordt met een krantje en een kopje koffie. Tiwos werkt veel samen met sociale partners die in de buurten actief zijn. In ons verbouwde kantoor bieden we deze partners ook graag een plekje om de samenwerking nog verder te verbeteren."

### Duurzaam kantoor

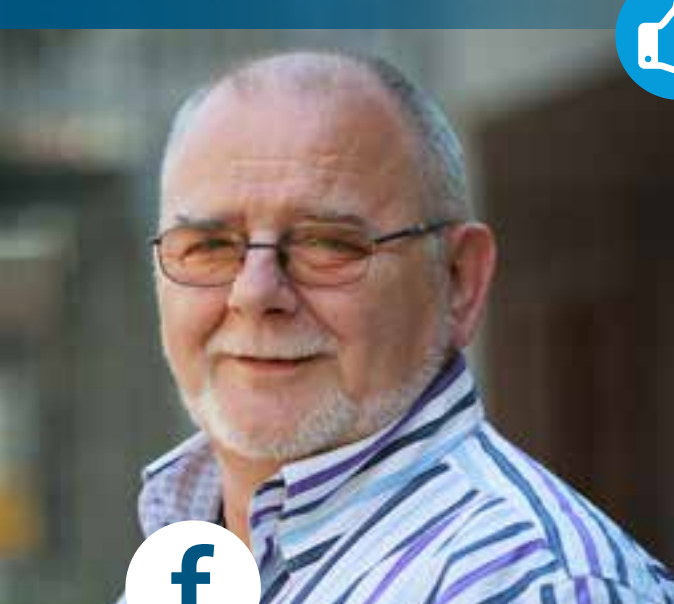
"Ook op het gebied van duurzaamheid is de verbouwing geslaagd. De 90 zonnepanelen op het dak voorzien ons al weer een paar maanden van stroom. En sinds een maand wordt ook de warmte duurzaam opgewekt; we zijn definitief overgeschakeld van gasketel naar warmtepomp. Daarmee dragen we nu ook met het kantoor bij aan onze duurzaamheidsambities."

7

## Wist je dat?

- al onze bewoners ter ere van ons 100-jarig jubileum een oliebolkaart kregen?
- er ruim 12.510 oliebolletjes zijn gegeten?
- we veel reacties hebben ontvangen van dankbare bewoners?
- Tiwos vanaf januari 2020 post aan bewoners gaat versturen via het bedrijf Postex?
- we beginnen met het versturen van de huurnota's?
- de betalingsregelingen, afrekeningen van stook- en servicekosten, eindnota's en huurverhogingsbrieven later volgen?
- je zelf kiest of je post op papier of voortaan digitaal via e-mail wilt ontvangen?
- Tiwos PSO-trede 3 heeft behaald?
- PSO staat voor Prestatieladder Sociale Ondernemen?
- dit betekent dat Tiwos aan meer mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt werkgelegenheid biedt dan andere organisaties van dezelfde grootte?
- we dit doen omdat we vinden dat iedereen kansen moet krijgen om mee te doen en vooruit te komen, ook op de arbeidsmarkt?
- op 5 maart de drie winnaars van de WarmteWissel bekend zijn gemaakt?
- zij alle drie een duurzaam alternatief voor de cv-ketel hebben bedacht?
- acht corporaties de drie alternatieven een heel stookseizoen in 24 proefwoningen gaan testen?
- we de komende jaren vaker nieuwe duurzame technieken gaan testen in onze woningen?
- je hieraan als bewoner mee kunt werken als je dat interessant vindt?
- als je een verstopping hebt die je zelf hebt veroorzaakt door verkeerd gebruik, wij bij jou een bedrag van 75,- euro in rekening brengen?
- voorbeelden van verkeerd gebruik frietvet, olie, billendoekjes, reinigingsdoekjes, bouwafval of zand in de gootsteen afvoeren of toilet deponeren zijn?
- we vorig jaar ervaring opdeden met het overnemen van een deel van het huurdersonderhoud in een service-abonnement?
- we na de evaluatie en wat kleine aanpassingen vanaf dit voorjaar buurt voor buurt dit service-abonnement gaan aanbieden?
- we hiermee beginnen in buurten in Tilburg West?
- Tiwos het afgelopen jaar haar beleid rondom zelf aangebrachte veranderingen aan de woning heeft verbeterd?
- we op onze website een handig overzicht gaan plaatsen zodat je snel kunt zien wanneer je voor een verandering toestemming moet vragen aan Tiwos?
- je dan eventueel direct online toestemming kunt aanvragen?
- we onze eerste 4 nul op de meter-eengezinswoningen hebben opgeleverd aan de Valentijnstraat?
- hiermee de herontwikkeling van Rosmolen is afgerond?
- we 88 appartementen gaan bouwen aan de Reitse Hoevestraat?
- we voor dit complex op zoek gaan naar twee pleinmakers?
- zij activiteiten gaan organiseren die de sociale betrokkenheid binnen het complex en de buurt moeten vergroten?
- zij samen moeten werken met maatschappelijke instanties en scholen in de buurt?
- zij ook gaan wonen in een appartement in nieuwbouwcomplex Reitse Hoevenstraat?

## Van de HBO



## Ad van Oudheusden

Ik ben Ad van Oudheusden en al 15 jaar lid van de Huurders Belangen Organisatie Tiwos. Met de jaren wordt het steeds moeilijker om nieuwe kandidaten te vinden onder de huurders van Tiwos. We zoeken huurders die willen aansluiten bij het HBO-Platform en twee leden voor het bestuur van de HBO.

### Platform en Bestuur

Het HBO-Platform komt 3 keer per jaar bij elkaar en praat met het bestuur van de HBO over hoe het in de wijken gaat en wat er eventueel verandert moet worden. Ook wordt op deze bijeenkomsten het beleid van Tiwos besproken. Het bestuur van de HBO komt 10 keer per jaar bij elkaar en 8 keer met de directie van Tiwos. De agendapunten op deze vergaderingen zijn onder andere beleidstukken, huuraanpassingen, de leefbaarheid en servicecontracten.

Wilt u zich aansluiten bij het HBO-Platform of zich kandidaat stellen voor het bestuur van de HBO? Neem dan via een e-mail naar [hbo@tiwos.nl](mailto:hbo@tiwos.nl) contact op met het bestuur.

8

Wilt u ook in contact komen met Ad of een van de andere HBO-leden? Stuur dan een berichtje naar ze op hun facebookpagina: [www.facebook.com/HuurdersBelangenOrganisatieTiwos](https://www.facebook.com/HuurdersBelangenOrganisatieTiwos)