



2

Voorwoord

Koersplan

3



4

Wat gaan we de komende jaren doen?

Wonen in Houbenstaete

5



6

Reitse Hoevenstraat bijna klaar

Hart onder de riem!

7



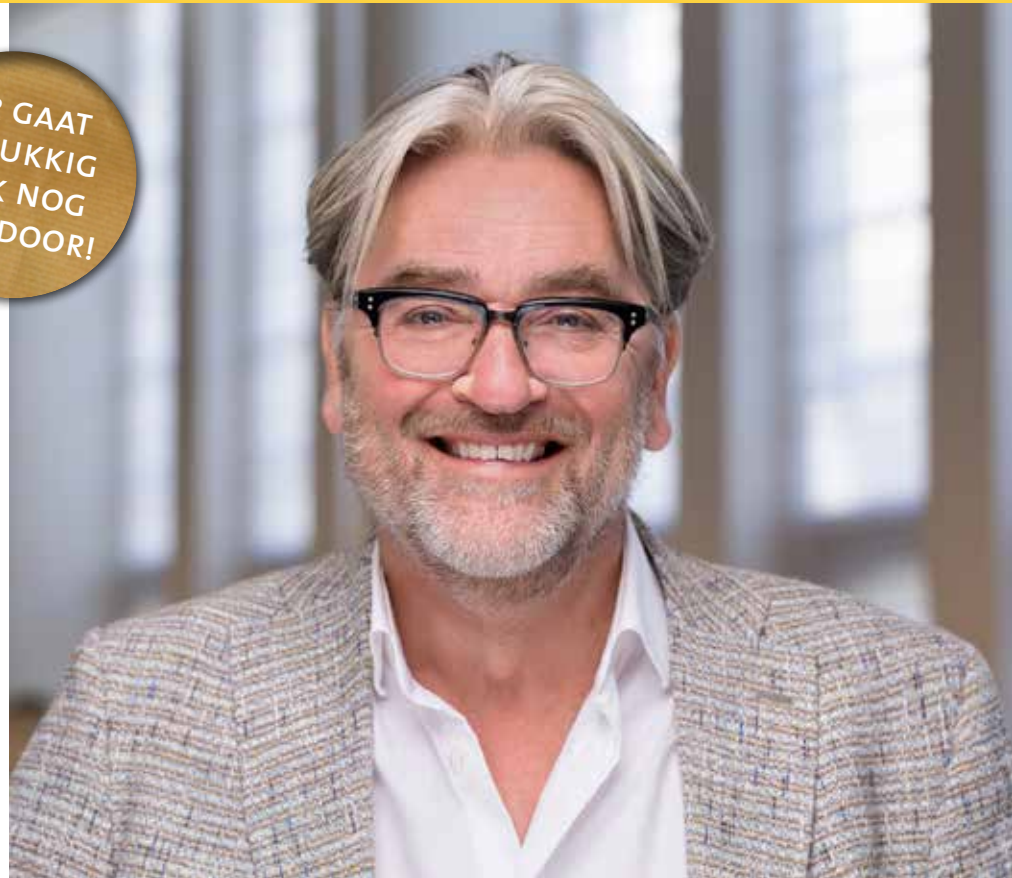
Voorwoord

Als ik dit schrijf zit Nederland alweer weken in een lockdown en ligt daarom veel stil. Toch gaat er – gelukkig – ook nog veel door.

Bij Tiwos kiezen we ervoor om je zoveel mogelijk van dienst te zijn. Jouw en onze veiligheid staan daarbij voorop, we voelen ons ook verantwoordelijk om het Coronavirus zoveel mogelijk terug te dringen. Daarbinnen doen we echt ons best. Bijvoorbeeld om dringende reparatieverzoeken op te lossen, in de buurt aanwezig te blijven om te helpen overlastsituaties op te lossen en door nieuwbouwwoningen op tijd op te leveren. Want ook dat zetten we de komende jaren stug door. Je leest er verderop meer over: in onze plannen voor de komende jaren hebben we de nieuwbouw van zoveel mogelijk woningen, samen met de betaalbaarheid voor onze huidige bewoners, op nummer één gezet. Voor jou als Tiwos-huurder betekent dat in bijna alle gevallen voor de komende jaren een beperkte –inflatievolgende– huurverhoging. En tegelijk nemen we ook onze verantwoordelijkheid voor mensen die nog steeds geen betaalbaar huis kunnen vinden. Wij willen daarom tot 2025 een kleine 600 betaalbare huurwoningen bijbouwen. En zo hopen we niet alleen bij te dragen aan het oplossen van de Corona-crisis, maar ook van de wooncrisis!

René Scherpenisse | bestuurder

ER GAAT
GELUKKIG
OOK NOG
VEEL DOOR!



Dat fleurt op!

Het groot onderhoud aan de complexen in de Abdijsbuurt is afgerond. Er is geschilderd, geïsoleerd en er is mechanische ventilatie in 208 woningen aangebracht. Om de overlast van de werkzaamheden wat te verzachten, hebben alle bewoners een plantenbak met plant gekregen voor op het balkon. Het fleurt de buurt mooi op!



2

Koersplan

Wat gaan we de komende jaren allemaal doen?

Ons beleidsplan loopt eigenlijk dit jaar pas af, toch hebben we besloten om het al eerder opnieuw te bekijken en aan te passen. Onze bestuurder René Scherpenisse vertelt waarom we er zo vroeg bij zijn.

René: “Er is natuurlijk veel gebeurd in de wereld de laatste jaren. Naast de coronacrisis is er ook een wooncrisis, we willen kijken of onze doelen daar genoeg op aansluiten. Daarnaast willen we de afspraken uit ons koersplan, want zo noemen we het vanaf nu, gelijk laten lopen met de afspraken die we samen met de gemeente en de andere corporaties maken voor het convenant wonen. Daarom besloten we ons beleidsplan een jaartje vroeger aan te passen.”

De basis van wat we doen is nog steeds goed

“Eind vorig jaar hebben we onze doelen opnieuw bekeken met onze collega's en partners. Daarbij keken we of onze dromen en ambities nog steeds aansluiten bij de wereld zoals die nu is, en op het Convenant Wonen dat eind 2020 ondertekend is. Voor het grootste deel staan we gelukkig nog steeds achter ons beleidsplan!

We stelden met elkaar vast dat de basis, wat we doen, nog steeds goed is. En dat we hier en daar willen en moeten bijsturen in hoe we het doen. 'Doen wat nodig is' en 'laten wat kan' samen met bewoners en partijen in buurten kan de toegevoegde waarde van Tiwos versterken. Dat is en blijft de rode draad in ons handelen de komende jaren.”

BELUISTER
HET IN ONZE
PODCASTSERIE



Geen compleet nieuw plan, wel duidelijke keuzes

“We zijn daarom tot de conclusie gekomen dat het niet nodig is om een compleet nieuw plan te maken.” vertelt René. “Waar we wel een aanpassing in doen voor de periode 2021-2025 is in de prioritering van onze doelen: op 1 staat het bouwen van meer sociale huurwoningen. Maar omdat we betaalbaarheid voor onze bewoners net zo belangrijk vinden, zetten we dat ook op 1. Daarna komt onze aanwezigheid en samenwerking in buurten voortzetten en uitbreiden en zorgen voor een duurzaam woningbezit.”

Wat gaat Tiwos de komende jaren doen?

René: “We hebben een leuke podcastserie opgenomen van 5 delen waarin je meer te weten komt over Tiwos en onze plannen. Ik raad je zeker aan deze te luisteren, zo kom je ook meer te weten over de verhalen achter onze plannen. Ik zou zeggen, veel luisterplezier!”

Beschikbaarheid:

voldoende sociale huurwoningen

- In het convenant wonen spraken we af dat we 250 woningen bijbouwen. Gezien de wooncrisis gaan we voor het dubbele; we gaan 500 nieuwe huurwoningen bouwen voor onze primaire doelgroep en middeninkomens.
- Er komt een crisisbouwstroom van snel beschikbare woningen.

Aanwezigheid & samenwerking in buurten

- In de wijken met een PACT doen wij betrokken en actief mee aan de samenwerking die nodig is.
- We zijn aanwezig in onze aandachtsbuurten, bewoners weten ons te vinden en weten waarvoor ze zich bij ons kunnen melden (en waarvoor niet). Ze zien ons als een natuurlijke partner.
- Bij onderhoudsklussen komen wij bij bewoners achter de voordeur. We gebruiken onze contacten als verhuurder om bewoners met problemen te signaleren, te verwijzen en te volgen.
- We zetten nog actiever in op 'samensturing' en netwerkvorming met onze maatschappelijke partners.
- We maken samen met de andere corporaties een gezamenlijke vastgoedstrategie op wijkniveau en koppelen die aan de doelen en dromen voor die wijk.

Betaalbaarheid

- Onze huuraanpassing volgt de inflatie en we bieden maatwerk als dat nodig is.
- 80% van onze woningen heeft een huur onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag.
- De andere 20% is bestemd voor huurders met een middeninkomen.
- Om meer te doen voor middeninkomens gaan we de komende periode onderzoeken of constructies zoals Koopgarant of Koopstart (opnieuw) interessant zijn.
- We voeren geen huurverhoging door als we een woning verduurzamen bij groot onderhoud.
- We leggen nadruk op preventie van schulden onder andere door voorlichting.

Duurzaamheid

- Ons doel blijft CO₂ neutraal in 2050.
- In de aanpak van ons vastgoed beperken we ons niet alleen tot het energievraagstuk, maar kijken we ook naar de toepassing van minder milieubelastende materialen en circulair bouwen.
- We zetten in op maatregelen waar we geen spijt van krijgen. Dus vooral op isoleren met de Brabantse duurzaamheidsalliantie.
- Een groen label wordt basiskwaliteit. De 2.100 woningen met een slecht label worden voor 2025 vergroend.
- We bieden alle huurders van Tiwos met een geschikt dak actief zonnepanelen aan.
- Als een woning van huurder wisselt, leggen we er tijdens deze wisseling zonnepanelen op.
- We nemen deel aan experimenten en pilots om een duurzame praktijk mede mogelijk te maken.
- We gaan aan de slag met het onderwerp 'klimaatadaptatie'.



Cora Geerings



5

Wonen in Houbenstaete

Cora Geerings woont nu 2,5 jaar in Houbenstaete, het appartementencomplex aan de Caspar Houbenstraat dat eind 2014 is opgeleverd. Het appartement voldoet helemaal aan haar wensen. Net zoals de buurt!

Dit is mijn plek

"Ik ben niet de allereerste bewoonster, maar dat was ook wel makkelijk. Ik hoefde geen keuzes te maken voor keuken en sanitair, alles was al klaar. Ik kon gewoon mijn spullen pakken en snel verhuizen. De buitenkant van het complex vond ik in eerste instantie vrij kaal en strak. Maar toen ik de deur van het appartement opendeed dacht ik Wauw! Het is lekker licht, hoog met zicht op prachtige luchten, de afmetingen zijn goed en het voelt warm aan. Ik zei meteen ja, want wist, dit is mijn plek."

Zoeken op vertrouwde plekken

"Ik ben lang op zoek geweest naar een woning en zocht in eerste instantie op vertrouwde plekken. Ik heb een onrustige tijd achter de rug en dan zoek je naar een veilige en het liefst bekende plek. Maar toen dat niet lukte, ben ik breder gaan zoeken en heb ik via Woning in Zicht mijn zoekopdracht aangepast. Ik was verrast waar ik uitkwam. Ik had van tevoren nooit durven hopen, dat dit zo goed zou uitpakken. Na 9,5 jaar vond ik een woning in Jeruzalem die perfect bij me past."

Wie ben ik hier?

"Ik heb me vooraf verdiept in de wijk en ben op de website van de gemeente informatie gaan zoeken. Maar papier is geduldig en komt niet overeen met het positieve gevoel dat ik nu heb. Toen ik hier net woonde en op een dag naar buiten keek dacht ik, wie ben ik hier, als niemand me kent? Toen heb ik mijn jas aangetrokken en ben ik naar de Parel gelopen om me aan te melden als vrijwilliger. Overal waar ik gewoond heb, ben ik actief geweest als vrijwilliger. Want een van mijn favoriete uitspraken is; Vraag niet wat jouw wijk voor jou kan doen, maar wat jij voor jouw wijk kan doen."

Warm bad

"Ik wil me inzetten voor de wijk en heb me daarom aangesloten bij Bewonersbelang Jeruzalem. Dat voelde meteen als een warm bad. De mensen kijken naar elkaar om, met zo'n vanzelfsprekendheid. Heel mooi. Ik ben blij dat ik erbij mag horen en onderdeel mag zijn van de wijk. Ook nu tijdens corona kijk ik naar wat er wel kan in plaats van wat er niet kan. Ik stel het eigenlijk heel goed. Ik kijk met een kop koffie door het raam naar de bouw van een nieuwe flat hier tegenover, ik ben een liefhebber van muziek, lees veel en bel graag iemand op voor een praatje. Ik ben een gelukkig mens hier."

88 appartementen Reitse Hoevenstraat bijna klaar

Het appartementencomplex staat op de hoek van de Reitse Hoevenstraat en de Lage Witsiebaan en heeft de nieuwe straatnaam Barend Busnacstraat gekregen. Bouwcombinatie Alphons Coolen Bouw en Heerkens van Bavel Bouw heeft het complex met 88 sociale huurappartementen ondertussen opgeleverd aan Tiwos. Nadat het openbaar gebied is aangelegd ontvangen alle nieuwe huurders de sleutel van hun nieuwe woning!

Bijzonder ontwerp

Het ontwerp van het appartementencomplex bestaat uit twee bouwblokken met drie tot vijf woonlagen. Mathieu Kastelij, architect bij KAW-architecten: "We hebben op een slimme manier gebouwd. We hebben met mooie details een rijk plan gemaakt zodat het gebouw een bijzondere architectuur heeft, zonder dat het de hoofdprijs kost." De bouwblokken liggen rondom een centraal en open binnenterrein. Aan de buitenzijde van de locatie komt een openbare straat waaraan parkeerplaatsen komen te liggen.

Duurzame gebouwen en omgeving

De gebouwen zijn zeer goed geïsoleerd en aardgas-loos. Gert-Jan, projectleider Tiwos: "De appartementen zijn voor verwarming en warmwater aangesloten op stadswarmte. Daarnaast wordt de stroom voor de algemene verlichting en de liften grotendeels verzorgd door zonnepanelen. Er zijn in ieder gebouw grote accu's geplaatst. Zij slaan de zonnestroom op die niet meteen wordt gebruikt en geven de stroom weer af op het moment dat er geen zonnestroom is. Bijvoorbeeld 's avonds. Ieder appartement heeft 5 zonnepanelen voor het gebruik van de bewoner."

"Het regenwater dat op het dak valt komt terecht in een grote wadi in het openbaar gebied. Een wadi is een soort vijver waarin het regenwater wordt opvangen. Bij droog weer staat deze leeg. Als het regent wordt het water van de daken via ondergrondse buizen naar de 'wadi' geleid. Daar zakt het langzaam weer de grond in. De wadi is op een mooie manier opgenomen in het openbaar groen rond de gebouwen."

Nieuwe bewoners

Door de coronamaatregelen was het niet mogelijk de nieuwe bewoners al in een vroeg stadium hun appartement te laten zien. Om ze toch mee te nemen in de voortgang van de bouw zijn vlogs gemaakt. In deze video's vertellen verschillende mensen die betrokken zijn bij de bouw over het appartementencomplex en konden bewoners met eigen ogen zien hoe de bouw vorderde. In februari hebben er gelukkig toch enkele inmeedagen plaatsgevonden. Mariëlle Michielsen, woonmakelaar bij Tiwos: "Dit deden we in kleine groepjes, zodat er niet te veel mensen tegelijk op de bouw aanwezig waren. Van de toekomstige bewoners hebben we heel veel positieve reacties gehad!" Interesse in een appartement? Er zijn er nog enkele beschikbaar. Houd hiervoor de website van Woning in Zicht in de gaten!

Pleinmakers

Mariëlle: "Wat het project verder nog bijzonder maakt is dat Tiwos op zoek is gegaan naar twee pleinmakers, die ook in het complex komen wonen. Het is de bedoeling dat deze pleinmakers verbinding gaan creëren tussen de bewoners die er komen wonen. Dat kan door samen een kopje koffie te drinken of gezamenlijk een activiteit te organiseren. Bewoners hebben mee mogen stemmen welke twee pleinmakers het moesten worden. Omdat zich veel goede kandidaten gemeld hebben, gaan er nu maar liefst drie enthousiaste pleinmakers aan de slag!"



Bekijk de vlogs op

WWW.TIWOS.NL/REITSEHOEVENSTRAAT

6



Even een hart onder de riem

In verschillende complexen heeft Tiwos, soms samen met leden van de bewonerscommissie, plantjes rondgebracht om bewoners in deze coronatijd een hart onder de riem te steken. De actie was zeer geslaagd. Bewoners waren erg blij met deze persoonlijke aandacht en waardeerden het gebaar enorm.



7

Meer huishoudens recht op huurtoeslag

Begin vorig jaar is de Wet op de Huurtoeslag gewijzigd. De inkomensgrens waarbinnen huishoudens recht hebben op huurtoeslag is verruimd. Hierdoor komen meer huishoudens in aanmerking voor huurtoeslag.

Wat is huurtoeslag?

Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid in de huurkosten van je woning. Om huurtoeslag te krijgen, moet je voldoen aan enkele voorwaarden. Zo mag bijvoorbeeld je huur niet te hoog zijn, moet je een zelfstandige woning huren, bij de gemeente ingeschreven staan op je woonadres en mag het inkomen en vermogen van jou en je medebewoners niet te hoog zijn.



Ontvang je nog geen huurtoeslag?

Als je toegang hebt tot een computer kun je zelf op de website van de Belastingdienst een proefberekening maken en kijken of je alsnog in aanmerking komt voor huurtoeslag. Is dat zo, dan kun je via Mijn Toeslagen direct de huurtoeslag aanvragen. Dit kan ook met terugwerkende kracht. Lukt het niet om dit zelf te doen of heb je geen toegang tot een computer dan kunnen de budgetcoaches van Tiwos je hierbij helpen.

Hulp nodig? Neem contact op met ons Serviceteam via telefoonnummer 013 - 5490 890.

Van de HBO



Ad van Oudheusden

Corona (covid-19) wat is het toch een rare en moeilijke tijd voor veel mensen. Velen worden ongedurig en er ontstaan steeds meer protestdemonstraties. Maar helaas, we zullen er mee moeten leven en hopen dat het snel weer normaal wordt en we meer kunnen ondernemen.

De afgelopen tijd hebben we als HBO veel online vergaderd en is er voor de platform- en huurdersvergadering nog geen mogelijkheid geweest om fysiek bij elkaar te komen. Wel hebben we als bestuur niet stil gezeten. Er zijn toch wel wat onderwerpen voorbijgekomen zoals cameratoezicht (complexen), duurzaamheidsaanpak, servicecontract en dergelijke. Ook is er hard gewerkt aan het Convenant Wonen met Gemeente, corporaties, HBO's en SBO (stedelijk bewoners overleg). In oktober 2020 is dit convenant ondertekend.

Zodra het weer mogelijk is om een fysieke bijeenkomst te organiseren, kunnen de platform- en algemene huurdersvergadering weer doorgaan zoals we gewend waren.

Wij als HBO wensen u een goede gezondheid toe en hopen met allen op betere tijden!

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