

**HBO**  
**HuurdersBelangenOrganisatie**  
**Woonstichting 't Heem**

**Nieuwsbrief 2 december 2018**

Met genoegen presenteren we u de tweede nieuwsbrief van de Huurders Belangen Organisatie woonstichting 't Heem.

Als HBO streven we naar een zo optimaal mogelijke vertaling en borging van de huurdersbelangen zodat het wooncomfort en de kwaliteit van de woningen op een zo hoog mogelijk peil blijven.

Sinds 1 mei 2018 is HBO een zelfstandige stichting en gelden we als de officiële gesprekspartner namens alle huurders voor woonstichting 't Heem. Daartoe is ook een samenwerkingsconvenant getekend.

**Fusie**

De afgelopen periode is een drukke tijd geweest vanwege de ontwikkelingen rondom de fusie met TBV. In die fusie ontwikkeling werken we intensief samen met het bestuur van HBO- TBV, met de bestuurders en beleidsmedewerkers van TBV en woonstichting 't Heem. Er zijn 3 officiële bijeenkomsten geweest waarbij de wensen van de HBO en de effecten van de fusie zijn besproken, zowel voor woonstichting 't Heem als voor TBV.

Ook zijn er informele contacten geweest tussen de besturen van de HBO's waarin de intentie tot samenwerken is uitgesproken maar waarin voorlopig elk HBO nog zelfstandig zal blijven functioneren. Voorrang wordt verleend aan het goed uitwerken en tot stand komen van de fusie waarna het samengaan als HBO op de agenda komt te staan.

We streven ernaar om op korte termijn een bijeenkomst te gaan organiseren waarin het verloop tot nu toe en het vervolg toegelicht kan worden.

**Prestatieafspraken**

Onlangs zijn de wettelijk voorgeschreven prestatieafspraken tussen de gemeente Tilburg en Haaren en woonstichting 't Heem en hun HBO's vastgesteld en ondertekend. In de prestatieafspraken wordt vastgelegd welke zaken door de woonstichting uitgevoerd zullen worden in het komende jaar. Voor de gemeente Tilburg wordt dat vastgelegd binnen het in 2015 afgesloten convenant wonen waarin alle Tilburgse wooncorporaties en haar HBO's betrokken zijn. Voor de gemeente Haaren is het een afspraak waarbij ook Woonveste en haar HBO betrokken zijn.

Zie ook: <https://www.woonstichtingtheem.nl/nieuws/artikel/prestatieafspraken-2019-gemeenten-tilburg-en-haaren/>

[Mailadres: bestuur@hbwoonstichtingtheem.nl](mailto:bestuur@hbwoonstichtingtheem.nl)

**HBO**  
**HuurdersBelangenOrganisatie**  
**Woonstichting 't Heem**

Voor die tijd werden we door woonstichting 't Heem al gezien als gesprekspartner vanuit de huurders en zijn een aantal belangrijke zaken met instemming geregeld. Zo hebben we ingestemd met het huurbeleid 2017 en 2018 waarbij 't Heem onze argumenten aangaande huurmatiging voor een deel heeft gehonoreerd. Ook hebben we ingestemd met een nieuw onderhoudsbeleid waarbij de huurder de mogelijkheid heeft om op maat zaken gerealiseerd te krijgen in de woning.

**Bewonerscommissies**

Samen met het bestuur van HBO Heusden, welke de belangen van de huurders van Woonveste in Helvoirt en Haaren behartigt, zijn de bewonerscommissies van zowel Haarensteijn als Leyenhof benaderd om tot afspraken te komen hoe we met elkaar kunnen samenwerken in het zorg dragen van de belangen van de huurders. Op 30 januari 2019 zal een eerste "benen op tafel" overleg plaatsvinden tussen de partijen.

**Huurdersbijeenkomst**

Op 29 oktober is de huurdersbijeenkomst gehouden voor de huurders uit Udenhout. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage toegevoegd. In het voorjaar zijn er al huurdersbijeenkomsten geweest in Helvoirt, Haaren en Berkel-Enschot.

Indien u vragen of opmerkingen heeft over de werkzaamheden van het HBO dan zien we daarvan graag een bericht verschijnen op ons mailadres : [bestuur@hbwoonstichtingtheem.nl](mailto:bestuur@hbwoonstichtingtheem.nl)  
Met nadruk willen we nogmaals vermelden dat HBO woonstichting 't Heem geen klachtencommissie is maar op wil komen voor de belangen van alle huurders van woonstichting 't Heem.

U ontvangt deze Nieuwsbrief omdat u ingeschreven staat in het participatieregister van HBO woonstichting 't Heem.

De Nieuwsbrief is ook opgenomen op de site van woonstichting 't Heem/ HBO.

Met vriendelijke groet namens HBO :

Jan van Gestel

Voorzitter

Bijlagen:

- 1.: verslag huurdersbijeenkomst Udenhout 29 oktober 2018
- 2.: interview tussen Gerard Klaassen en Jan van Gestel aangaande de fusie
- 3.: interview voorzitter HBO Heusden betreffende samenwerking met HBO woonstichting 't Heem

[Mailadres: bestuur@hbwoonstichtingtheem.nl](mailto:bestuur@hbwoonstichtingtheem.nl)

**HBO**  
**HuurdersBelangenOrganisatie**  
**Woonstichting 't Heem**

Bijlage 1

**Verslag huurdersontmoeting Udenhout 29 oktober 2019**

**Ontwikkelingen woonstichting**

Omdat de woonstichting haar woningen duurzamer moet maken en er veel werk voort is gekomen uit de nieuwe woningwet is de woonstichting, omdat zij klein is, kwetsbaar. Om die reden is gekeken of een fusie wenselijk is. Dit bleek het geval. Na gesprekken bij verschillende mogelijke fusiepartners is TBV-Wonen als ideale partner uit de bus gekomen. Op dit moment loopt het haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijke fusie.

**Kwaliteit en dienstverlening van het onderhoud aan de woning**

Conditiemeting: Elke 3 jaar opname buitenzijde van de woningen als input voor onderhoudswerkzaamheden  
Woontechnische kwaliteit: Vastgestelde kwaliteit bij onderhoud en nieuwe verhuringen  
Ontstoppen riolering door RRS op kosten van de woonstichting  
Goten schoonmaken door RRS op kosten van de woonstichting

**Leefbaarheid en veiligheid**

In overleg met de bewoners zet de woonstichting in op leefbaarheid. Daarnaast: verouderde groepenkasten worden vervangen, gas en elektra wordt gekeurd, er worden rookmelders en CO-melder geplaatst, asbest wordt gesaneerd en er zijn mogelijkheden om brandgangen te verlichten.

**Keuzevrijheid voor de klant**

Onderhoud badkamer, toilet en keuken op afroep na 25 resp. 20 jaar. Keuzemogelijkheden wand- en vloertegels, keukenfronten, -bladen en –greepjes. Waar mogelijk heeft de huurder de keuze voor type voordeuren en kleur schilderwerk.

**Duurzaamheid**

Beperken verbruik door isolatie, led-verlichting, moderne liften. Beperken fossiele brandstoffen door lage temperatuur verwarming, warmtepompen  
Inzet duurzame bronnen zoals zonnepanelen (pilot)  
Ambitie: Gemiddeld energielabel B in 2020 Gemiddeld energielabel A in 2027

**Voorstellen Huurdersbelangenorganisatie (HBO)**

Het bestuur van de HBO stelt zich voor. Op 7 mei 2018 is de samenwerkingsovereenkomst tussen de HBO en woonstichting 't Heem getekend. Door het ondertekenen van deze overeenkomst heeft de HBO instemmings-, advies- en informatierecht op diverse onderwerpen. Dit zijn o.a.: Het jaarlijks huurbeleid, het onderhoudsbeleid, de voorgenomen fusie. Ook is de HBO partner bij prestatieafspraken met gemeente. Huurders kunnen zich als geïnteresseerde registreren in het participatieregister via [bestuur@hbwoonstichtingtheem.nl](mailto:bestuur@hbwoonstichtingtheem.nl)

[Mailadres: bestuur@hbwoonstichtingtheem.nl](mailto:bestuur@hbwoonstichtingtheem.nl)

**HBO**  
**HuurdersBelangenOrganisatie**  
**Woonstichting 't Heem**

**Verbeteren dienstverlening**

In kleine groepjes gaan de aanwezigen met elkaar in gesprek over verschillende onderwerpen. De woonstichting neemt de suggesties van de huurders, waar mogelijk, mee in de verbetering van haar processen.

1. Welke stappen zouden er volgens u moeten volgen vanaf het melden van een reparatieverzoek totdat de klus gereed is? Benoem ook de termijnen.

Antwoorden van de huurders: ☑ Zo snel mogelijk ☑ Kijk nog eens naar het proces. Het loopt niet altijd goed. ☑ Verbeter de tussentijdse communicatie.

2. Waar ondervindt u problemen in het leggen van contact met Woonstichting 't Heem en hoe kunnen we die oplossen of verbeteren? En/of wat doen we goed waar we "meer" van kunnen doen?  
Antwoorden van de huurders: ☑ Zorg voor kortere lijnen (Complex de Eikelaar) ☑ Het contact verloopt altijd prima. ☑ Zorg dat Udenhout na de fusie een kantoor behoudt. ☑ Mailen is niet voor iedereen mogelijk. ☑ Neem huurders serieus in hun klachten of opmerkingen. ☑ Zorg dat huurders rechtstreeks contact op kunnen nemen met de betreffende medewerker.

3. Wat verwacht u van woonstichting 't Heem als u problemen ervaart in uw woon- of leefomgeving?  
Antwoorden van de huurders: ☑ Neem meldingen serieus. ☑ Bedenk praktische oplossingen voor knelpunten. ☑ Enquêteer bij de betrokken huurders. ☑ Zorg voor een goede begeleiding van de huurders (bijvoorbeeld in contacten met gemeente).

Bijlage 2

## **Samengaan van twee corporaties**

### **De fusie 'smaakt goed'**

*Afgelopen september werd bekend dat Woonstichting 't Heem en TBV Wonen de mogelijkheid tot samengaan onderzoeken. Dat heeft ook gevolgen voor de huurders. Daarom spelen de huurdersbelangenorganisaties (HBO's) van beide corporaties in het fusietraject een rol. Gerard Klaassen, voorzitter HBO TBV Wonen, en Jan van Gestel, voorzitter HBO Woonstichting 't Heem, vertellen over het fusieproces, met op tafel Tilburgse worstenbroodjes en een Udenhoutse broeder.*

#### *Meer slagkracht*

Het bruggetje van de lekkernijen naar de fusie is snel gemaakt. Ook de fusie 'smaakt goed' volgens Van Gestel. "Dat was al vanaf het begin zo. Toen de zorgtak en de woontak van 't Heem in 2017 werden gesplitst, was al snel duidelijk dat zo'n kleine organisatie niet zelfstandig kón blijven. Je moet immers als kleine organisatie alle dingen doen die een grote organisatie doet." Om ook op de lange termijn de huurders van 't Heem goed van dienst te kunnen blijven, was meer slagkracht nodig.

#### *Stads en dorps*

Uiteindelijk heeft 't Heem toenadering gezocht met TBV Wonen. Een van de belangrijkste redenen is dat beide corporaties op elkaar lijken. Klaassen: "Ze richten zich allebei op de combinatie van wonen en zorg en op senioren." Maar er zijn ook verschillen: TBV Wonen is een typische stadscorporatie met laagbouw én hoogbouw. 't Heem heeft echt een dorps karakter met weinig hoogbouw." Van Gestel: "Het hoogste dat wij hebben is drie etages. Op dezelfde oppervlakte waar in Udenhout zes 2-onder-1-kap-woningen staan, staat in Tilburg een gebouw van twaalf etages met 144 woningen. En in het dorp is een 'ons kent ons-cultuur' met veel rust. De stad heeft meer drukte." Toch is het verschil niet héél groot volgens Klaassen. "Tilburg heeft wel de grootte van een stad, maar binnen de wijken is er op veel vlakken een dorps karakter".

#### *Lokale verbondenheid*

De corporaties en HBO's geven veel aandacht aan lokale verbondenheid. Van Gestel: "Door de kleinschaligheid staat 't Heem dicht bij haar huurders. Dat willen we graag zo houden. Een zichtbaar aanspreekpunt voor de kernen Udenhout, Berkel-Enschot, Haaren, Helvoirt en Biezenmortel is daarom heel belangrijk. Het is goed als er ook wijkkantoren blijven en teams in de wijk." Dat sluit volgens Klaassen goed aan bij de organisatie van TBV Wonen die ook graag dicht bij de huurders staat. "TBV Wonen heeft nu wijkteams voor Noord, West en Zuid. Als straks 't Heem erbij komt zou je heel goed een wijkteam voor dat oostelijke gebied kunnen inrichten."

#### *De nieuwe corporatie*

Hoe moet de gezamenlijke corporatie straks heten? Kan een bestaande naam worden gebruikt of is er een nieuwe nodig? Beide corporaties zijn in het verleden al van naam en huisstijl veranderd. 't

# HBO

## HuurdersBelangenOrganisatie

### Woonstichting 't Heem

Heem zelfs meerdere keren, ook recent nog. De HBO's staan wel open voor een nieuwe naam. Maar uiteindelijk is een corporatie méér dan een naam en is verandering geen doel op zich. Klaassen: "In mijn ogen ziet de ideale fusiecorporatie er niet zoveel anders uit dan de beide corporaties nu. Hoe het nu gaat, werkt het over het algemeen heel goed. Alleen de vertegenwoordiging in de wijken van 't Heem moet natuurlijk goed geregeld worden." Voor de huurders van 't Heem is het volgens Van Gestel heel fijn dat zij straks ook geholpen worden door het eigen onderhoudsbedrijf van TBV Wonen. "Herkenbare gezichten, korte lijnen en kennis van de historie van de woningen, dat is echt een voordeel voor de huurders als er iets aan de hand is in de woning."

#### *Doel van de HBO's*

De HBO's maken zich binnen de fusie sterk voor goede afspraken. Tussen de HBO en de eigen corporatie, maar ook met de andere HBO en de andere corporatie. Klaassen: "Je krijgt een grote cirkel waarbinnen gekeken wordt wat voor iedereen gezamenlijk het beste is. Ons doel is het vormen van één sterke organisatie die alle huurders goed van dienst kan zijn".

Van Gestel besluit: "We zullen de huurders zo veel als we kunnen op de hoogte houden. We zitten nu nog in de aanloopfase, maar er komt een moment we de huurders erbij gaan betrekken. De twee HBO's bestaan voorlopig naast elkaar. We doen er alles aan en hebben er alle vertrouwen in dat we de stem van de huurder op de juiste wijze vertalen binnen de nieuwe organisatie."

**Jan van Gestel** is al 44 jaar huurder van Woonstichting 't Heem (en voorgangers van de stichting). Sinds zijn pensioen 2 jaar geleden heeft hij meer gelegenheid gevonden om aandacht te geven aan huurdersvertegenwoordiging. Afgelopen mei is de huurdersvertegenwoordiging van Woonstichting 't Heem formeel opgericht en is hij hiervan de voorzitter.

**Gerard Klaassen** is sinds zijn start bij een huurderscommissie in 1997 actief in de huurdersvertegenwoordiging. Sinds 2002 is hij voorzitter van de HBO TBV Wonen. Na zijn pensionering 6 jaar geleden is hij daarnaast voorzitter van het Stedelijk Bewoners Overleg (SBO) Tilburg.

Bijlage 3

**Voorzitter Kees van Loon: "We zijn er voor alle huurders van Woonveste"**

## **Huurdersverenigingen in Haaren gaan samenwerken**

**Huurdersvereniging Heusden en HBO woonstichting 't Heem gaan samenwerken. "We verwachten dat we hierdoor nog beter de belangen van huurders in de gemeente Haaren kunnen behartigen", zegt voorzitter Kees van Loon van Huurdersvereniging Heusden.**

### **Welke wensen hebben huurders**

Wat leeft er in wijken? Welke wensen hebben huurders? En wat hebben zij nodig om prettig te kunnen wonen? Het antwoord op die vragen is volgens Kees van Loon belangrijke informatie voor een huurdersvereniging om haar werk goed te kunnen doen. "Het is onze taak om op te komen voor de belangen van huurders bij de wooncorporatie en de gemeenten."

### **Klachtenbemiddelingsteams**

In de gemeente Heusden krijgt de huurdersvereniging deze informatie onder meer via de klachtenbemiddelingsteams in de wijkwinkels van Drunen, Oudheusden of Vlijmen. Of via bijeenkomsten in de wijken. "In de gemeente Haaren kennen we dit eigenlijk niet. We missen hier een belangrijke basis om ons werk goed te kunnen doen. Dat willen we graag veranderen. Om die reden zijn we in gesprek gegaan met de andere huurdersvereniging in de gemeente Haaren."

### **'We denken en kijken hetzelfde'**

Jan van Gestel van Huurders Belangen Organisatie woonstichting 't Heem, HBO woonstichting 't Heem nodigde in november Kees van Loon uit. Hij is voorzitter van de huurdersvereniging van wooncorporatie 't Heem. Deze corporatie realiseerde samen met Woonveste onder meer de bouwprojecten Haarensteyn in Haaren en Leyenhof in Helvoirt. "We waren het al snel eens dat samenwerking een logische vervolgstap zou moeten zijn. We denken en kijken hetzelfde over en naar onze taken. Dus hoe we onze rol het beste kunnen invullen en hoe we de huurders het beste kunnen benaderen. We werken ook in hetzelfde gebied, voor dezelfde doelgroep: huurders. Het is eigenlijk vreemd als je dan naast elkaar werkt in plaats van met elkaar", aldus van Loon.

### **Prestatieafspraken met gemeenten**

Volgens Van Loon is de 'beleidsmatige' samenwerking niet alleen 'handig', maar ook 'nodig' om aan alle eisen van de wet te kunnen blijven voldoen. "Huurders hebben sinds 2015 meer te zeggen over het beleid van corporaties. We mogen meepraten over de prestatieafspraken met gemeenten. Dat gebeurt via huurdersverenigingen. Deze verantwoordelijkheid brengt verplichtingen met zich mee.

[Mailadres: bestuur@hbwoonstichtingtheem.nl](mailto:bestuur@hbwoonstichtingtheem.nl)

**HBO**  
**HuurdersBelangenOrganisatie**  
**Woonstichting 't Heem**

Daarvoor is kennis nodig. Maar ook input van huurders. Daar kunnen we samen beter voor zorgen dan alleen."

**Contact leggen met huurders**

De twee huurdersverenigingen gaan nu kijken hoe ze samen nog beter in contact kunnen komen met huurders in de gemeente Haaren. Ze gaan hierover binnenkort in gesprek met de leden van de huurderscommissies van woon- en zorggebouwen Haarensteyn in Haaren en Leyenhof in Helvoirt. "We hopen spoedig samen met de huurders te kunnen spreken, zodat we ook in Haaren huurders écht kunnen vertegenwoordigen."

**Impact voor huurders**

Een belangrijk onderwerp waarover de beide huurdersverenigingen zeker in gesprek willen is het energiezuinig maken van woningen. "Dit zijn flinke ingrepen in woningen. Met een enorme impact voor huurders. De belangrijke vraag is: hoe ver ga je? En hoe denken huurders hierover? Hierover zouden we graag met hen spreken. Net als over een fijne, veilige buurt waar je fijn kunt wonen."

**'Onze naam is eigenlijk verwarrend'**

Kees van Loon begrijpt dat de naam Huurdersvereniging Heusden verwarrend kan zijn voor huurders in Haaren. "Waarom zouden huurders met ons in gesprek gaan als we zeggen dat we de huurdersvereniging van Heusden zijn? Tja. Zij wonen inderdaad in Haaren. Onze naam dekt dus niet geheel het werkgebied. We zijn er voor álle huurders van Woonveste. Dus ook voor de ruim 700 huurders in de gemeente Haaren en de huurders in enkele Bossche kernen. Maar het gaat niet om de naam, maar hoe we op een goede wijze de belangen van al onze huurders kunnen vertegenwoordigen.

[Mailadres: bestuur@hbwoonstichtingtheem.nl](mailto:bestuur@hbwoonstichtingtheem.nl)