

Verslag TBV Wonen - HBO-TBV Wonen/Samen

Datum 14-02-2023
Locatie Udenhout Slimstraat 2a

1 **Opening**

De voorzitter, VZ, opent de vergadering om 18.30 uur.

2 **Presentatie en gedachtewisseling over Onderhoudsdienst (OHD) TBV Wonen vanuit klantperspectief door teamleider OHD.**

TL OHD bespreekt het plan van aanpak en legt haar werkwijze uit. Wat ze gedaan heeft gezien in haar eerste 100 dagen, wat naar haar mening goed gaat en wat beter kan en het bijbehorende plan van aanpak. Daar is in meegenomen wat TL heeft ervaren en wat ze voelt. Ze is met alle vakmannen mee op pad geweest. Het plan van aanpak is erop gericht nog beter (doelmatiger, efficiënter maar ook gericht op signalering) t.b.v. de bewoners te gaan samenwerken.

In het plan zitten een paar pijlers en TL licht deze toe:

- meer samen werken met inkoop en inkoop professioneler regelen
- het inspelen op hoe je veilig werkt
- het verbeteren van het mutatieproces
- plannen van opleidingen
- een andere indeling van de werkplaats
- het reparatieproces veranderen, de vakmannen allround inzetten
- elektrische bussen voor de vakmannen
- signalen achter de voordeur melden bij leefbaarheid (bijv. vereenzamen)

Wat levert het op:

- vaklieden meer invloed op proces verbeteringen
- vaklieden op hoogte van het huurrecht
- signalen achter de voordeur – leefbaarheid
- technische signalen vanuit onderhoudsdienst
- minder verstoring huurgenot
- vaklieden geven advies huurdersgedrag bij vocht
- vaklieden gekoppeld aan complex
- meer betrokkenheid en meer eigenaarschap

De HBO denkt dat de juiste insteek en prioriteiten worden gesteld in het plan van aanpak, juist ook met het oog op de bewoners. Er is oog voor de bewoners op zowel maatschappelijk vlak als de verdere verbetering van de dienstverlening qua efficiency en snelheid.

3 **Mededelingen**

- a. Live gang nieuwe website
twee weken geleden is de nieuwe website live gegaan. We hebben een nieuwe huisstijl, het is veel overzichtelijker. Het bewonersblad is al uitgebracht in de nieuwe huisstijl. De stijl van de brieven is veranderd, er worden kortere teksten gebruikt en wordt al meer informatie gegeven in de titel.
- b. Stand van zaken zonneboiler(s) Udenhout
6 zonneboilers zijn er kapot, deze worden vervangen door zonnepanelen. Als andere zonneboilers kapot gaan worden deze ook vervangen. Alle andere zonneboilers worden vervangen bij renovatie. De daken moeten dan ook

vervangen worden. De renovatie zal vermoedelijk in 2026 zijn.

Vraag: Wat als mijn buurman zonnepanelen krijgt omdat zijn boiler kapot is maar ik ook zonnepanelen wil (dat levert mij meer op)? VZ. gaat na wat er dan mogelijk is. Geeft wel aan dat renoveren nu niet in de planning past.

- c. 100% score in Torentjeshoef
De mensen zijn allemaal akkoord, iedereen is daarvoor bezocht en een enkeling heeft nog meer informatie gevraagd. Alvast (tijdelijk beheer) zal verhuren aan o.a. studenten. De oplevering van de nieuwbouw zal waarschijnlijk een jaar langer duren. Dit komt o.a. doordat er meerdere partijen zijn die bezig zijn met de ontwikkeling van een school, huizen, verpleeghuis. Alles moet worden afgestemd, want alles heeft in zo'n klein gebied waar diverse functies samenkomen, invloed op elkaar. Ook de waterbeheersing en en het flora en fauna onderzoek heeft meer tijd gekost, ook doordat de adviseurs in deze krappe markt niet beschikbaar zijn. Een klein gebied met diverse functies, er moet natuuronderzoek gedaan worden en bodemonderzoekers zijn zo druk dat die nu niet beschikbaar zijn. Alles bij elkaar zorgt voor vertraging. Waarschijnlijk ligt in maart het bestemmingsplan ter inzage.
- d. 94% akkoord renovatie eerste flat Schubertstraat; ook voor de andere flats voldoende instemmende bewoners om de renovatie doorgang te laten vinden.
- e. Herhuisvesting bewoners Piusstaete (bijna) afgerond
Iedereen is geherhuisvest. Het pand wordt t.z.t. gesloopt, er zitten nu alleen nog tijdelijke huurders in.
- f. Stand van zaken regionale woondeal
TBV steunt de woondeal. De daarbij gebruikte cijfers uit het woningmarktonderzoek Hart van Brabant van In.Fact. Research sluiten naar het gevoel van TBV niet aan bij de Tilburgse cijfers die gebruikt zijn voor de prestatieafspraken 2023. Overigens lopen we in Tilburg voorop en voldoen we naar ieders mening al aan de regionale woondeal. Voor Oisterwijk betekent het nog wel iets. Sommige omliggende gemeenten hebben nauwelijks of onvoldoende sociale huurwoningen, daar moet verandering in komen. Uitgangspunt in de regionale woondeal is fair share sociale woningbouw voor alle gemeenten. HBO voegt toe: huurders hebben geen inspraak in de regionale woondeal, maar het moet wel betaalbaar blijven voor de huurders.

HBO: vanochtend zijn we in Haaren bij een bijeenkomst geweest. De gemeente Oisterwijk wil huurders (minima) ondersteunen met bijvoorbeeld het verlagen van de energiekosten. Er wordt informatie gegeven waarmee huurders hun energielasten kunnen verlagen. Er volgt een discussie of het HBO daar wel bij aanwezig moet zijn. Het HBO kan een schakel zijn naar TBV Wonen om de huurders uit te nodigen. En het HBO kan meedenken hoe het bij de bewoners terecht moet komen. Er zijn twee mensen van Woonveste aanwezig, eigenlijk zou er van TBV Wonen ook iemand moeten zijn. VZ pakt dit op. Op 3 april is de volgende meeting in Haaren, om 14.00 uur.

De inschrijving van de huurders uit Haaren bij WiZ zou moeten gebeuren onder de voorwaarde dat mensen hun inschrijftijd die ze hadden bij WoonserviceRegionaal (het woonruimte-verdeelsysteem waar huurders uit Haaren zich eerder moesten inschrijven) kan worden meegenomen. VZ geeft aan dat het logisch lijkt dat dit moet gebeuren. Het zou raar zijn om huurders de dupe te laten zijn van een gemeentelijke herindeling.

4 Vaststelling verslag 16 november 2022

Verslag is vastgesteld nadat enkele wijzingen zijn verwerkt.

5 Concept planning onderwerpen 2023 HBO

In de jaarplanning zijn terugkerende zaken opgenomen, waarvan we weten dat die gaan komen. We hebben het zo goed mogelijk verdeeld over het jaar. Aanvulling zijn altijd mogelijk als zich tussentijds onderwerpen aandienen.

In week 17 hebben we de huurdersconsultaties. Deze moeten concreter gemaakt worden met diverse thema's. Voor Udenhout zou dat de statushouders kunnen zijn, voordat het bekend wordt.

6 Terugkoppeling bewonersbijeenkomsten inzake koers Ringpark Zuid (31/1 en 2/2)

We hebben goede reacties gekregen op de plannen. Het was een goede presentatie, geeft de HBO aan. De sfeer was erg goed. Ook duidelijke antwoorden vanuit TBV Wonen.

De meedenkgroep wil een gesprek, op 23 maart 2023.

7 Evaluatie gang van zaken prestatieafspraken 2023: wat hebben we geleerd: wat ging goed, wat kan beter / scherper.

Dit agendapunt wordt doorgeschoven

8 Analyse Aedes Benchmark

We presteren heel goed en mogen trots zijn op deze scores. Bij de bedrijfslasten zijn we van een B naar een C gegaan. Een verklaring is dat wij sowieso veel/meer inzetten op de kwaliteit van onze dienstverlening en dat wij dat ook niet altijd toerekenen aan de projecten. De nieuwe systematiek hebben wij waarschijnlijk te conservatief gevolgd en we hebben minder overhead dan andere corporaties toegerekend. Dit jaar gaan we het minder conservatief doen en hopen dan weer met de bedrijfslasten score C te halen. Deze zelfde rapportage is naar de RvC gegaan.

9 Rondvraag en afsluiting

- De SBO heeft een uitnodiging gekregen vanuit de gemeente over de verhoging van Ennatuurlijk. Op 8 maart vindt dat gesprek plaats. Vanuit de SBO sluiten er 2 mensen aan bij dit overleg

De voorzitter sluit de vergadering om 20.29 uur.