

Verslag overleg TBV Wonen- HBO-TBV Wonen/Samen

Datum 13-06-2023
Tijd 18:30 - 20:30
Locatie Spoorlaan 430, werkcafe (1e verdieping)

1 **Opening en mededelingen**

Voorzitter opent de vergadering om 18.44 uur.

2 **Presentatie jaarplan woonservice (leefbaarheid)**

TBV Wonen geeft toelichting waar leefbaarheid mee bezig is en wat er speelt binnen leefbaarheid.

Na een levendige gedachtewisseling tijdens de presentatie worden tot slot door de HBO nog een aantal suggesties gedaan:

- * de successen mogen ook gedeeld worden in de presentatie
- * wat is het percentage wat niet goed gaat t.o.v. wat wel goed gaat.
- * leden HBO kunnen ook een rol spelen in het samenwerken met de complexbeheerders en de bewoners.

3 **Vaststellen verslag 18 april 2023**

Het verslag wordt vastgesteld.

Voorzitter geeft n.a.v. het verslag aan dat de gebiedsontwikkelaar zal bezien of de toewijzing van de laatste woningen in Den Bogerd voor 50% kunnen worden toegewezen aan mensen afkomstig uit Udenhout.

Ter informatie wordt door de bestuurder gemeld:

- * High Lane is geadverteerd: Er zijn 3000 reacties binnengekomen waarvan 900 mensen de moeite hebben genomen de vragenlijst te beantwoorden. Uit die 900 is een selectie gemaakt van 100 mensen, die aangegeven hebben iets te willen betekenen in de samenleving.
- * De RvC heeft ingestemd met de overname van het appartementencomplex aan de Paleisring van Woonzorg Nederland (70 appartementen). We zijn nu de laatste zaken aan het uitonderhandelen. Tevens zit er meteen een groot renovatieproject aan vast, dat start binnen 2 jaar. We hopen dit jaar alles rond te hebben.

4 **Kleine aanpassingen Algemene Huurvoorwaarden**

De reden voor de aanpassingen in de algemene huurvoorwaarden is dat we nog duidelijker willen zijn bij bijvoorbeeld overlastsituaties. Daar willen we graag instemming op van de HBO.

Toelichtingen naar aanleiding van vragen vanuit de HBO:

- * lachgas staat inmiddels op de nationale lijst van verdovende middelen. Wij gaan mee met de landelijke wetgeving.

- * punt 7.2, als een huurder op de camping woont en zijn dochter woont op het adres van de hoofdhuurder, dan is dat woonfraude
- * er kan één boete worden gegeven bij een overtreding, je kunt niet meerdere boetes krijgen op 1 soort overtreding.
- * punt 10.4, je mag op een balkon niet zorgen voor overlast. Het mag geen opslagplaats zijn, je balkon leuk aankleden met bijv. planten mag wel.

De HBO geeft instemming op de voorgestelde kleine aanpassingen Algemene Huurvoorwaarden.

5 Evaluatie huurdersconsultaties april 2023

Er zijn enkele huurdersconsultaties geweest in april en hoe gaan we nu verder?

In het najaar zijn er nog twee huurderconsultaties. De hoofdlijnen die zijn besproken worden meegenomen naar het MT. We gaan kijken hoe we dit verder in de organisatie brengen, hoe gaan we er mee om en moeten op sommige zaken strakker communiceren.

Bijvoorbeeld het project Goudsbloem, dat is afgesloten en daarna hebben de bewoners niets meer gehoord. Het vertrek van een medewerker is slecht gecommuniceerd, bewoners wisten niet waar ze daarna naar toe moesten.

HBO: heeft toegelicht waar het HBO voor staat, dit was bij de meeste mensen niet bekend. De HBO is geen klachtencommissie.

In het najaar willen we nogmaals met dezelfde opzet in Zuid en West huurdersconsultaties en rondetafelgesprekken houden; de opzet is goed bevallen. We moeten niet bang zijn voor eventuele kritiek. Bewoners voelden zich vrij om te reageren.

Het verslag en de presentaties staan op de site, daarin staan positieve en kritische zaken als voorbeeld.

Er zullen dus consultaties worden gehouden in de Reeshof op de Heijhoef en in Zuid, daar kunnen we een aantal buurten meepakken. Zullen hier voor binnen TBV Wonen navragen welke buurten dit het beste kunnen zijn. De consultaties zullen plaatsvinden in week 43. Dit gaan we na de zomervakantie communiceren, via een e-mail. Deze aankondiging zal ook in de complexen worden opgehangen.

6 huurders hebben aangegeven interesse te hebben in het huurderspanel. Om ze warm te houden kunnen we ze enkele vragen te stellen die niet aan de orde zijn gekomen bij de consultaties.

6 Jaarverslag 2022 (informereren)

Ter informatie het verslag is zo uitgebreid omdat er verplichte onderdelen en tabellen in staan. Op de website wordt een publieksversie gepubliceerd.

7 stand van zaken volkshuisvestelijke bieding 2024

We hebben de aftrap gehad voor de prestatieafspraken 2024 in de gemeente Tilburg. Daarbij waren de diverse werkgroepen en dus ook medewerkers van de gemeente en de andere corporaties aanwezig, alsmede een vertegenwoordiging van de SBO. We hebben onderwerpen besproken, discussies gevoerd. Het huidige convenant is besproken met o.a. wat is al behaald, wat moeten we nog realiseren en wat is belangrijk voor de toekomst. Zo willen we graag bouwen voor de middeninkomens om meer diversiteit in de buurten en wijken te realiseren.

De gemeenteraad heeft een nieuw idee over energieneutraal. Dit is zonder de corporaties besproken en dat zijn we niet gewend. We zijn het daar ook niet mee eens, woningen worden dan nog duurder. Wettelijk hoeft dit ook niet, Tilburg gaat verder dan moet.

De gemeente Vught werkt ook met meerjarenprestatieafspraken. Toch wordt er ieder jaar aan de corporaties gevraagd voor 1 juli een bieding te doen. De HBO heeft deze brief gehad en de HBO is akkoord, deze gaat naar het MT.

Voor Oisterwijk zijn meerjarenprestatieafspraken nieuw. Het proces in Oisterwijk is net als in Tilburg, na de zomer wordt door gemeente en corporaties tot een akkoord gekomen voor de volgende jaarlaag.

De HBO heeft niets meer gehoord van WIZ over het meenemen van de inschrijfduur die mensen uit Haaren hebben opgebouwd, nu Haaren onder Oisterwijk en dus onder WIZ valt. WIZ was zeker niet afwijzend, immers mensen mogen niet de dupe worden van een gemeentelijke herindeling, maar zou het nog gaan bespreken en hoe dit te regelen.