

# Verslag overleg TBV Wonen-HBOTBV Wonen / Samen

Datum: 14-11-2023  
Tijdstip: 18.30 – 20.30 uur  
Locatie: Kantoor TBV Wonen, Voorkamer

## 1 **Opening en mededelingen**

De voorzitter opent de vergadering om 18.53 uur.

## 2 **Vaststellen verslag 17-10-2023**

Het verslag van 17-10-2023 is vastgesteld.

We merken dat er op de Paleising veel oud zeer zit over Woonzorg Nederland. Dit valt op bij zowel de HBO als TBV Wonen.

TBV Wonen heeft het de vorige keer gehad over het bewonersblad en dat we serieus moeten kijken naar de kosten hiervoor. Is het een optie om over te gaan naar een digitale versie? HBO is het hiermee eens, we gaan steviger aansturen op een digitale versie en als iemand het echt op papier wil moet deze dat aangeven.

Vanaf volgende week worden bij High Lane gefaseerd de sleutels uitgereikt.

Het schoonmaken van de zonnepanelen is nagevraagd; binnen TBV Wonen is het beleid om het niet te doen. HBO geeft aan dat bij het complex de Hooglander de zonnepanelen schoongemaakt worden door JDK. Dit wordt jaarlijks gedaan, staat ook op het schoonmaakrooster

## 3 **Bespreken Concept ondernemingsplan**

TBV Wonen neemt graag de opmerkingen, die de HBO op het plan heeft gemaakt, samen door. De HBO geeft aan dat het plan er goed uitziet, dat is fijn om te horen. HBO zegt dat het goed voelt, TBV Wonen is een goede sociale verhuurder.

De tekst op pagina 2 is nog de oude tekst van het oude ondernemingsplan. We gaan nog een titel bedenken voor het plan, daarna zal deze tekst opnieuw geschreven worden.

Er hoeft niet eerst gebouwd te worden om door te stromen, dat kan vanuit bestaande bouw ook. Nieuwbouw zorgt wel voor meer beweging.

De ruimte van 15% om middeninkomens te huisvesten is maar tot 4% ingezet. Middeninkomens vallen nu tussen wal en schip. Beleidsmatig willen we dit wel benutten. Maar dat krijg je vervolgens te maken met een inkomensafhankelijke huurverhoging zegt de HBO. Dat klopt daar moeten we goed opletten. We moeten goed kijken hoe de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2024 toegepast gaat worden, want dat is nog niet bekend.

De inflatie gaat de komende jaren omhoog wordt daar rekening mee gehouden? TBV

Wonen geeft aan dat in de Nationale Prestatie Afspraken een andere afspraak is gemaakt voor 2024, namelijk de gemiddelde loonsverhoging van het afgelopen jaar minus 0,5%. Maar de discussie is zeker gaande om in de toekomst terug te gaan naar huurverhoging gekoppeld aan inflatie. Voor het huurvoorstel per 1 juli 2024 zijn we gehouden aan de systematiek van de NPA. We gaan wel allerlei verschillende situaties laten berekenen en als bijlage toe te voegen aan het voorstel t.z.t.

De HBO geeft aan dat TBV Wonen het heeft over 80% van de redelijke huur en dat dat ook geldt voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. M.a.w. 80% van maximaal redelijk is de grens voor de huur middels inkomensafhankelijke huurverhoging. De HBO is van mening dat het in het kader van de fusie destijds anders is afgesproken en gaat dit na in de stukken van destijds.

We merken dat, wat betreft de zonnepanelen, de aanmeldingen hetzelfde blijven bij de eerst aankondiging. Tijdens de tweede aankondiging merken we dat het aantal aanmeldingen terugloopt. We vermoeden dat dit komt door de veranderende voorwaarden m.b.t. zonnepanelen.

Servicekosten zijn opgenomen in het Ondernemingsplan omdat er mogelijk een aanpassing komt voor de huurtoeslag. Welke servicekosten je mag opvoeren voor de toeslag. Door een evt. wetswijziging is het nodig om hiernaar te kijken, misschien wordt de wetswijziging uitgesteld.

Jullie werken met de portefeuille strategie samen met twee Wooncorporaties? Waarom wordt Leystromen er niet bij betrokken vraagt het HBO. We hebben in Haaren niet allebei bezit. Hebben dus niets af te stemmen met Leystromen. Ideeën over middenhuur moeten gedeeld worden met Gemeente Oisterwijk, de aanpak van het doorstromen moet bekeken worden net zoals dat er gekeken moet worden naar een tegemoetkoming voor de huurders en een huuraanpassing bijvoorbeeld bijv. d.m.v. een omgangscodes. Dit geldt ook voor de huurders van TBV Wonen in Haaren.

We kijken naar de mogelijkheden om bij renovatie op te toppen. We zijn aan het onderzoeken om een extra laag op complexen te laten zetten. Bijvoorbeeld bij de Bachlaan (en dan aan de buitenkant een lift maken) en bij de van Anrooylaan. Ook in het Groenewoud hebben we enkel complexen waar dat misschien mogelijk is.

De HBO vraagt of er plannings zijn voor het plaatsen van zonnepanelen. Er worden op twee manieren zonnepanelen geplaatst. Bij renovatie of daar waar het meerjarenplan geldt.

De HBO vraagt om voldoende spreiding bij de huisvesting van statushouders. TBV Wonen geeft aan dat daar al goed naar wordt gekeken, zoiets gaat altijd in overleg met een leefbaarheidsconsulent. Er wordt gekeken op o.a. pand- en galerijniveau.

De taakstelling voor de statushouders gaan we voor het eerst in Tilburg waarschijnlijk niet redden. Maar wij doen onze stinkende best.

De schrijftaal wordt nog goed nagekeken. Er wordt ook een ingekorte publieksversie gemaakt.

Er komt nog een uitnodiging voor de bijeenkomst met de stakeholders. Die is op 11 januari 2024. Er zullen dan 3 punten uit het plan besproken worden. Er zullen niet alleen bestuurders aanwezig zijn maar ook beleidsadviseurs en professionals uit de wijk aanwezig zijn.

**4 Planning vergaderingen 2024**

De planning voor 2024 is rond en gedeeld met de HBO. De HBO is akkoord met deze planning.

**5 Vervolg verkiezingen**

Er is op dit moment geen enkele kandidaat meer over. We hadden het vermoeden dat de eerste kandidaat zou afvallen dat is ook gebeurd. De 2<sup>e</sup> kandidaat was erg enthousiast, maar had andere ambities en wilde op termijn in Griekenland gaan wonen. Bij de 3<sup>e</sup> kandidaat bleek er sprake van belangenverstremgeling, omdat deze kandidaat ook vertrouwenspersoon is voor de Wmo. We hebben alles nog eens schriftelijk goed toegelicht aan deze persoon. TBV Wonen vindt het fijn dat deze situatie even is toegelicht.

We laten het voor nu even bezinken. We hebben de huurders op tijd ingelicht, we zullen laten weten dat er geen geschikte kandidaat is gevonden en dat ze zich nog kunnen aanmelden. De HBO vraagt TBV Wonen mee te denken naar geschikte kandidaten, bijvoorbeeld door dat in de gebiedsteams na te vragen. De zoektocht naar de nieuwe kandidaat wordt opgepakt in 2024.

**6 Terugblik huurdersconsultatie 24-10-2023**

Er waren weinig deelnemers maar het was wel een goede bijeenkomst. Hoe we het volgend jaar gaan houden moeten we een volgende keer bespreken. De rondetafelgesprekken houden we er graag in dat zijn heel leuke en nuttige gesprekken.