

Jaarverslag 2019

HBO-TBV Wonen/Kleine Kernen

“Van HBO Woonstichting ‘t Heem naar
HBO-TBV Wonen/Kleine Kernen”

maart 2020

Addendum april 20202

Mailadres: janvangstel@hbo-tbvwoenen.nl

Postadres: Slimstraat 2a, 5071 EJ Udenhout

Voorwoord.

2019 is voor het HBO een enerverend druk jaar geweest.

Vooraf in de periode voor 1 juli, de beoogde datum van de fusie tussen woonstichting 't Heem en TBV Wonen, waren er maandelijks diverse bijeenkomsten. Ook hebben we in het begin van 2019 een aantal bijeenkomsten met huurders georganiseerd met als doel onze achterban, de huurders binnen de Kleine Kernen te informeren over de voortgang van het proces.

Uiteindelijk heeft het ertoe hebben geleid dat wij op 21 februari 2019 onvoorwaardelijk hebben ingestemd met de fusie met TBV Wonen.

Na de fusie van 1 juli kwamen er verschillende advies – en of instemmingsvragen bij ons omdat de verschillende beleidszaken van de "oude" corporaties op elkaar afgestemd moesten worden.

Tevens hadden we samen met HBO-TBV het proces ingezet om in 2020 tot 1 gezamenlijk HBO te komen. Dat proces is in december tot stilstand gekomen en is een bezinningsperiode ingezet.

Voorlopig blijven we als zelfstandig HBO de belangen voor de huurders in de Kleine Kernen behartigen.

Jan van Gestel

Voorzitter

Mailadres: janvangestel@hbo-tbvwonnen.nl

Postadres: Slimstraat 2a, 5071 EJ Udenhout

Addendum april 2020.

Na signalering en voortschrijden inzicht bleek dat een aantal essentieel te vermelden onderdelen in het Jaarverslag waren weggevallen. Met dit addendum (toevoeging) repareren we het Jaarverslag 2019.

Huurderscommissies

Zowel in Leyenhof in Helvoirt als in Haarensteijn in Haaren opereren huurderscommissies. Beide commissies worden door ons geïnformeerd over ontwikkelingen en zijn eveneens betrokken geweest in de gesprekken in kader van een grotere huurdersparticipatie, in samenwerking met de huurders van Woonveste. De Huurders Vereniging Heusden wordt daar eveneens bij betrokken.

Raad van Commissarissen

In het traject voor de fusie van 1 juli hebben we als HBO een bijdrage geleverd in de aanstelling en benoeming van een nieuwe huurderscommissaris vanuit woonstichting 't Heem. Ook TBV Wonen heeft dat proces doorlopen zodat de nieuwe fusie organisatie beschikte over 2 huurderscommissarissen. We hebben met beide een eerste kennismakingsgesprek gevoerd waarbij afspraken werden gemaakt over regelmatige overlegondes. Contacten met de RvC verlopen via TBV Wonen die alle zaken een op een doorzet.

Ondersteuning door TBV Wonen

TBV Wonen hecht groot belang aan een optimale huurdersvertegenwoordiging als gesprekspartner voor het totale beleid van de corporatie. De samenwerkingsovereenkomst die met Woonstichting 't Heem was overeengekomen is naadloos overgenomen door TBV Wonen. Naast het faciliteren van het digitaal kunnen vergaderen, kosteloos vergaderen in ruimtes binnen de kantoren, versturen van nieuwsbrieven en print -en kopieerwerk worden we ondersteund in het ophalen van informatie bij de Woonbond. Ook zijn we gefaciliteerd in het verbreden van de kennis door de inzet van een externe adviseur en kunnen we gebruik maken van de kennis van medewerkers van TBV Wonen op volkshuisvestelijk terrein. De HBO-leden ontvangen een bestuurvergoeding van TBV Wonen voor hun inzet en eventuele kosten die het lidmaatschap van het bestuur meebrengen.

Mailadres: janvangestel@hbo-tbvwonnen.nl

Postadres: Slimstraat 2a, 5071 EJ Udenhout

Samenwerking met Woonstichting 't Heem en aansluitend met TBV Wonen

De samenwerking met 't Heem, en na de fusie met TBV Wonen is gebaseerd op een wederzijds vertrouwen ervan uitgaande dat alle partijen eenzelfde uitgangspunt hanteren: het zorg dragen voor goede en goed onderhouden huurwoningen waarvoor een rechtvaardige en betaalbare huur kan worden gevraagd. TBV Wonen doet dat vanuit een klantgerichte en betrouwbare benadering van de huurder, ook gekenmerkt door gedrevenheid, betrokkenheid en voortdurend in beweging zijn en blijven. Dat is ook de visie die HBO-TBV/Kleinen Kernen aanhangt.

Daarbij willen we vanuit de uitgangspunten van goed bestuur en aansluitend op door de Woonbond geformuleerde uitgangspunten voor een huurdersorganisatie plus, een betrouwbare en deskundige gesprekspartner zijn voor de corporatie. Het waarborgen van de belangen van de huurders van TBV Wonen, en in het bijzonder van de huurders binnen de Kleinen Kernen is onze missie. Maar daarbij verliezen we de belangen van alle huurders van TBV Wonen niet uit het oog.

Vooraf binnende Prestatieafspraken 2020 die zowel met de gemeente Tilburg als met de gemeente Haaren gemaakt zijn worden die belangen aangegeven en gewaarborgd. Daarbij hebben we ook samen gewerkt met Huurdervereniging Heusden die de belangen van de huurders van Woonveste in de kernen Helvoirt en Haaren behartigt.

We leveren tevens een bijdrage binnen het SBOT om de belangen van de huurders in het nieuwe Convenant Wonen tussen de gemeente Tilburg en de drie corporaties te waarborgen.

Huurdersconsultaties en informatie

In 2019 hebben we in het begin van het jaar huurdersconsultaties georganiseerd over het proces van de fusie en in mei hebben we dat herhaald om de laatste stand van zaken met de huurders te bespreken. In alle gevallen hebben de huurders de uitnodigingen via de post ontvangen waarbij TBV Wonen voor de ondersteuning daarin heeft zorg gedragen. Hopelijk kunnen we in de toekomst gebruik gaan maken van digitale post en informatievoorziening.

Mailadres: janvangestel@hbo-tbvwonnen.nl

Postadres: Slimstraat 2a, 5071 EJ Udenhout

Ook hebben we een aantal Nieuwsbrieven uitgebracht waarin we alle zaken waarbij we betrokken zijn geweest hebben aangegeven.

Daarnaast zijn alle huurders van de Kleinen Kernen door TBV Wonen geïnformeerd over veranderingen in beleidszaken die met onze instemming cq advies zijn doorgevoerd.

Zo hebben we o.a. een bijdrage geleverd aan:

- De begroting 2020
- Het ondernemingsplan 2020-2023
- Het Huurbeleid
- Het Onderhoudsbeleid
- Het beleid aangaande zelf aangebrachte voorzieningen, ZAV
- Het Verkoopbeleid
- Aanpassing van het Huurcontract voor nieuwe huurders
- Vaststellen van de basiskwaliteit van een huurwoning

Dit alles in verschillende bijeenkomsten van het HBO afzonderlijk en met bijeenkomsten met TBV Wonen en HBO-TBV. En daarnaast vereiste het veel eigen voorbereiding door het lezen van de diverse stukken. Maar we waren goed voorbereid op deze vragen vanuit het besef dat het een logisch gevolg was van een fusie.

Samenwerking met HBO-TBV.

We hebben het afgelopen jaar samen gewerkt met HBO-TBV in het proces rondom de fusie en het aanpassen van alle beleidszaken. Het uitgangspunt was om steeds een gezamenlijk advies c.q. instemming tot stand te brengen waarin de belangen van alle huurders van TBV gewaarborgd werden. En dat is ook gelukt.

Mailadres: janvangestel@hbo-tbvwonnen.nl

Postadres: Slimstraat 2a, 5071 EJ Udenhout

Minder succesvol was het proces om tot 1 gezamenlijk HBO te komen. In dat proces werden beide HBO's ondersteund door een extern adviseur vanuit bureau Atrivé. Vanuit die ondersteuning werden we tegelijkertijd meer ingevoerd in de taak van een professionele huurdersorganisatie en was het voor ons als HBO-TBV/Kleine Kernen duidelijk dat de toekomst gelegen was in een gezamenlijk HBO voor TBV Wonen. Helaas is dat proces in december tot stilstand gekomen en is een bezinningsperiode afgesproken. Vooralsnog blijven we als HBO zelfstandig.

Deskundigheidsbevordering

We hebben geen specifieke training ondergaan in de aspecten rondom volkshuisvesting maar zijn door de ondersteuning in het proces om te komen tot 1 HBO gaandeweg deskundiger geworden. In dat proces werd ook duidelijk dat het omgaan met diverse beleidsstukken de nodige zelfstudie en inlees-momenten met zich mee bracht. We hebben ook gebruik kunnen maken van de deskundigheid van de medewerkers van TBV Wonen die ons over diverse onderdelen konden voorlichten. We hebben de nodige informatie vanuit de Woonbond gebruikt om onze kennis te vergroten. We hebben veelvuldig gebruik gemaakt van e-mail en hebben een app-groep om elkaar op de hoogte te houden van ontwikkelingen binnen de huisvesting.

Samenstelling bestuur

Op 31 december 2019 bestond het bestuur uit:

Jan van Gestel, voorzitter

Bert van de Bogaart, secretaris

Mieke van Drunen, penningmeester

Marijke Slijpen lid. Marijke is per 1 januari 2020 om gezondheidsredenen afgetreden als bestuurslid

Rob van Vugt, lid

Het bestuur heeft een rooster van aftreden opgesteld en in 2020 zal dat voor de eerste keer geëffectueerd gaan worden. Op weg daarnaar toe zullen we periodiek huurdersconsultaties organiseren waarbij we alle kernen van het werkgebied van Woonstichting 't Heem zullen bezoeken.

Mailadres: janvangestel@hbo-tbvwonnen.nl

Postadres: Slimstraat 2a, 5071 EJ Udenhout

Tenslotte :

2019 was een enerverend jaar waarin we veel zaken hebben zien passeren. Zaken waarvan we nooit gedacht hadden dat die ook bij het werk van een HBO zouden kunnen behoren. Het heeft veel duidelijk gemaakt en ons steeds beter voorbereid op ons werk in de toekomst .

We vertrouwen op de steun van de huurders van TBV Wonen en in het bijzonder die in de Kleine Kernen en zullen hun belangen met grote inzet blijven behartigen .

Mailadres: janvangstel@hbo-tbvwonem.nl

Postadres: Slimstraat 2a, 5071 EJ Udenhout