

huurders belangen organisatie



huurders blijven objectief

JAARVERSLAG

Huurdersbelangenorganisatie

HBO – TBV WONEN

2015

Samenstelling:

Gerard Klaassen

Cees van der Staak

Gerard Beemer

Inhoud

Verantwoording	Pag. 3
Voorwoord	Pag. 4
Sociaal Verslag 2015	
Hoofdstuk 1: HBO-TBV Wonen Algemeen	Pag. 5
Samenstelling Bestuur	
Secretariaat	
Deskundigheidsbevordering	
Gezamenlijke Convenanten	Pag. 6
Hoofdstuk 2: HBO-TBV Wonen Intern	Pag. 7
Wijzigingen Huurders Commissies	
Algemene Vergaderingen	
Bestuursvergaderingen /- activiteiten	
Hoofdstuk 3: HBO-TBV Wonen en TBV Wonen	Pag. 8
Overleg Bestuur en Directie	
Thema Avonden	
Behandelde Beleidsstukken	
Hoofdstuk 4: HBO-TBV Wonen en andere instellingen	Pag. 9
Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg (SBO Tilburg)	
Overige Instellingen	
Financieel Jaarverslag:	Pag. 10

Verantwoording.

Hierbij ontvangt u het jaarverslag over 2015.

Ook dit jaar is er weer veel werk verzet door uw HBO om te zorgen dat u als huurders van TBV Wonen fijn kunt wonen.

U leest daarover meer in dit verslag, waarin wij als Bestuur van de HBO-TBV Wonen zoals vereist bij wet en statuten verantwoording afleggen aan onze achterban, TBV-Wonen en alle verdere belanghebbenden.

Veel leesplezier,

Het Bestuur HBO-TBV Wonen.



Voorwoord

Voor U ligt het Jaarverslag 2015 van de HBO-TBV Wonen.

Zoals gebruikelijk hebben wij het afgelopen jaar ons weer ingezet voor de belangen van de huurders van TBV Wonen. Het was een druk jaar vanwege de nieuwe Omgangscodex en het nieuwe Convenant Wonen.

In beide stukken zijn afspraken vastgelegd die ervoor moeten zorgen dat U als huurder beschermd bent en dat er voldoende rekening gehouden wordt met de mensen die het moeilijk hebben om aan de juiste huurwoning te komen voor hen. Ook armoedebestrijding en leefbaarheid zijn een zaak waarover vergaande afspraken zijn gemaakt.

Ook in 2015 heeft U als huurder te maken gekregen met de nog steeds lopende beslissing van het kabinetsbesluit dat de corporaties elk enkele miljoenen moeten afdragen, maar om de pijn te verzachten van minister Blok dat deels mogen terughalen door extra huurverhoging.

Dat zo'n beluit er nog steeds toe leidt dat het voor velen onbetaalbaar wordt en men dus in de problemen komt, doet niet ter zake volgens onze regering. We moeten de broekriem dan maar wat strakker aantrekken volgens hen.

De gevolgen voor wat betreft de huurverhoging bij TBV Wonen en de reactie daarop van uw HBO vindt U in dit verslag terug.

Het goede nieuws is gelukkig nog steeds dat TBV Wonen er alles aan doet om de woningen betaalbaar te houden, het onderhoud van hun eigendommen zeer serieus neemt om te zorgen dat ze in goede staat blijven en dat men blijft doorzetten op het energiezuiniger maken van complexen waar dat nodig is.

Nog een positieve melding ter afsluiting, in 2016 zullen alle huurders in ons land het waarschijnlijk iets beter krijgen omdat de huren veel minder zullen stijgen en TBV Wonen heeft toegezegd om tot 2020 niet meer te harmoniseren waardoor nieuwe of overstappende huurders niet een extra huurverhoging krijgen.

Als laatste nog het feit dat 2016 een bijzonder jaar wordt vanwege het 100 jarig bestaan dan van TBV Wonen.

Gerard Klaassen,

Voorzitter HBO-TVB Wonen

Sociaal Jaarverslag 2015

Hoofdstuk 1 HBO-TBV Wonen Algemeen

Samenstelling Bestuur

Hierin is het afgelopen jaar geen verandering gekomen en daarom ziet het er nog steeds als volgt uit:



Gerard Klaassen, voorzitter



Cees v.d. Staak, secretaris



Gerard Beemer, penningmeester



Riet van Beurden, bestuurslid



Willem Jansen, bestuurslid

In 2012 zijn de statuten gewijzigd en de Vereniging is over gegaan in de nieuwe organisatie HBO-TBV Wonen. Het bestuur is toen als geheel nieuw aangetreden met blanco termijn van aftreden, waarbij we besloten hebben 5 jaar aan te houden. Het eerste aftreden, zal dus plaatsvinden in 2017 en te zijner tijd zal het bestuur de volgorde nader bepalen.

Secretariaat

Wij zijn bereikbaar op:

HBO-TBV Wonen

Postbus 1431, 5004 JG, Tilburg

Email: secretariaat@hbo-tbvwonon.nl of info@hbo-tbvwonon.nl

Website: www.hbo-tbvwonon.nl

Deskundigheidsbevordering

Het bestuur bezoekt altijd de Symposia welke worden georganiseerd door het SBO Tilburg, en ook hebben wij een vertegenwoordiging in dit SBO.

Verder gaan wij als bestuur altijd in op uitnodigingen van organisaties welke betrokken zijn bij de sociale woningbouw in Tilburg en daarover een bijeenkomst organiseren en kijken we zelfs in de keuken van de andere HBO 's in Tilburg maar ook daarbuiten. Zie pagina 7.

Gezamenlijke Convenanten

Als HBO-TBV Wonen zijn wij via het SBO (Stedelijk Bewoners Overleg) Tilburg nauw betrokken via de Stuurgroep Wonen bij de opstelling van diverse convenanten met Gemeente en corporaties. Begin 2014 is er een begin gemaakt voor de opstelling van het nieuwe **Convenant Wonen 2015 – 2020** voor zowel wonen als ook herstructurering. Hierin wordt ook het armoedebeleid van de gemeente in samenwerking met de corporaties opgenomen. Daarnaast is er ook nog sprake van een energieconvenant. Bij het tot stand komen van de convenanten wordt intensief samengewerkt met collega HBO's van Tilburgse woningcorporaties.

In april 2015 is de omgangscode tussen Gemeente en drie woningcorporaties ondertekend. De wooncorporatie Wonen-Breburg heeft de omgangscode niet ondertekend omdat HBO-99 bezwaren heeft.

Ook krijgt in dit kader de armoedebestrijding steeds meer aandacht.

Sociaal Jaarverslag 2015

Hoofdstuk 2 HBO-TBV Wonen Intern

Wijzigingen Huurders Commissies

In de loop van 2015 hebben de volgende wijzigingen zich voorgedaan:

HC 6028	Zuidkaap	Nieuw
HC 6057	Piusstaete	Nieuw
HC 6128	Joannes Zwijsen	Nieuw
HC 6168	Erasplaats	Nieuw

Algemene Vergaderingen

De Algemene Vergaderingen van 2015 hebben plaatsgevonden op 17 maart en 25 november.

Bestuursvergaderingen

- In 2015 is het bestuur acht keer in vergadering bijeen geweest.
- Overleg met de directie van TBV-Wonen heeft vier keer plaatsgevonden.

Overige Bestuursactiviteiten in 2015

- Sollicitatie gesprekken kandidaten Raad van toezicht 2 X
- Symposium SBO; 22 maart, 24 juni, 4 november.
- Bijeenkomst energetische maatregelen (nul op de meter), 24 april Deprez gebouw.
- Congres armoedebestrijding, 15 oktober "Duvelhok".
- Wooncongres, 3 november Den Haag.
- Bijeenkomst Stakeholders, 5 november Deprez gebouw.
- Overleg met Raad van Toezicht, 9 december.
- Eindejaar bijeenkomst TBV-Wonen, 15 december.

Sociaal Jaarverslag 2015

Hoofdstuk 3 HBO-TBV Wonen en TBV Wonen

Overleg Bestuur een Directie

Reeds sinds 2000 overlegt het bestuur van HBO-TBV Wonen met de directie van TBV Wonen. De HBO heeft daarvoor het mandaat gekregen van de Algemene Vergadering om namens hen en alle huurders afspraken te maken met TBV Wonen. Indien nodig worden deze afspraken eerst ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Vergadering.

Thema Avonden

Omdat er al enkele jaren geen thema avonden meer door de HBO worden georganiseerd, hebben wij ook het afgelopen jaar dit opgevangen door tijdens de Algemene Vergaderingen iemand van TBV Wonen uit te nodigen om iets over een bepaald onderwerp aan U duidelijk te maken.

Behandelde beleidsstukken

Wij hebben als HBO met de directie de navolgende beleidsstukken behandeld:

Huurbeleid 2014:

Hierin stelde TBV Wonen voor de huren van de middengroep inkomen niet met 4,5% maar ook met 4% te verhogen, net als de laagste inkomensgroep. Wij hadden voorgesteld om de laagste inkomensgroep met 3 % te verhogen, maar na uitleg van TBV Wonen heeft het HBO bestuur besloten om, weliswaar onder protest, in te stemmen met het voorstel tot huurverhoging.

Beleid en Begroting:

Hierin heeft TBV Wonen aangegeven zich te conformeren aan de afspraken gemaakt op stedelijk niveau om te komen tot voldoende beschikbaarheid van sociale woningen. Ook heeft men aangegeven zich nog meer te willen richten op Zorg en Wonen en Armoedebestrijding. Op deze punten hebben wij als HBO dan ook positief gereageerd.

Jaarverslagen TBV Wonen 2014:

Het verslag gaf wederom blijk van een open en transparante corporatie uit waardoor wij dit jaarverslag dan ook met lof hebben beloond.

Raad van Toezicht:

In 2015 hebben wij weer een nieuw lid van de Raad van Toezicht mogen voordragen. Er waren twee kandidaten over waarvan wij er een gekozen hadden, maar na overleg met TBV Wonen en op verzoek van de Raad hebben wij er mee ingestemd dat het toch de andere kandidaat is geworden.

Sociaal Jaarverslag 2015

Hoofdstuk 4 HBO-TBV Wonen en andere instellingen

Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg (SBO-Tilburg)

De HBO-TBV Wonen is lid van het SBO Tilburg en overlegt in die organisatie samen met de HBO 's van de andere corporaties over zaken die voor alle huurders in Tilburg van belang zijn. Dit gebeurt door uitwisseling van elkaars ervaringen.

Als lid van het SBO Tilburg neemt de HBO-TBV Wonen ook deel aan overleg met de gemeente middels de Stuurgroep Wonen. Daarbij moet men denken aan besprekingen over beleid en ontwikkeling voor wat betreft de sociale huurwoningen in Tilburg. Iets wat daarbij ook ter sprake komt is bijvoorbeeld het armoedebeleid in onze gemeente. Deze bijeenkomsten vinden meestal vier keer per jaar plaats.

In de Stuurgroep Wonen waarin naast de gemeente en het SBO Tilburg ook de corporatie directeurs zitting hebben, wordt ook het nieuwe Convenant Wonen 2015-2020 gemonitord evenals de Omgangscodes.

Verder zorgt het SBO Tilburg voor bevordering van de deskundigheid van de huurdersorganisaties door middel van het organiseren van enkele symposia per jaar. Daarbij worden steeds belangrijke onderwerpen aangevoerd waarbij dan een deskundig panel erover uitleg doet en daarna de aanwezigen in de zaal hierover met het panel in debat kunnen gaan. Dit levert altijd zeer interessante en leerrijke avonden op.

Overige instellingen

De HBO-TBV Wonen is geen lid van de Woonbond. Wij willen daarmee niet de indruk wekken dat wij het werk van de Woonbond niet goed vinden of hun activiteiten niet ondersteunen, maar wij vinden de contributie die van ons als organisatie gevraagd wordt niet in overeenstemming staan met hetgeen de Woonbond ons als organisatie te bieden heeft.

De voorzitter is daarom op persoonlijke titel lid van de Woonbond, zodat wij toch de informatie van hen ontvangen, alleen geen extra ondersteuning.

De HBO-TBV Wonen is ook regelmatig op uitnodiging aanwezig op bijeenkomsten van organisaties die op hun manier betrokken zijn bij het sociaal wonen.

Financieel Jaarverslag

Alle activiteiten die nodig zijn om als HBO-TBV Wonen de belangen van de huurders te kunnen behartigen worden, zoals de wet het voorschrijft gefinancierd door de verhuurder, in dit geval dus door TBV Wonen.

De penningmeester dient daarvoor steeds voorafgaand aan een nieuw verenigingsjaar een begroting in bij de directie van TBV Wonen.

Aan het einde van het verenigingsjaar worden alle bescheiden van dat jaar betreffende de financiering, voorzien van een toelichting, aan de directie van TBV Wonen overhandigd.

Aangezien de HBO-TBV Wonen geen andere inkomstenbronnen heeft, is verantwoording middels publicatie in dit jaarverslag niet vereist en niet ter zake doende.