

Notulen van de Jaarvergadering H.B.O. Wonen 99
Woensdag 15 mei 2019, van 19.30 uur tot 21.00 uur

Aanwezig:

Bestuur H.B.O. Wonen 99	de heer Peter Valk (voorzitter) de heer Jan Zaunbrecher (penningmeester) mevrouw Corrie Aerts mevrouw Wilhelmiën van Amersfort mevrouw Marian Dickens de heer Harry Elings mevrouw Ger Heerdink mevrouw Betsie van Loon mevrouw Joke van Wensveen
Adviseur:	mevrouw Thea de Feyter (De Nieuwe Wind)

Genodigden:

Leden Commissie van Huurders Wonen Breburg	43 leden mevrouw C. Timmermans (directeur/bestuurder) de heer H. Pars (directeur/bestuurder) consulenten/huismeesters (medewerkers)
Gemeente Platform Breda	wethouder Dusschooten de heer W. Leerves

Afwezig met kennisgeving:

de heer Henk Dankers (secretaris)
7 Commissies van Huurders
mevrouw M. Minnaar (manager Wonen)
de heer L. Schuld (directeur/bestuurder)
de heer W. Corsten (Raad van Commissarissen)

Afwezig zonder kennisgeving:

5 Commissies van Huurders

Verslaglegging

Spronk Management Support

1. Opening

De heer Peter Valk heet als voorzitter alle leden van de Commissies van Huurders (CVH) en alle overige genodigden – directie en medewerkers van Wonen Breburg, en Wim Leerves van het Platform Breda - van harte welkom.

Hierna vermeldt de voorzitter de uitbreiding van het bestuur met 3 aspirant-leden die inmiddels driekwart jaar aan de bestuursvergaderingen hebben deelgenomen en nu aan de ledenvergadering worden voorgedragen om als lid van het bestuur te benoemen.

Met genoegen presenteert het bestuur wederom het jaarverslag van het HBO. Ook in 2018 heeft HBO zich ingezet voor de belangen van de huurders. Helaas moest Wonen Breburg nogal eens een 'neen' verkopen op volgens HBO gerechtvaardigde vragen en problemen. Dit kwam mede doordat corporaties in 2018 nog steeds geconfronteerd werden met zware lasten opgelegd door de Rijksoverheid. Te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan de Verhuurdersheffing die zwaar op de

begrotingen drukt van de corporaties. Maar desondanks is het bestuur als Huurders Belangen Organisatie niet ontevreden over de samenwerking met Wonen Breburg. Deze verloopt over het algemeen constructief en in goede harmonie.

De voorzitter complimenteert de leden van de commissies voor hun betrokkenheid bij alle activiteiten en hun inbreng bij thema-avonden die het bestuur voor hen organiseert. Namens het bestuur dankt hij dan ook iedereen die zich het afgelopen jaar weer heeft ingezet om de belangen van de huurders van Wonen Breburg zo goed mogelijk te behartigen.

2. Mededelingen

- HBO-bestuurslid en secretaris Henk Dankers kan helaas niet aanwezig zijn vanwege de zorgen voor zijn zieke echtgenote.
- De heer H. Pars (directeur/bestuurder) en de heer Van Dongen (voorzitter RvC) zijn vanavond verhinderd.
- De volgende CvH's zijn niet aanwezig: Bachlaan, Donizettistraat, Heuvelse Akker, Kleurenbuurt, Meulemanflat, Mozartlaan, Novicom, Paletplein, Populierenflat, Reinevaertstraat, SOT Kloostertuin, Wagnerplein.

3. Notulen van de jaarvergadering van 16 mei 2018

De voorzitter meldt dat er geen schriftelijke vragen en/of reacties op de notulen zijn binnengekomen. In de vergadering wordt vastgesteld dat er ook geen mondelinge vragen of reacties zijn.

Daarmee worden de notulen van de jaarvergadering van 16 mei 2018 ongewijzigd en met dank aan de notuliste goedgekeurd en hierbij als vastgesteld beschouwd.

4. Inhoudelijk jaarverslag 2018 van het Bestuur van H.B.O. Wonen 99

De voorzitter noemt een aantal belangrijke onderwerpen en werkzaamheden waar het bestuur zich in het afgelopen jaar met name mee bezig heeft gehouden, zoals het streefhuurbeleid, het onderhoudsbeleid, prestatieafspraken, warmtewet-verduurzaming, ondernemingsplan Wonen Breburg, bewonersparticipatie en medezeggenschap. Voorts allerlei activiteiten in het kader van deskundigheidsbevordering en nieuwe taakverdeling van het bestuur, de Werkgroep Ondersteuning Commissies van Huurders ondersteunt waar nodig de commissies, 1 of 2 keer per jaar heeft het bestuur overleg met de Raad van Commissarissen, de website van H.B.O. is vernieuwd, het bestuur organiseert diverse thema-avonden en verzorgt de jaarlijkse enquête voor de commissies waaruit leer- en aandachtspunten naar voren komen voor Wonen Breburg. De inbreng en reacties van leden van de commissies bij al deze onderwerpen wordt door het bestuur zeer op prijs gesteld.

5. Financieel jaarverslag over 2018

De penningmeester, Jan Zaunbrecher, wijst op de toelichting bij het financieel jaarverslag 2018 en de begroting 2019 zoals opgenomen in het jaarverslag op pag. 17. Bij de stukken voor de ledenvergadering is tevens de verklaring van de kascontrolecommissie gevoegd. Op 11 april 2019 heeft de controle plaatsgevonden door 2 leden van de commissies, de heren Molenschot en Van Laarhoven. Zij hebben de administratie gecontroleerd en geen bijzonderheden opgemerkt. Een aantal opmerkelijke verschillen t.o.v. vorig jaar worden op pag. 17 van het jaarverslag toegelicht. O.a. is de post cursussen en opleidingen hoger uitgevallen omdat in het afgelopen

jaar het bestuur veel energie heeft gestoken in het volgen van cursussen die de adviseur verzorgt. De post adviseurskosten valt dit jaar lager uit doordat de adviseur pas vanaf april 2018 in functie is bij H.B.O.

Het batige saldo post vergoedingen aan de commissies heeft ermee te maken dat Wonen Breburg de vergoedingen over 2017 in 2018 heeft uitgekeerd, naast de uitgekeerde vergoedingen over 2018.

Het totale batige exploitatiesaldo zal worden toegevoegd aan het eigen vermogen. Met Wonen Breburg is het bestuur in overleg over de besteding van de sterk toegenomen reserve in de afgelopen jaren, want er is niet zoveel geld in kas en op de bank nodig om de activiteiten en werkzaamheden van H.B.O. goed te kunnen uitvoeren.

Vanuit de zaal wordt er gevraagd waardoor de ondersteuningskosten van de secretaris aanzienlijk gestegen zijn t.o.v. vorig jaar. Hierop wordt toegelicht dat de oorzaak hiervan onder andere is, dat extra uren voor ondersteuning extern zijn ingehuurd, vanwege het feit dat de secretaris om gezondheidsredenen een tijdlang niet werkzaam kon zijn en momenteel ook niet zo actief kan zijn vanwege de zorgen voor zijn echtgenote. Intern in het DB wordt wel wat opgevangen, doch dat lukt niet voor alles ~~gezien~~, want ook de voorzitter was om gezondheidsredenen een tijdlang uit de running. De suggestie van spreker om een tweede secretaris aan te wijzen binnen het bestuur, valt te overwegen en kan meegenomen worden bij de herschikking van taken binnen het bestuur, waarover later in deze vergadering meer uitleg zal volgen.

De vergadering gaat zonder verdere opmerkingen akkoord met het financiële jaarverslag 2018.

6. Verklaring kascontrolecommissie

De kascontrolecommissie, bestaande uit de heren Van Laarhoven en Molenschot, hebben de kas gecontroleerd. Zij hebben schriftelijk aangegeven dat er geen onregelmatigheden in de administratie zijn aangetroffen.

Het gevoerde financiële beleid over 2018 wordt aldus akkoord bevonden en aan het bestuur wordt décharge verleend.

De voorzitter bedankt de heren Van Laarhoven en Molenschot voor hun werkzaamheden. Als dank voor hun werkzaamheden ontvangen ze een fles wijn.

7. Begroting

Er zijn geen vragen of opmerkingen m.b.t. de begroting 2018, waarmee de begroting is vastgesteld.

8. Benoeming leden voor nieuwe kascontrolecommissie 2019

De heer Van den Biggelaar (huurderscommissie Meander) en wederom de heer Van Laarhoven stellen zich hiervoor beschikbaar.

9. Samenstelling huidig bestuur en verkiezing/herverkiezing bestuursleden

De voorzitter stelt de nieuwe en verkiesbare leden voor: Betsie van Loon (Reyshoeve), Corrie Aerts (Brücknerhage) en Harry Elings (Heubach).

De vergadering geeft middels applaus aan dat ze instemmen met de benoeming van genoemde leden in het bestuur van H.B.O.

De heer Dankers en Marian Dickens stellen zich herkiesbaar.

Wederom middels een applaus geeft de vergadering aan in te stemmen met de herbenoeming van beide bestuursleden.

Op eigen verzoek is Harrie van Baardwijk in 2018 afgetreden.

De voorzitter dankt de leden voor het in hen gestelde vertrouwen.

10. Verslag enquête 2018 H.B.O. Wonen 99

De voorzitter licht de uitslag toe aan de hand van een PP-presentatie. De inhoud spreekt voor zich en er komen allerlei aandachtspunten uit naar voren. Enkele punten worden hieronder nader belicht:

Het enquêteverslag 2018 is door iedereen ontvangen en van de CvH's wordt verwacht dat zij dit verslag met hun consulent bespreken. Echter wat opvalt is dat een aantal commissies maar weinig keren met de woonconsulent overleg heeft gehad. Het advies is daarom wederom aan de commissies om een jaarplanning te maken zodat de overlegmomenten met de woonconsulent in het jaar vastliggen.

Inzake planmatig onderhoud valt op dat van de 12 commissies er 4 commissies niet of onvoldoende daarover was geïnformeerd door Wonen Breburg. Een conclusie is dat de communicatie op meerdere punten veel beter kan. Dit is een aandachtspunt waar het H.B.O. Wonen Breburg nadrukkelijk op wijst.

Ook m.b.t. de servicekosten valt op dat er met 9 commissies geen overleg is geweest, wat erg veel is. Terwijl de afspraak is dat zodra er iets m.b.t. de servicekosten verandert, de woonconsulent daarover in gesprek dient te gaan met de betreffende commissie. Het initiatief voor overleg dient in principe van Wonen Breburg te komen, maar commissies moeten zelf ook alert zijn en zich inspannen zodat er overleg plaatsvindt.

Mw. Caroline Timmermans merkt op dat Wonen Breburg de uitslag van de enquête absoluut ter harte neemt en nader stil zal staan bij aandachtspunten en mogelijke oorzaken. Een consulente merkt op, dat er situaties zijn waar het een consulente ondanks diverse pogingen niet lukt om contact te krijgen met een commissie. De voorzitter zegt toe dat dit een aandachtspunt is waar het H.B.O. in hun contact met de commissies aandacht voor zal vragen. H.B.O. blijft stimuleren dat er overleg plaatsvindt.

Bij het punt 'waardering voor Wonen Breburg' zijn door de commissies veel opmerkingen gemaakt en tips voor verbeteringen.

Een opmerking is dat op de website van Wonen Breburg het belang van de commissie van huurders nergens wordt vermeld. H.B.O. zal hier nader naar kijken.

Bij de 'waardering voor H.B.O. Wonen 99' geeft het merendeel aan dat ze tevreden zijn, doch 1 commissie is ontevreden en met die commissie zal H.B.O. contact opnemen. Een suggestie richting bestuur is dat verjonging nodig is in het bestuur... Alom bekend en hier is het bestuur al jaren mee bezig.

Algemeen is de conclusie uit de enquête dat er naast de waardering die wordt uitgesproken voor medewerkers van Wonen Breburg en ook voor het H.B.O. er toch weer veel aandachtspunten zijn. Daarom vindt het H.B.O. het belangrijk dat elk jaar de enquête plaatsvindt, omdat er veel leerpunten uit naar voren komen. Het is de bedoeling dat de commissie de specifieke zaken die voor hun complex gelden, bespreken met de consulente om te zien wat er kan worden verbeterd. H.B.O. bespreekt in algemene zin met Wonen Breburg de bevindingen uit de enquête met als doel dat er weer verbeterlagen worden doorgevoerd.

Jan Zaunbrecher deelt tot slot mee dat de uitslag van de enquête n.a.v. de ingevulde vragenlijst per commissie via de mail is teruggestuurd naar de contactpersoon van de commissie.

Reacties/discussie n.a.v. de toelichting:

De heer Timmerman (voorzitter cie. Heyhoef) uit zijn teleurstelling over het feit dat zijn commissie al jaren aandacht vraagt voor een lekkageprobleem, maar geen gehoor vindt. Elk jaar geven ze in de enquête een onvoldoende aan 'reparaties in openbare ruimtes', maar nooit komt daar een reactie op. Ook bespreken ze het in het overleg met de woonconsulent en de huismeester en die geven het ook intern door, maar er wordt niets gerepareerd. Al 5 jaar ondervinden ze hinder van lekkages in 2 hallen. Wellicht wordt het wel gemeld bij de beheerder voor de VVE, maar er komt geen vervolg op. Zo ook vraagt de commissie al jaren om de graffiti te bestrijden, maar ook daar komt geen respons op. Reparaties in de openbare ruimtes moeten via de VVE lopen, maar er gebeurt niets en er wordt niets gecommuniceerd met de commissie. De communicatie met de VVE loopt dus niet goed.

De voorzitter maakt na afloop van de vergadering een afspraak met de heer Timmerman om te bezien of het H.B.O. hierin iets kan betekenen.

11. Beantwoording van schriftelijk ingediende vragen.

Er zijn schriftelijk geen vragen ingediend.

12. Ontwikkel- en organisatieplan bestuur

Adviseur Thea de Feyter geeft een toelichting bij het ontwikkeltraject waar het bestuur HBO de afgelopen tijd mee bezig is geweest en het organisatieplan dat daaruit is voortgekomen. De adviseur schetst de positie van de huurdersbelangenorganisatie, die vanaf de update van de woningwet in 2015 veel sterker is geworden. Huurdersbelangenorganisatie moeten daarom veel meer hun stem laten horen bij besluiten van de corporatie op allerlei vlakken. In Tilburg is de driehoek overleg gemeente – corporaties – huurdersbelangenorganisatie al jaren goed georganiseerd. Daarmee onderscheidt Tilburg zich positief ten opzichte van veel andere steden in Nederland.

In het organisatieplan heeft het bestuur speerpunten benoemd en er zijn waarden benoemd over hoe het bestuur wil functioneren en welke rol de achterban zelf heeft. Het bestuur wil luisteren naar de stem van de huurders en woningzoekenden, biedt zijn diensten en advies aan, maar vraagt ook nadrukkelijk de hulp van huurders om actief mee te denken als steun in de rug voor het overleg met Wonen Breburg. Binnenkort gaat het bestuur de doelen nader vaststellen. De organisatieplan van het H.B.O. behelst voor de werkbaarheid een kleiner Algemeen Bestuur bestaande uit 5 personen. Het Dagelijks Bestuur wordt gevormd door de voorzitter, penningmeester en secretaris. Alle bestuursleden hebben zitting in adviesgroepen en werkgroepen die elkaar aanvullen en versterken. Er worden 3 adviesgroepen voorgesteld: voor

SBO, voor de PR en voor het thema Participatie. Deze adviesgroepen sturen werkgroepen aan. Er zijn 4 werkgroepen met een specifiek takenpakket: werkgroep Intermediair (bemiddelt, onderhoudt contacten), de Werkgroep Ondersteuning Commissies (WOC), werkgroep Ondersteuning Participatie en Werkgroep Jongere Huurders. Het uiteindelijke doel van dit plan is, meer klant- en huurdersgerichtheid te bewerkstelligen. Daarvoor is nodig dat er meer wisselwerking gaat ontstaan tussen het bestuur en de achterban: de huurders. Het AB neemt de uiteindelijke besluiten.

Reacties/discussie n.a.v. de toelichting:

N.a.v. het onderwerp medezeggenschap merkt een mevrouw op welke ervaring zij persoonlijk daarmee heeft in haar contact met Wonen Breburg en de gemeente. Op 18 januari 2018 waren zij als bewoners uitgenodigd i.v.m. het nieuwbouwproject in de Oegstgeeststraat. Er waren daar veel klachten over de bouw van de appartementen. De klachten zijn toen ingediend bij de gemeente en Wonen Breburg. Pas 5 weken geleden heeft zij een brief ontvangen van de gemeente Tilburg waarin staat “*dat haar klacht in behandeling is genomen en dat ze ze op 24 mei 2018 in de vergadering zouden opnemen*”. Echter, de appartementen van Wonen Breburg staan er al bijna. In haar ogen is de inspraak dus een wassen neus.

Geen prettige ervaring en het advies dat de adviseur hierin kan geven, is altijd dergelijke kwesties aan blijven kaarten bij de woonconsulent zodat het bij Wonen Breburg wordt gehoord.

Een aanwezige vraagt om het structuurplan zoals door de adviseur gepresenteerd, ook ter beschikking te stellen aan de commissies zodat ze weten bij wie ze van het bestuur met welke vragen terecht kunnen. De heer Zaunbrecher geeft aan dat alles ook op de website van H.B.O. terug te vinden zal zijn. Over hoe het allemaal concreet vorm krijgt, zal het bestuur zich de komende tijd nog gaan buigen.

Tot slot wijst de adviseur op de formuliertjes die op tafels in de zaal liggen en ze vraagt die in te vullen als men via email op de hoogte gehouden wil worden over nieuws en ontwikkelingen, of als men wil meedenken over een bepaald thema, of nog ideeën of tips wil aanreiken. Na afloop van deze bijeenkomst kunnen de formulieren bij Marian en Wilhelmiën worden ingeleverd. Door het formuliertje in te vullen geeft men tevens toestemming aan H.B.O. om hen een nieuwsbrief te sturen. Waarvoor dank!

13. Rondvraag en sluiting

De heer Timmerman van de commissie Heijhoef licht toe dat in hun appartementencomplex veel ouderen wonen. Ruim 75% is boven de 65 jaar, er wonen 90 jarigen en ook veel mensen rond de 80 jaar. Al een aantal jaren vraagt de commissie aan Wonen Breburg of er bepaalde voorzieningen voor de oudere bewoners kunnen worden aangebracht, bijvoorbeeld deurlasers zodat deuren naar de publieke ruimte en berging makkelijker te openen zijn. Echter krijgt men telkens nul op rekest omdat het volgens Wonen Breburg te duur is. De inspecteur WMO van de gemeente is vervolgens ingeschakeld en is ter plekke komen kijken; deze heeft beaamd dat de deuren naar de algemene ruimten voor mensen in een rolstoel of met rollators niet goed zelf te openen zijn, maar de gemeente kan hierin niets betekenen. De kwestie is voorgelegd aan wethouder Dusschooten, bij KBO Brabant, en met de ouderenadviseur van Wonen Breburg besproken, maar alles zonder resultaat. Omdat het appartementencomplex niet is gelabeld als seniorencomplex, komt men blijkbaar niet in aanmerking voor voorzieningen in het kader van de

WMO. Zijn oproep is dat dit soort complexen waar veel ouderen bij elkaar wonen, gelabeld moeten worden als seniorencomplex zodat men voor dit soort noodzakelijke voorzieningen aanspraak kan doen op de WMO. Zijn oproep richt zich tot H.B.O. en tot Wonen Breburg zich hiervoor in te spannen om het eindelijk voor elkaar te krijgen.

De voorzitter merkt op dat de hartenkreet van de heer Timmerman is gehoord door het bestuur, door de aanwezige vertegenwoordigers van Wonen Breburg en ook door de wethouder die aanwezig is. Hij spreekt af dat H.B.O. samen met spreker het bespreekbaar gaat maken bij de gemeente en Wonen Breburg.

Op een vraag van een aanwezige naar de notulen van de thema-avond, wordt geantwoord dat deze niet worden toegestuurd, maar z.s.m. op de website van H.B.O. worden gepubliceerd.

Op de vraag naar de reden van het aftreden van de heer Van Baardwijk uit het bestuur, is het antwoord van de voorzitter dat het zijn eigen keuze was en dat het bestuur veel waardering had voor de werkzaamheden die hij vanuit de werkgroep Ondersteuning Commissies verrichtte.

De voorzitter sluit het formele deel van de bijeenkomst en bedankt iedereen voor aanwezigheid en inbreng. Hierna treedt het trio "Back in Time" op en onder het genot van een hapje en drankje is er gelegenheid tot napraten.