



## Notulen Algemene Ledenvergadering HBO Wonen 99

woensdag 10 mei 2023 van 19.30 – 21.40 uur

### Aanwezig:

Van het bestuur	Jan Zaunbrecher (voorzitter) Ingrid Kraayvanger (secretaris) Ben van Deursen (penningmeester) David Gloudemans (bestuurslid) Peter Korsmit (kandidaat-bestuurslid) Harry Elings (kandidaat-bestuurslid) Wilhelmien van Amersfoort (ondersteunend bestuurslid) Marian Dickens (ondersteunend bestuurslid)
Gespreksleider	Saskia Bodelier
Aanwezigen	Afgevaardigden van WonenBregburg (directie, wijkteamleiders, woonconsulenten en buurtbeheerders) Leden van de Commissies van Huurders
Verslaglegging:	Inge Brokken-Janssen (De Notulant)

---

### 1. Opening en inleiding

De vergadering wordt geopend door de voorzitter met een woord van welkom aan de aanwezigen. Vervolgens geeft hij woord aan Saskia Bodelier die de vergadering zal leiden.

### 2. Mededelingen en voorstelrondje

Bestuurslid Corrie Aerts is vanavond vanwege privéomstandigheden afwezig.

De bestuursleden stellen zich voor:

**Ben van Deursen** is penningmeester binnen het bestuur en verantwoordelijk voor de financiële zaken.

**Ingrid Kraayvangers** is secretaris en verantwoordelijk voor de dagelijkse administratieve taken. Daarbij wordt zij ondersteund door de voorzitter.

**David Gloudemans** is verantwoordelijk voor de PR en probeert naast alle huurders vooral de jongeren tussen 18-35 te bereiken. Met de huurders wordt gecommuniceerd via nieuwsbrieven en artikelen in Stadsnieuws maar ook via de website. Jongeren zijn beter via social media te bereiken en dit wordt in de toekomst door het bestuur opgepakt.

**Wilhelmien van Amersfoort** is jarenlang lid van het bestuur geweest maar gezien het verstrijken van de bestuurstermijnen biedt zij nu voornamelijk praktische ondersteuning aan het bestuur. Zij bezoekt namens het bestuur de jaarvergaderingen van de CvH's.

Voor **Marian Dickens** geldt hetzelfde: ook zij heeft jarenlang onderdeel uitgemaakt van het bestuur en biedt samen met Wilhelmiën praktische ondersteuning aan het bestuur.

**Harry Elings** presenteert zich als kandidaat-bestuurslid. Hij is voorheen al een tijdlang bestuurslid bij HBO Wonen 99 geweest maar is door omstandigheden een tijdje weg geweest. Nu wil hij graag weer aansluiten bij het bestuur. Met name wil hij ondersteuning aan de Commissies van Huurders (CvH's) bieden en de voorzitter ondersteunen die zwaar belast wordt. Hij hoopt vanavond benoemd te kunnen worden.

**Peter Korsmit** is kandidaat-bestuurslid. Sinds kort is hij huurder bij WBB en hij wil zich als bestuurslid nuttig maken en hoopt vanavond benoemd te kunnen worden.

### 3. Notulen van de jaarvergadering van 11 mei 2022

De notulen van de jaarvergadering worden ongewijzigd vastgesteld.

### 4. Inhoudelijk jaarverslag 2022 van het bestuur van HBO Wonen 99

Enkele highlights uit het jaarverslag 2022 worden door de voorzitter toegelicht:

- In 2022 is vanwege gezondheidsredenen afscheid genomen van Henk Dankers, secretaris van het bestuur. Op 18 augustus 2022 is Henk overleden, hij heeft zich jarenlang voor HBO Wonen 99 ingezet.
- Er is veel hinder ondervonden als gevolg van de oorlog in Oekraïne: de energieprijzen zijn gestegen en dit heeft geleid tot problemen bij de huurders. Tevens heeft dit geleid tot een versnelling van verduurzaming door WonenBreburg.
- Met WonenBreburg zijn de prestatieafspraken besproken en in het SBO zijn de prestatieafspraken tussen de gemeente Tilburg en de Tilburgse huurdersbelangenorganisaties besproken.
- Het bestuur van HBO Wonen 99 is onderbezet en daardoor is het niet mogelijk gebleken om alle plannen te realiseren. Het zou fijn zijn als het bestuur kan worden uitgebreid. In 2022 zijn er negen bestuursvergaderingen geweest en heeft er zesmaal regio-overleg met WonenBreburg plaatsgevonden.
- Op 23 maart 2022 heeft er een themabijeenkomst plaatsgevonden over energie en zijn er onder andere tips gegeven voor energiebesparende maatregelen.
- Afgevaardigden van het bestuur ('wijk-HBO-ers') hadden in de wijken Tilburg Centrum – Oost – West structureel overleg met de wijkteamleiders.
- De werkgroep ondersteuning CvH's (werkgroep WOC) gaat in de toekomst één of twee commissies tegelijk uitnodigen voor overleg om te horen aan welk soort ondersteuning er behoefte is. Dit (geplande) overleg komt in de plaats van het wekelijkse spreekuur op dinsdagmiddag.

- Het streven blijft om nog meer CvH's op te richten. In de praktijk blijkt het moeilijk om vrijwilligers/leden hiervoor aan te trekken.
- In overleg met WonenBreborg zijn de huren betaalbaar gehouden, is duurzaamheid besproken en worden zaken gemonitord. Ook op de nationale prestatieafspraken wordt focus gelegd.
- In 2023 wil de HBO Wonen 99 meer aan de weg timmeren en meer kunnen betekenen voor de huurders. Daarvoor wordt bijv. gezocht naar mensen die kennis hebben van social media. Mensen die het bestuur op dit gebied willen bijstaan worden gevraagd om zich bij het bestuur te melden.
- Vanwege de AVG (privacy-wetgeving) is de HBO Wonen 99 heel erg beperkt in het bereiken van de achterban: de huurders. Adverteren in huis-aan-huis bladen is erg duur en daarom wordt er middels flyers en affiches getracht om meer huurders te bereiken.

De aanwezigen worden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen aan het bestuur.

*Op welke wijze probeert HBO Wonen 99 doelstellingen van verduurzaming en uitbreiding van sociale huurwoningen te bereiken?*

De gemaakte prestatieafspraken zijn daarbij belangrijk. WonenBreborg is echter afhankelijk van het Rijk. Ook op wijkniveau vindt hierover overleg plaats met de wijkteamleiders. HBO Wonen 99 benadrukt wel steeds het belang om zoveel mogelijk woningen te verduurzamen en heeft hierover contact met de CvH's.

## **5. Financieel jaarverslag 2022**

Het woord wordt gegeven aan de penningmeester, Ben van Deursen.

Uit het financieel jaarverslag blijkt dat de uitgaven binnen de kaders zijn gebleven.

Aangezien een aantal tarieven sterk zijn gestegen is het maar net gelukt om binnen de begroting te blijven.

Er zijn geen vragen over het financieel jaarverslag 2022.

De Algemene Vergadering verleent goedkeuring aan het financieel jaarverslag 2022.

Het financieel jaarverslag 2022 wordt vastgesteld. Het gevoerde financiële beleid over 2022 wordt aldus akkoord bevonden.

## **6. Verklaring van de kascontrolecommissie**

De kascontrolecommissie heeft de administratie van HBO Wonen 99 gecontroleerd en schriftelijk aangegeven dat zij geen bijzonderheden heeft aangetroffen. Alle uitgaven zijn binnen de begroting gebleven en akkoord bevonden.

De voorzitter bedankt de leden van de kascontrolecommissie voor hun werkzaamheden en de akkoordverklaring.

Vervolgens wordt aangegeven dat er een nieuwe kascontrolecommissie benoemd dient te worden voor het controleren van de administratie in 2023. Gevraagd wordt wie van de aanwezigen zich hiervoor wil aanmelden. Frank van der Schoot stelt zich opnieuw beschikbaar, vanuit de zaal zijn er verder geen aanmeldingen.

Frank van der Schoot wordt opnieuw benoemd tot lid van de kascontrolecommissie. In de eerstvolgende Nieuwsbrief zal alsnog een oproep worden gedaan voor een tweede lid.

### **7. Begroting 2023**

Voor 2023 is de begroting vastgesteld op € 92.000. Op dit moment wordt er al gewerkt aan de begroting 2024 en waarschijnlijk zal er voor volgend jaar € 72.000 worden begroot. Aanleiding voor de vermindering is het achterblijven van het aantal CvH's. Bezien zal worden op welke wijze er verder nog besparingen kunnen worden doorgevoerd. Vanuit de zaal wordt geïnformeerd hoe de begroting wordt vastgesteld. Geantwoord wordt dat HBO Wonen 99 zelf een begroting opstelt en dat vervolgens wordt bekeken of die begroting past binnen de financiën van WonenBreburch.

Vanuit de zaal wordt vervolgens ingebracht dat er weinig middelen beschikbaar worden gesteld voor activiteiten die georganiseerd worden door de CvH's, bijv. bij een jubileum. De vergoeding daarvoor is één euro per deur en dit bedrag is ontoereikend.

Door een vertegenwoordiger van WonenBreburch wordt gewezen op het bestaan van het 'leefbaarheidsbudget' van WonenBreburch. Met de woonconsulent kan contact worden opgenomen om een beroep op dat budget doen. WonenBreburch vindt contacten tussen bewoners onderling belangrijk en wil dit ook stimuleren en ondersteunen.

Vanuit de zaal wordt als tip meegegeven om zelf bij naburige winkels sponsors te zoeken voor activiteiten. Wat ook kan bijdragen is het organiseren van een loterij.

Een aanwezige brengt vervolgens naar voren dat er recentelijk veel wordt gesproken over problemen met water. Is er in 2030 nog wel voldoende drinkwater? Heeft WonenBreburch contacten met Rijkswaterstaat hierover? De spreekster wijst vervolgens op de mogelijkheden om regenwater op te vangen, bijv. middels een regenton. Heeft WonenBreburch plannen om in de toekomst regentonnen aan huurders te verstrekken? Vanuit het bestuur wordt aangegeven dat dit vragen zijn voor de rondvraag en daar behandeld zullen worden.

### **8. Samenstelling huidig bestuur en verkiezing/herverkiezing bestuursleden**

Twee bestuursleden zijn herkiesbaar: de voorzitter, Jan Zaunbrecher, en Corrie Aerts. Zakia Al-Ouessaidi is inmiddels afgetreden als bestuurslid en er zijn twee kandidaten om aan te treden als bestuurslid van HBO Wonen 99.

Aan de aanwezigen wordt toestemming gevraagd voor de herbenoeming van Jan Zaunbrecher en Corrie Aerts als respectievelijk voorzitter en bestuurslid van HBO Wonen 99. Bij acclamatie worden beiden herbenoemd.

Vervolgens wordt toestemming gevraagd voor het benoemen van Harry Elings en Peter Korsmit tot bestuurslid van HBO Wonen 99. Bij acclamatie worden beiden benoemd.

De nieuwe bestuursleden worden gefeliciteerd met hun toetreding tot het bestuur van HBO Wonen 99 en de voorzitter en Corrie Aerts met hun herbenoeming.

### **9. Beantwoording van de schriftelijk ingediende vragen**

Er zijn geen vragen die beantwoord moeten worden.

### **PAUZE**

Iedereen wordt uitgenodigd voor een drankje tijdens de pauze.

Na de pauze zullen de uitslagen van de enquête, die is ingevuld door de CvH's, worden doorgenomen.

### **10. Verslag enquête HBO Wonen 99**

Saskia loopt de uitkomsten door van de jaarlijkse enquête. De enquête is ingevuld door 18 van de 21 commissies. Drie commissies hebben de enquête niet ingevuld. De resultaten van de enquête en een analyse daarvan biedt inzichten die waardevol zijn voor HBO Wonen 99. Met WonenBreburch kunnen de resultaten besproken worden en mogelijk kan dit leiden tot verbeteringen in de samenwerking en de dienstverlening.

Enkele highlights:

- In het Participatiereglement is afgesproken dat een CvH tweemaal per jaar overleg heeft met WonenBreburch. Een aantal commissies heeft geen overleg gehad in 2022.
- De informatievoorziening rondom planmatig onderhoud behoeft verbetering. Niet alle commissies waren op de hoogte van GO-plannen. Vanuit WonenBreburch wordt aangegeven dat gepland groot onderhoud altijd besproken wordt met de huurders in de complexen, maar niet als dat pas over 5 jaar is. Lange termijnplannen veranderen daarvoor te veel. Aangezien er nu een versnelling is ingezet op verduurzaming is er veel geschoven met de plannen. Er is ook een periode geweest met veel personeelwisselingen, een hoog ziekteverzuim en veel vacatures. WonenBreburch is blij met de CvH's; als er onverhoopt iets misloopt in de wijk dan kan dat via de HBO Wonen 99 worden aangekaart bij WonenBreburch.
- Een CvH heeft inspraak over de servicekosten. Toch blijkt dat er bij 10 commissies geen overleg heeft plaatsgevonden over de (afrekening van de) servicekosten. Dit is niet acceptabel. Als er bij een commissie onvoldoende kennis is op dit gebied kan HBO Wonen 99 gevraagd worden om ondersteuning.

- De bereikbaarheid van buurtbeheerders en wijkconsulenten scoort in de meeste gevallen ruim voldoende. Slechts enkele commissies hebben hiervoor een onvoldoende gegeven.
- Commissies zijn niet zo tevreden over de warmte-isolatie van de woningen. Vanwege de hoge energieprijzen is dit een belangrijk onderdeel voor huurders. Hierover zal contact plaatsvinden met WonenBregburg.
- Een veel gehoorde klacht is dat de woningen erg gehorig zijn. HBO Wonen 99 zal in de nieuwsbrief aandacht besteden aan het feit dat bewoners zelf dubbel glas kunnen aanvragen. Ook zal WonenBregburg gevraagd worden om dit beter naar de huurders te communiceren.
- Het onderhoud aan de buitenzijde van de woningen scoort een magere voldoende.
- Over reparatieverzoeken zijn veel klachten. WonenBregburg dient echt een verbeteringslag te maken over de trage afhandeling van reparatieverzoeken. De uitgevoerde reparaties scoren een voldoende maar de commissies zien wel mogelijkheden om onderhoudsproblemen te voorkomen.
- De bereikbaarheid van WonenBregburg binnen kantoortijden is voldoende, dit geldt niet voor de bereikbaarheid buiten kantoortijden. De klantvriendelijkheid van medewerkers scoort een 7,7.
- De commissies waarderen HBO Wonen 99 met een ruime voldoende maar tegelijkertijd wordt aangegeven dat de zichtbaarheid van de belangenorganisaties beter kan. Dit wordt door het bestuur onderkend maar heeft te maken met de onderbezetting van het bestuur.
- Elf commissies geven aan dat zij geen jaarvergadering hebben gehouden omdat de interesse bij huurders ontbreekt of om andere redenen. HBO Wonen 99 benadrukt het belang om van bewoners te horen welke behoeften er leven en geeft aan dat - indien gewenst - ondersteuning van de HBO Wonen 99 bij een jaarvergadering gevraagd kan worden. Het is misschien niet bekend dat het de bedoeling is dat HBO Wonen 99 uitgenodigd wordt voor de jaarvergadering.

Vanuit de zaal worden nog enkele aanvullingen gegeven:

- Het onderhoud in de complexen is slecht. Er is sprake van betonrot, kapotte verlichting in hal/lift en achterstallig schilderwerk. Vanuit HBO Wonen 99 wordt geadviseerd om dit met de woonconsulent te bespreken.
- Er zijn veel personeelwisselingen bij WonenBregburg, vaak is niet bekend wie de woonconsulent is. Door veel aanwezigen wordt aangegeven dat er geen overleg met de woonconsulent plaatsvindt.

**Conclusie:** er zijn veel aandachtspunten naar voren gebracht waarmee HBO Wonen 99 en WonenBregburg wat kunnen doen. De CvH's worden bedankt voor hun inbreng.

## 11. Rondvraag en sluiting

- De vraag wordt gesteld aan wie de nieuwsbrieven worden gestuurd. Deze worden naar alle commissieleden gemaïld en naar andere geïnteresseerden die hun e-mailadres hebben verstrekt. Geïnteresseerden in de nieuwsbrief worden verzocht om hun e-mailadres door te geven aan de voorzitter zodat zij ook aan de mailinglijst kunnen worden toegevoegd.
- Geïnformeerd wordt of het nog steeds een verplichting is dat de woonconsulent de uitslagen van de enquête met de commissieleden bespreekt. Vanuit WonenBreborg wordt aangegeven dat dit mogelijk is als de betreffende commissie daar prijs op stelt.
- Vanuit de zaal wordt de vraag gesteld waar klachten kunnen worden ingediend over externe bedrijven die worden ingehuurd voor onderhoud en andere zaken. Als voorbeeld wordt gegeven: de aanleg van glasvezel. Bewoners worden vaak van het kastje naar de muur gestuurd. Door WonenBreborg wordt aangegeven dat daarvoor contact met KPN kan worden opgenomen en – als dat niet helpt – met het wijkteam. Ingrid van Gijzel, wijkteamleider, zal samen met de betreffende bewoner naar de klacht kijken en hem haar e-mailadres geven.

Alle aanwezigen worden bedankt voor hun aanwezigheid en de geleverde input.  
De bijeenkomst wordt vervolgens gesloten om 21.40 uur.

Tilburg, 10 mei 2023