



**Verslag bestuursvergadering SBO
Maandag 28 oktober 2024**

1. Informatie vanuit de HBO's

HBO Wonen99: er is een themabijeenkomst geweest over klimaatinvloeden. Helaas was er weinig belangstelling voor. Er is een kandidaat voor de bestuursfunctie van secretaris.

HBO Tiwos: de begroting van Tiwos is doorgenomen met de directie en RvC, dat was een interessante avond. De HBO heeft gesteld dat de huuraanpassing niet hoger mag zijn dan 4,5%. Prioriteit bewonerswelzijn is door de HBO aangegeven. Concreet wordt dat vermoedelijk in de begroting niet zichtbaar. De directie heeft aangegeven het onderhoud naar aanleiding van klachten te verbeteren, onder andere via automatisering en een huurdersportal. Er is gevraagd naar het wegvallen van de salderingsregeling, wat heeft dat voor consequenties voor de huurders.

HBO TBV Wonen/Samen: binnen TBV is dat goed opgepakt, er is een nieuw hoofd onderhoud en dat heeft resultaat op de tevredenheid van huurders over reparaties. Er zijn inmiddels 12 aanmeldingen voor het bestuur gekomen; met vijf daarvan is een gesprek geweest en zij zijn serieuze kandidaat. Mogelijk gaat er gewerkt worden met kandidaat-bestuursleden.

2. Conceptverslag vergadering 30 september 2024

Het verslag wordt zonder op- of aanmerkingen vastgesteld.

De actielijst is bijgewerkt.

3. Stand van zaken symposium samen met WiZ

De HBO's wordt gevraagd te inventariseren hoeveel commissies er zijn en wie er uitgenodigd moeten worden. Op basis daarvan komt TBV Wonen met een locatie. Ook komt er nog een notitie over de inhoud van het symposium. Na 7 november is er meer duidelijkheid.

4. Stukken voor stuurgroep 30 oktober

• Verslag en actielijst

In het nieuwe convenant moeten meer keuzes gemaakt worden en er zal gekeken moeten worden waar het meeste op wordt ingezet. Het realisme wordt gemist, van sommige doelen is nu al duidelijk dat ze niet gehaald kunnen worden. Er kan wel een streefgetal genoemd worden met de opmerking dat de ambitie eigenlijk hoger is.

In het nieuwe convenant wordt een knip gemaakt tussen opgave en ambitie. Er wordt nu begroot op basis van financiële mogelijkheden, niet op menskracht en daar kan het gesprek over gaan. Van bouwen naar wonen, gebruik maken van de mogelijkheden die er zijn. Er moet meer woonruimte komen en dat hoeft niet per se via nieuwbouw te zijn. Ook bouwen voor doelgroepen of flexwoningen kunnen keuzes zijn.

• Tweede monitor

Capaciteitsproblemen worden vaak genoemd als oorzaak; kan dit niet verbeterd worden. Bij SIEM is het afgelopen jaar gewerkt aan het inrichten van de organisatie en het op orde krijgen van de basis. Nu is er tijd voor het vervolg; met name stappen zetten in het scheiden van wonen en zorg. Vaak hangen zaken van slecht één of enkele personen af. Vooral de gemeente moet in actie komen. Aantal Weer Thuis woningen betreft een regionale inschatting waar ook regiogemeenten hun deel in moeten pakken.

In de monitor mist de opmerking dat de HBO van Tiwos een negatief advies gegeven heeft over de huuraanpassing (punt 23).

Er zijn geen rode punten, het convenant is in grote lijnen gehaald. Vooral de corporaties willen wel maar het zet niet goed door. Er had mogelijk meer bereikt kunnen worden.

• Notitie grondprijzen

De notitie is onduidelijk en er komt geen helder advies uit. Hoe zit het met gestapelde bouw die naar verwachting zal toenemen? En er zijn vragen over de bijbetalingsregeling, hoeveel woningen verkopen de corporaties. Uiteindelijke besluitvorming gebeurt in de gemeenteraad. Onduidelijk is wat er met de bestaande bijbetalingsregeling gaat gebeuren. Ook is het nog niet helemaal duidelijk

hoe het staat met de stapelingsfactor. Als het gaat om wonen, is alles wat bouwen en wonen duurder maakt, niet zinvol. Die opmerking kan het SBO zeker maken.

- Afspraken ontwikkeling (sociale) woningvoorraad

Er zit een gat tussen behoefte en ruimte. Ambitie en opgave moet als term duidelijk gedefinieerd worden. Vanuit de corporaties wordt aangegeven dat er te weinig investeringscapaciteit is. Er worden vier mogelijkheden genoemd om hiermee om te gaan. Wat is haalbaar en concreet te maken, hoe kan er gestuurd worden op hoe hoog de huur mag zijn en hoe dat verdeeld wordt over de corporaties. Dit dilemma wordt door de werkgroep betaalbaar en beschikbaar de komende weken nader uitgewerkt tot een voorstel

- Huisvesting aandachtsgroepen

Het knelpunt is groot, er moeten keuzes worden gemaakt en in hoeverre heeft de gemeente daar vrijheid in? Het knelpunt zit bij de goedkoopste woningen met maximaal 2 slaapkamers; wie gaat die bouwen? Daar is de vraag het hoogst en het aanbod het laagst. Er moet met maximale creativiteit gezocht worden naar oplossingen en ook hier moeten keuzes gemaakt worden en flexibel omgegaan worden met bestaande regels. De tekst voor wat betreft spreiding mag bindender. Niet "is van belang" maar "is urgent".

- Energieneutraal bouwen

Het is niet duidelijk of de corporaties gebruik maken van de EPV. De corporaties zijn het niet eens met het voorstel; dit gaat namelijk ten koste van mensen met het laagste inkomen. De totale woonlasten gaan hiermee te veel omhoog. De laatste stap voegt voor de energietransitie niet zoveel toe maar geeft een hoop gedoe en kosten voor de corporaties.

- Convenant Wonen 2025/2029 en prestatieafspraken 25/26

Er worden doorbraakprojecten genoemd en er liggen vier thema's. Zijn doorbraakprojecten zo van belang dat ze uitgevoerd moeten worden? Is er voldoende capaciteit voor?

De inkomensafhankelijke huurverhoging (punt 13) zou geschrapt mogen worden. Ook de Woonbond is inmiddels tegen een inkomensafhankelijke huurverhoging en wil terug naar de oude situatie. Er is namelijk geen doorstroming wat destijds het argument was om over te gaan naar inkomensafhankelijke verhoging want er is geen beschikbaarheid. Definities over inkomens en huren zijn eerder besproken in de stuurgroep vergadering.

5. Planning SBO-vergaderingen

De projectgroep maakt een agenda voor de stuurgroep.

Afgesproken wordt tijdens de SBO-vergadering van 9 december prioriteiten vast te stellen die in de stuurgroep aan de orde wil stellen. Secretaris maakt een voorlopige vergaderplanning voor volgend jaar.

. De eerstvolgende vergadering is op **maandag 18 november 2024**