

Verslag bijeenkomst voor HBO-bestuursleden over betaalbaarheid en energiebesparing

**Op 25 juni 2014 van 18.00 – 20.00 uur
bij TBV Wonen, Spoorlaan te Tilburg**

1. Opening en mededelingen

SBO-voorzitter Gerard Klaassen heet alle leden van de HBO's van harte welkom op deze tweede bijeenkomst voor HBO-bestuursleden. Het thema dat vandaag aan de orde is, is betaalbaarheid en energiebesparing. SBO-adviseur Arie Verheij van BouwhulpGroep is wederom aanwezig om een en ander toe te lichten.

Gerard Klaassen brengt eerst nog een mail van de Woonbond onder de aandacht, waarin wordt aangegeven dat corporaties t.b.v. energetische maatregelen 7,5 miljoen euro van de regering kunnen ontvangen, mits zij daar vóór 1 juli a.s. op reageren. De Woonbond roept eenieder op om dit z.s.m. onder de aandacht te brengen van de eigen corporatie.

2. Vaststelling verslag bijeenkomst 26 mei 2014

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Toelichting door Arie Verheij

(Zie ook de ter vergadering uitgereikte hand-out d.d. 25 juni 2014.)

De thema's van de stuurgroepvergadering van 17 juli a.s. zijn: betaalbaarheid, energie, armoede, wonen en zorg. In september wordt over participatie gesproken.

Op het onlangs gehouden SBO-symposium bleek dat er in Tilburg al veel aandacht is voor armoede. In deze bijeenkomst ligt de nadruk vooral op betaalbaarheid en energie.

Gerard Klaassen zegt onlangs in een bijeenkomst met de directie van TBV gehoord te hebben dat er vanaf 2015 veel gaat veranderen. Zo verdwijnt de streefhuur, wordt de huurharmonisatie afgeschaft en kan de corporatie zelf de huur gaan bepalen. Bij mutatie kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een kleine huurverhoging bij een minder populaire woning en voor een grotere huurverhoging ingeval van een zeer gewilde woning.

Arie Verheij wijst erop dat dit zaken zijn die de komende tijd inderdaad ter discussie komen te staan om de problemen het hoofd te bieden. Eén van de ideeën is de zgn. huursombenadering. Hierbij wordt gewerkt met het gemiddelde percentage huurverhoging van alle woningen van een corporatie om op die manier aan het noodzakelijke huurverhogingspercentage te komen. In dit model is er ruimte voor corporaties om binnen een bepaalde bandbreedte enige differentiatie t.a.v. huren en huurverhogingen toe te passen. Het is een voorstel van minister Blok dat nog wel in de Tweede Kamer moet worden besproken.

De toegenomen kwaliteit van de woningen is een belangrijke oorzaak van de hogere huren. Die hogere huren leiden namelijk tot druk op de koopkracht, omdat huurders minder vrij besteedbaar geld overhouden.

De mail van de Woonbond heeft betrekking op het Energieakkoord, waarbij is afgesproken dat de regering een grote som geld ter beschikking stelt als compensatie voor energetische maatregelen die door de corporaties worden genomen. Maar een corporatie komt daar alleen voor in aanmerking als aan zeer bepaalde voorwaarden wordt voldaan zoals het opplussen naar energielabel B. Tilburg is met zijn 4000 woningen label B al vooruitgelopen op deze ontwikkeling.

Arie Verheij betoogt dat de energieprestatie van woningen in deze tijd eerder C- of D-label is dan B. Woningen met een F-label zouden wel aangepast moeten worden; bij deze woningen kunnen de huurders al profijt hebben van betrekkelijk geringe maatregelen.

De corporaties moeten voor de verhuurdersheffing veel geld opbrengen en zijn jarenlang gewend om voor een steeds hogere kwaliteit te kiezen. Een optie m.n. voor mensen die moeten 'sappelen' is een meer energiezuinige woning zonder dat dit leidt tot een substantiële huurverhoging, waarbij de energielasten wel lager worden, zodat de woonlasten omlaag gaan. Ook de werkgroep Energie heeft er oog voor dat kiezen voor meer maatwerk financiële voordelen zal hebben voor zowel de oude als de nieuwe huurder.

Nul-op-de-Meter vergt energetische maatregelen die zo duur zijn dat de huren enorm zullen stijgen, waardoor dit voor de onderkant van de sociale woningbouw niet echt een reële optie is.

Desgevraagd verduidelijkt Arie Verheij waarom de betaalbaarheid in het geding is gekomen. De corporaties zijn verzelfstandigd en konden een eigen beleid volgen. De woningen die ze beheerden, moesten uiteraard onderhouden en verbeterd worden. Op een bepaald moment zijn er energetische verbeteringen toegepast en zijn ook de sociale huurwoningen meegegaan in de eisen van de tijd en meegenomen in de kwaliteitsverhoging. Veel goedkope woningen d.w.z. met een huur lager dan € 374,= met een relatief slechte kwaliteit, zijn gesloopt en daar zijn kwalitatief betere maar duurdere woningen voor teruggekomen. Voor degenen met een laag inkomen die in een sociale huurwoning wonen, is er de huurtoeslag. Huur- en energieprijzen zijn echter in verhouding meer gestegen dan de inkomens en nu lopen we tegen de grenzen aan. Inkomenspolitiek is voorbehouden aan het Rijk en mag daarom niet worden toegepast door de corporaties.

Bij de berekening van de huurtoeslag wordt niet gekeken naar de totale woonlasten. De ene persoon kan bijvoorbeeld meer woonlasten hebben door een hogere energierekening en toch minder huurtoeslag krijgen dan een andere met lagere woonlasten. Over het algemeen vormen de energielasten in vergelijking tot de huur een betrekkelijk klein deel van de woonlasten.

Kort gezegd is de betaalbaarheid problematisch geworden door de toegenomen kwaliteit (en prijs) van de woningen en de relatieve daling van de inkomens, waardoor steeds meer mensen in de knel komen.

4. Reacties vanuit de HBO's n.a.v. de eerste bijeenkomst

Reactie TBV Wonen:

Intern is hier nog niet over gesproken, aldus Gerard Klaassen.

Reactie H.B.O. 99:

Peter Valk geeft aan dat H.B.O. 99 pleit voor meer concrete maatregelen, waar daadwerkelijk gebruik van gemaakt wordt. Op het Ondersteuningsfonds is tot nu toe slechts mondjesmaat een beroep gedaan.

H.B.O. 99 is niet erg gecharmeerd van de energiemaatregelen, want de kosten ervan zijn duidelijk, maar de baten minder. Verder zijn de financiële effecten van de nieuwe Warmtewet nog niet bekend. De nieuwe energieleveranciers zoals de corporaties mogen van 'Den Haag' 10 à 15% winst maken op energielevering. WonenBurg wil bijvoorbeeld 90% van het bedrag gaan berekenen dat maximaal berekend mag worden. En huurders kunnen nu eenmaal niet gaan shoppen op de energiemarkt.

Volgens Arie Verheij is dit zeker een probleem voor degenen die stadsverwarming hebben. Daar zit je aan vast, alleen al omdat het enorm duur is om daar vanaf te komen. Er is gekeken naar de levensvatbaarheid van het warmtenet in Tilburg. De conclusie was om het

te continueren en het dan wel zo duurzaam mogelijk te maken. In de Reeshof is in verband hiermee een bewonersplatform opgericht.

Peter Valk wijst erop dat de provincie heel veel geld heeft overgehouden aan de verkoop van Essent. Hij stelt voor dat in het kader van het convenant eens wordt gekeken wat er met behulp van dat geld gedaan kan worden, bijvoorbeeld t.a.v. het energiezuiniger maken van woningen. Gerard Klaassen oppert het idee om de 7,5 miljoen euro per subsidie voor corporaties te gebruiken voor bijvoorbeeld de ombouw van stadsverwarming naar elektrische verwarming, mede omdat de prijzen voor elektriciteit nog altijd dalen.

Arie Verheij wijst erop dat zo'n ombouw erg veel geld gaat kosten en men het dan ook niet gaat redden met 2000 euro subsidie per woning. Wel zou gekeken kunnen worden naar het energiezuiniger maken van die woningen, zodat daar minder stadsverwarming nodig is. De mensen die op stadsverwarming zijn aangewezen moeten tengevolge van de nieuwe Warmtewet naar verwachting nog meer gaan betalen.

Arie Verheij zal de vraag te kijken of het mogelijk is het geld dat corporaties krijgen voor verbetering van de energetische kwaliteit van de voorraad (minimaal 3 label stappen, minimaal label B, € 2000,= per woning subsidie) in te zetten voor energetische maatregelen in woningen met stadsverwarming, mee terugnemen naar de voorbereidingsgroep.

T.a.v. het gemeentelijk Ondersteuningsfonds dat bedoeld is voor tijdelijke financiële hulp aan mensen met een plotselinge teruggang in inkomen, wordt opgemerkt dat daar vorig jaar slechts 36 mensen gebruik van gemaakt hebben. TBV Wonen directeur Rob Vinke heeft hierover verslag uitgebracht in de stuurgroep. (Zie voor meer informatie over dit fonds: ondersteuningsfonds.contourdetwern.nl)

Daarnaast is er nog het zgn. armoedefonds van gemeente en corporaties.

Vanuit de vergadering wordt naast meer mogelijkheden om gebruik te maken van het Ondersteuningsfonds gepleit voor een woonlastenfonds (een voorstel vanuit de PvdA in de raad) en een calamiteitenfonds voor huurders zoals dat ook in Den Bosch bestaat. Dit laatste m.n. voor de mensen die door hun inkomen van € 29.000 – € 34.000 geen recht hebben op allerlei extra voorzieningen, kortingen en/of kwijtscheldingen.

Arie Verheij geeft aan dat de werkgroep Armoede binnenkort t.b.v. de stuurgroep met een overzicht komt van alles wat er in het kader van armoedebeleid in Tilburg bestaat. Dan kijken of de hier genoemde fondsen daar vermeld staan en wat er wellicht gemist wordt.

Hierop wordt vanuit de aanwezigen opgemerkt dat corporaties structureel anders te werk zouden moeten gaan i.p.v. hier en daar een pleister te plakken, omdat dat laatste niet echt zoden aan de dijk zet. Gesteld wordt dat veel wordt bepaald door de landelijke politiek; daar is weinig aan te doen behalve wellicht een volgende keer op een andere partij te stemmen.

Reacties vanuit Tiwos:

Jaap Landzaat, plaatsvervangend voorzitter van HBO Tiwos, geeft aan dat de groei van de primaire doelgroep in relatie tot de goedkope woningvoorraad voor HBO Tiwos een grote zorg is.

Aanbevolen wordt om bij nieuwbouw soberder te bouwen om op die manier de kosten zo laag mogelijk te houden. Ook vindt men dat corporaties vooral aandacht zouden moeten geven aan hun kerntaak d.w.z. zorgen voor voldoende betaalbare, sociale huurwoningen.

Arie Verheij wijst erop dat de gemeente opteert voor een ongedeelde stad, waarmee wordt bedoeld dat er in wijken waar nieuwbouw wordt gepleegd een goede afspiegeling moet zijn van alle inkomensgroepen. De praktijk is echter dat er de afgelopen 5 jaar heel weinig sociale huurwoningen zijn gebouwd. Dat is begrijpelijk omdat de kosten van sociale

huurwoningen voor de corporaties heel hoog en bijna onbetaalbaar zijn geworden, aangezien daar heel veel geld bij moet. De schattingen zijn dat er door corporaties nu ongeveer 200 nieuwe woningen per jaar gebouwd gaan worden. Deze woningen moeten ook nog aan bijzonder hoge eisen voldoen. Men zou kunnen overwegen of dat geld niet beter besteed kan worden aan verbetering van de bestaande voorraad woningen, waar er in principe genoeg van zijn. Want het onrendabele tekort van een nieuwbouwwoning moet betaald worden door de andere huurders. De hoge kwaliteit van deze woningen staat niet in verhouding tot de lage huurprijs, maar die almaar hogere kwaliteit moet wel door iemand betaald worden.

Peter Valk merkt op dat bij een terugtrekkende overheid, de corporaties er steeds meer taken bij krijgen. Wanneer ze zich meer op hun kerntaken moeten gaan richten, gaat dat volgens hem ten koste van aandacht voor leefbaarheid e.d.

Arie Verheij legt de vraag voor of de HBO's vinden dat de meeste inspanningen van de corporaties gericht dienen te zijn op de primaire doelgroep of gespreid over alle doelgroepen.

Unaniem vinden de aanwezigen dat de primaire doelgroep het belangrijkste speerpunt moet zijn.

Hierna bespreekt Arie Verheij nog kort de sheets Armoedebeleid Tilburg, en Wonen en Zorg. T.a.v. van wonen en zorg wordt aangegeven dat domotica (d.w.z. technologie en diensten in, vanuit en naar de woning) wordt genoemd als ondersteuning voor mantelzorgers en ouderen.

5. Vervolgafspraken en sluiting

Voorzitter Gerard Klaassen geeft aan dat men eventuele reacties nog tot **uiterlijk 11 juli a.s.** naar het SBO kan mailen, zodat die in de bestuursvergadering van SBO van **14 juli a.s.** kunnen worden meegenomen.

Henk Dankers wijst erop dat de volgende bijeenkomst voor HBO-besturen plaatsvindt op: **18 augustus a.s. van 18.00 – 20.00 uur, bij WonenBreborg in Intermezzo** (hoek Cobbenhagelaan – Conservatoriumlaan).

Hierna bedankt Gerard Klaassen Arie Verheij voor zijn toelichting en alle aanwezigen voor hun komst en interesse, waarna hij de bijeenkomst om 20.00 uur sluit.

Tilburg, 1 juli 2014
Verslag Spronk Management Support/IM