

NOTULEN

van de **bestuursvergadering SBO** van maandag 14 juli 2014 ten kantore van HBO Wonen 99, Ringbaan Noord 165, Tilburg.

Aanwezig het bestuur	de heer Gerard Klaassen, voorzitter de heer Jan Zaunbrecher, secretaris de heer Ad van Oudheusden, penningmeester de heer Henk Dankers, bestuurslid de heer Jaap Landzaat (vervanger Jeanny Michielsen)
BouwhulpGroep	de heer Arie Verheij, adviseur
Spronk Management Support	mevrouw Ied Meurders, verslaglegging
Afwezig	mevrouw Jeanny Michielsen, bestuurslid de heer Willem Jansen, bestuurslid
aanvang	9.30 uur
einde	13.30 uur

1. Opening

De voorzitter heet iedereen van harte welkom, met name adviseur Arie Verheij.

2. Mededelingen en ingekomen post

1. Jeanny wordt heden geopereerd. De vooruitzichten lijken goed en zelf is ze heel optimistisch.
2. Ilse Hoenderdos was uitgenodigd voor deze vergadering, maar laat via de mail weten dat ze zich graag goed wil voorbereiden en daarom eerst gegevens van de corporaties wil ontvangen.
3. De informatie staat ook in de stukken van de werkgroep Energie. Die zouden wellicht aan haar toegestuurd kunnen worden evenals het onderzoek naar woonlasten van het RIGO.
4. Gerard geeft dit door aan Ilse. (**actie: Gerard**)
5. Ad reikt ter vergadering het financiële overzicht m.b.t. tweede kwartaal uit en licht dat kort toe.
6. Door de voorbereiding van het nieuwe convenant zal er dit jaar een tekort zijn van 10 à 12.000 euro. Dat kan met de reserve van vorig jaar worden opgevangen en gaat geen problemen opleveren.
7. Ad heeft de rekening van Boerke Mutsaers ontvangen die dit keer zeer veel lager is uitgevallen dan de vorige keer.
8. In augustus schrijft Ad de corporaties aan i.v.m. de eigen bijdrage.
9. Ingekomen post: (1) catalogus van National Pen; (2) TBV In de Buurt inclusief brief van HBO TBV, waarin het HBO aangeeft onder protest akkoord te zijn gegaan met de huurverhoging.

3. Agendavaststelling

De agenda wordt i.v.m. de afwezigheid van Ilse Hoenderdos enigszins gewijzigd.

4. Vaststelling en ondertekening verslag 26 mei 2014

1. Tekstueel worden enkele wijzigingen aangebracht in het verslag van 26 mei 2014, waarna de actiepuntenlijst wordt geactualiseerd.
 2. De nieuwe vergaderdatum in september wordt dinsdag 9 september. Jan is dan verhinderd.
 3. N.a.v. pag. 4, 10 rondvraag, 1 licht Arie toe dat het woningwaarderingssysteem te weinig mogelijkheden bood om de kwaliteitsverschillen op te vangen, vandaar de pluspunten.
 4. De energetische kwaliteit van een woning is een onderdeel van de wws-punten. Bij verbetering van de energetische kwaliteit verandert het puntentotaal, omdat daardoor de kwaliteit van de woning verbetert. Zowel oude als gerenoveerde woningen kennen een streefhuur. Als de kwaliteit verandert, verandert de streefhuur evenals de maximaal redelijke huur.
-

5. Bij 'nul op de meter' worden de energiekosten berekend a.d.h.v. bundels. Zo is er bijvoorbeeld een bundel energiegebruik voor ouderen die veel thuis zijn, voor gezinnen met kinderen en voor tweeverdieners die de hele dag werken.

5. Vaststelling verslag tweede bijeenkomst met HBO-besturen d.d. 25 juni 2014

1. Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.
2. N.a.v. pag. 3 halverwege wijst Arie er voor de duidelijkheid op dat er in Tilburg nog geen armoede- of calamiteitenfonds bestaat. Er is alleen een gemeentelijk ondersteuningsfonds om een plotselinge daling van inkomen door ontslag e.d. tijdelijk op te vangen.

6. Monitor oude convenant 2010-2015 (zie tekstvoorstel Arie)

1. Arie is samen met beleidsmedewerkers Yvonne Meijer (TBV), Bart de Laat (WBB) en Hans Moerenhout(Tiwos) bezig met de voorbereiding van het onderdeel participatie.
2. Er is bij huurders bereidheid om te reageren via enquêtes en *social media* als Facebook, de zgn. informele communicatie. Maar t.a.v. formele medezeggenschap en communicatie is het veel moeilijker om daar mensen warm voor te krijgen.
3. In zijn algemeenheid doen mensen minder mee aan formele zeggenschap en daardoor neemt ook het belang voor corporaties bij formele zeggenschap af. Dat heeft te maken met de ik-samenleving, die nu langzaam maar zeker weer wat aan het afnemen is.
4. Diverse SBO-bestuursleden betogen dat de formele zeggenschap niet vervangen zou mogen worden door informele manieren om contact met huurders te hebben of huurders te raadplegen. Gebruik van *social media* is prima, maar dan wel naast de formele kanalen. HBO's en SBO dienen door de corporaties formeel geïnformeerd te worden.
5. Formeel is dit goed geregeld maar of het ook echt goed werkt heeft vooral te maken met het enthousiasme van bewoners en consultants, aldus Arie.
6. Bij groot onderhoud in eigen complex of veranderingen in woonomgeving organiseren mensen zich. Maar dat houdt op als de werkzaamheden zijn afgerond. Ook de corporaties werken daar naartoe.
7. De HBO's zijn de officiële vertegenwoordiger van alle huurders. Daarom stuurt TBV informatie voor huurders mee met In de Buurt.
8. Bij Tiwos fungeert het platform van bewonerscommissies als achterban voor het HBO.
9. De HBO's zouden graag kijken naar mogelijkheden om huurders te stimuleren tot meer betrokkenheid. Nu komt het, ook op een jaarvergadering, vaak neer op het ventileren van klachten. Dat hoort erbij, maar dat moet niet het enige gespreksonderwerp zijn.
10. Arie wijst erop dat participatie begint met één-op-één contact van corporaties met hun klanten. Z.i. zouden de corporaties daar meer op moeten inzetten. Klankbordgroep, enquête en gebruik van *social media* helpen daarbij. De huismeesters zijn heel belangrijk als informatiebron voor corporaties. E.e.a. zodanig organiseren dat daar iets mee gedaan kan worden.
11. De SBO-bestuursleden vinden dat HBO's op de hoogte zouden moeten zijn van wat er speelt bij bewoners en complexen en laagbouw. Maar rechtstreeks doorgeven van klachten e.d. aan het HBO stuit bijvoorbeeld op bezwaren i.v.m. de privacy.
12. Arie brengt naar voren dat het ook gaat om - ook positieve - signalen van huurders en niet alleen om klachten. Daarom als corporatie contact maken met individuele huurders en dat op een bepaald niveau brengen van bewonerscommissie c.q. commissie van huurders. Corporaties zouden meer initiatief moeten nemen om contact met hun klanten te onderhouden, hoewel er de laatste 5 jaar al veel is verbeterd.
13. Communicatie gaat vooraf aan participatie. Nu komt wonen en zorg op ons af met alle vragen van dien. Een betere interne afstemming binnen corporaties zelf is ook een aandachtspunt.
14. Belangrijk is dat corporaties beseffen dat HBO's en SBO geen tegenstander maar medestander zijn en een belangrijke rol kunnen spelen in het contact met huurders, aldus Gerard en Henk.

7. Bespreking omgangscode

1. Het is essentieel voor goedlopende processen om via de HBO-besturen de achterban hierbij te betrekken, aldus Arie.
2. Gerard stelt voor om ook de voorzitter van de toetsingscommissie daarbij uit te nodigen.
3. Afgesproken wordt om de omgangscode en de veranderingen daarin op hoofdlijnen te bespreken op de volgende bijeenkomst met HBO-besturen op 18 augustus a.s.

4. SBO-leden sturen via de mail een kopie van de omgangscodes naar de HBO-bestuursleden. De omgangscodes zijn ook te vinden op de website van het SBO.

8. Voorbereiding Stuurgroep 17 juli 2014

1. Arie is betrokken geweest bij de totstandkoming van de stukken die op de vergadering van 17 juli als discussiestuk worden besproken en nog niet ter besluitvorming voorliggen.
2. Hij is zelf ook aanwezig bij de Stuurgroepvergadering.
3. Arie licht waar nodig de stukken toe. (*Zie ook de bijlage 2 bij dit verslag: Reactie SBO Tilburg op Agendastukken Stuurgroep Convenant Wonen d.d. 17 juli 2014*)

Ad actualisering Woonvisie 2014-2018:

1. Er ligt de Woonvisie 2040, die de gemeente in samenwerking met Smart Agent heeft gemaakt o.b.v. onderzoeken naar leefstijlen en bevolkingsgroepen en die vorig jaar is gepresenteerd.
2. De wethouder vindt het politiek echter belangrijk dat de gemeentepolitiek meer te zeggen heeft over volkshuisvestingsbeleid en woonbeleid op de kortere termijn. Eerder was de actualisering van de woonvisie louter een uitvloeisel van het convenant, nu wil de politiek het primaat t.a.v. de discussies in dit verband. In deze notitie wordt de routekaart/ de agenda voorgesteld. Het SBO wordt nadrukkelijk bij de discussie betrokken.
3. Gerard zegt moeite te hebben met de voorwaarden van de urgentieregeling. Hij vraagt zich af of betrokkenen dan ook geld krijgen om te kunnen verhuizen. En zou het niet beter zijn als men in dezelfde buurt zou kunnen blijven wonen, bijvoorbeeld i.v.m. de school van de kinderen.
4. Arie wijst erop dat men m.b.v. de urgentieregeling tijdelijk geholpen wordt maar zelf naar een andere woning moet omzien. Wellicht kan men in bepaalde gevallen in aanmerking komen voor bijzondere bijstand.

Ad Ontwikkelingen wonen en zorg:

1. Arie licht toe dat de gemeenten onderzoek hebben laten doen o.b.v. eerdere prognoses en feiten om een inventarisatie te maken van het aantal ouderen in de toekomst, van de aanpassingen die zij nodig zullen hebben, of het aantal geschikte woningen volstaat, hoe het zit met verzorgingstehuizen, nultrede-woningen, groepen in beschermd wonen etc. Deze cijfers zijn onlangs vrijgekomen en doorberekend voor de Tilburgse situatie.
2. De kern van het probleem is dat, als mensen langer in hun huis blijven wonen en ze gemiddeld steeds ouder worden (wat zeker geldt voor de huurders van corporaties), er veel behoefte zal zijn aan aanpassingen in individuele woningen.
3. De corporaties hebben dit al eerder onderzocht en op de verwachte ontwikkelingen geanticipeerd door bepaalde woningen geschikt te maken voor zelfstandig wonende ouderen. Maar nu kunnen ze deze aangepaste woningen aan de straatstenen niet kwijt aan de doelgroep en moeten ze deze steeds vaker verhuren aan mensen die zo'n aangepaste woning niet nodig hebben.
4. De corporaties vinden dat ze voldoende aangepaste woningen hebben en voelen er daarom niets voor om nog meer woningen aan te passen, wat bovendien heel veel geld kost. Volgens de nieuwe berekeningen worden de problemen landelijk gezien groot, maar schijnt het in Tilburg mee te gaan vallen.

Ad werkgroep Energie:

1. De werkgroep Energie heeft een eigen notitie gemaakt waarin de stand van zaken wordt aangegeven. Men komt enigszins terug op het streven naar energielabel B vanwege de veel hogere huurlasten. De werkgroep is wel enthousiast over 'nul op de meter'.
2. Langzaam maar zeker dringt volgens Arie bij corporaties het besef door dat energetische verbeteringen niet altijd gunstig zijn voor alle huurders. Daarom wordt gedacht aan een strategisch voorraadbeleid, waarbij de woningvoorraad wordt opgesplitst in drie categorieën:
 - a. De goedkope voorraad waar men geen onderhoud meer wil plegen omdat dit te duur of niet goed mogelijk is. Volgens Arie kan dit echt niet: het woningbezit moet onderhouden worden, in ieder geval eenmaal per 25 jaar.
 - b. Woningen waar in potentie 'nul op de meter' mogelijk is. Dat is echter alleen mogelijk bij laagbouwoningen, maar niet bij hoogbouw.
 - c. Woningen die in aanmerking komen voor het onderhoudsprogramma en energetische maatregelen (het vervolg op de 4000 woningen). Nu zijn dat er 2500. De energiebespa-

ring dient wel op te wegen tegen de kosten van de maatregelen m.a.w. het resultaat moet een werkelijke verlaging van de woonlasten zijn.

- d. Woningen met energielabel F en G moeten energetisch wel aangepakt worden. Het gaat om 2700 woningen die de corporaties het liefst zouden slopen. Maar door de prijs van de vervangende nieuwbouwwoningen zijn ze dan niet meer geschikt voor de huidige huurders.
3. Het profijt van energetische maatregelen blijkt lager te zijn dan verwacht. Dat komt omdat mensen bijv. langer gaan douchen als ze i.p.v. een geiser waar maar weinig water uit komt, een warmwaterapparaat hebben.
4. Het uitgangspunt is dat zowel huidige als toekomstige huurders beter moeten worden van energetische maatregelen. En dat is winst, aldus Arie.
5. Desgevraagd geeft Arie aan dat vroeger t.a.v. energieverbruik gewerkt werd met schattingen maar nu meer wordt uitgegaan van het werkelijke verbruik.
6. De gemeente Tilburg heeft gekozen voor verduurzaming van het warmtenet door andere warmtebronnen als warmte-koude-opslag, biomassa, restwarmte van industrie e.d. gebruik te laten maken van de bestaande infrastructuur. Ook wordt gedacht aan eigen kleine centrales.
7. T a.v. verduurzaming van het warmtenet kan de vraag gesteld worden hoe het hierbij zit met de participatie van bewoners. Stichting Warmte Reeshof en Coöperatie de Reeshof zijn aan het kijken welke alternatieven er zijn als de stadsverwarming ophoudt te bestaan na sluiting van de Amer centrale. Voor de Reeshof zit er beweging in de warmtewet, voor Noord is dat nog afwachten
8. Klimaatadaptatie:dit betekent dat samen met andere gemeenten wordt gekeken naar mogelijke gevolgen van klimatologische veranderingen.
9. Door de warmtewet worden corporaties ook energieleverancier, wat niet hun core business is. Daarmee gaan ze risico lopen dat ze proberen af te dekken, bijv. door alleen verantwoordelijkheid te nemen voor datgene waarvoor ze zich kunnen verzekeren.
10. Per 1-1-2015 gaat de warmtewet met terugwerkende kracht in.

9. Terugblik symposium van 4 juni jl. en volgend symposium

1. Het was een goede en boeiende bijeenkomst en al viel de opkomst wat tegen (oorzaak: WK!), er waren veel professionals en nieuwe raadsleden.
2. Een prima verslag; het staat al op de website.
3. Als thema voor het volgende symposium dat waarschijnlijk in november 2014 plaatsvindt wordt gekozen: de warmtewet en de rol van de corporaties daarin.
4. Gerard neemt contact op met de Woonbond, Ilse Hoenderdos en Stichting Warmte Reeshof om op die manier een onafhankelijke deskundige als inleider te vinden. (**actie: Gerard**)

10. Nieuws uit de HBO's

1. *Tiwos*: Jaap geeft aan dat Tiwos een bedrag van € 240.000 had gereserveerd voor Essent, wat niet betaald hoefde te worden. Het was bestemd voor de galerij- en portiekflats. Omdat niet meer te achterhalen is wie er destijds woonden, heeft het HBO voorgesteld om van dat geld zonnepanelen aan te brengen of een collectieve koudwaterketel. Het gaat tenslotte om geld van huurders.
2. Verder meldt Jaap dat er een klacht is binnengekomen bij het HBO over kosten voor leges. Iemand had bezwaar gemaakt tegen een huurverhoging en werd in het gelijk gesteld. Maar de kosten voor de documenten die hij i.v.m. de klacht moest overleggen waren hoger dan wat hij er t.a.v. de huurverhoging mee opschoot. Het HBO heeft contact opgenomen met Pascale Bartels en voorgesteld dat als iemand in het gelijk wordt gesteld Tiwos de leges betaalt. Tiwos is hiermee akkoord gegaan.
3. *WonenBreborg*: Henk meldt dat bij WonenBreborg het jaaroverzicht van WiZ is binnengekomen.
4. Hij informeert of er in Tilburg een klachtencommissie is die ingeschakeld kan worden bij een klacht over een corporatie.
5. Aangegeven wordt dat iedere corporatie een eigen klachtencommissie heeft. Daarnaast kan men zich wenden tot het Juridisch Loket, Sociaal Raadsliden e.d.
6. *TBV Wonen*: Gerard geeft aan dat William Dircke de nieuwe manager Woonservice bij TBV is.
7. TBV heeft de huurverhoging van een paar slecht verhuurbare complexen bevroren.

11. Planning vergaderdata en bijeenkomsten met HBO-besturen

1. Reguliere SBO-vergaderingen:
 - **Dinsdag 9 september:** van 12.00 – 15.00 uur: starten met lunch
 - Maandag 3 november: van 9.30 – 13.30 uur
2. Bijeenkomsten met HBO-besturen:
 - Maandag 18 augustus om 18.00 uur bij WonenBreborg in Intermezzo (over bewonersparticipatie en zeggenschap)
 - Woensdag 15 oktober om 18.00 uur (nog even onder voorbehoud: over het nieuwe convenant Wonen); locatie nog niet afgesproken
N.B. Tijdens deze bijeenkomsten wordt gezorgd voor koffie en broodjes.
N.B. Dit voor de duidelijkheid ook vermelden op de agenda!!
3. Vergaderingen Stuurgroep:
 - 17 juli: dubbele vergadering (9.00 – 15.00 uur)
 - 11 september: 9.00 -12.00 uur
 - 6 november: 9.00 – 12.00 uur.

12. Rondvraag en sluiting

1. Henk verzoekt Gerard om de Stuurgroep te vragen de vergaderdag bij voorkeur op de donderdag te houden i.v.m. de planning van andere vergaderingen. Ook het verzoek om de planning van de Stuurgroepvergaderingen z.s.m. door te geven.
2. Hierna sluit Gerard als voorzitter de vergadering.

Aldus vastgesteld en goedgekeurd in de bestuursvergadering van dinsdag 9 september 2014.

G. Klaassen
Voorzitter

Jan Zaunbrecher
Secretaris

Bijlage 1 – actielijst

009	Public Relations 12/03-2012 PR ook via Koerier en Stadsnieuws	GK Doorlopend
043	Website actualiseren	JZ Doorlopend
048	Nieuwsbrief Plannen en afspraken m.b.t. kopij maken zoals verslag 10 jaar SBO; Tijdig aan Belastingdienst verandering in inkomen doorgeven.	p.m.
061	verzoek Ilse Hoenderdos Doorgeven dat gegevens corporaties via werkgroep Energie kunnen worden opgevraagd.	GK
062	Nieuwe omgangscodes Nieuwe omgangscodes agenderen op derde bijeenkomst met HBO-besturen Omgangscodes mailen naar HBO-besturen	GK/JZ
063	Symposium warmtewet najaar 2014 Via Woonbond, BMF en Stichting Warmte Reeshof onafhankelijk deskundige(n) voor inleiding(en) zoeken	GK
064	Vergaderdata Stuurgroep In Stuurgroep vragen vergaderdag op de donderdag te houden en de data z.s.m. door aan het SBO	GK

Bijlage 2

BESTUUR SBO TILBURG

REACTIE SBO Tilburg op Agendastukken Stuurgroep Convenant Wonen d.d. 17 juli 2014

1. OPENING

Ingekomen is een startnotitie voor de actualisering van de gemeentelijke Woonvisie 2014-2018. *N.B. Verzoek vanuit de gemeente voor eventuele reactie / input.*

2. VERSLAG stuurgroep 27 maart 2013

ad.4. pag.3. 'goedkope' moet zijn 'dure' scheefheid.

3. ACTIELIJST 27 maart 2014

ad.13. Leges bouwplannen. Zie nagezonden notitie. T.k.n. (NB reëel voorstel van corporaties).

4. TILBURGS ONDERSTEUNINGSFONDS

Mondeling s.v.z.

5. NIEUW CONVENANT

5.1. Thema Passend en Betaalbaar Wonen

- Betaalbaarheid

Zie notitie bijlage 5. Zal ook in presentatievorm op de vergadering ingeleid worden. Zie ook presentatie HBO's d.d. 25 juni 2014, sheet 19 en 20

Standpunt SBO:

De betaalbaarheidsproblemen voor de onderkant van de primaire en secundaire doelgroep worden steeds groter. De (streef)huur en kwaliteit van de kernvoorraad wordt steeds hoger en daarmee niet langer betaalbaar voor die groepen. Daar moet een oplossing voor gevonden worden.

Oplossingen?:

- Huur-(verhogings-)beleid voor specifieke doelgroepen zoals 1-phh uit de primaire (en secundaire) doelgroep
- Geen (markt-)streefhuren voor de goedkope/betaalbare voorraad
- Geen kwaliteitsverhoging van de goedkope/betaalbare voorraad
- Geen sloop/nieuwbouw. Onrendabele top van nieuwbouw beter investeren in goedkope/betaalbare voorraad.
- Woningen met energielabel G en F omzetten in label E/D/C en (en niet in label B)
- Toewijzing goedkope voorraad aan 1-phh uit de primaire doelgroep

Armoedebeleid

Zie notitie bijlage 6, blz 1 en 2. Zal ook nog in presentatievorm op de vergadering ingeleid worden.

Zie ook presentatie HBO's d.d. 25 juni 2014, sheet 21

De suggesties zijn goed.

Komt er nog een nieuw woonlastenfonds voor maatwerk? Met gelden van gemeente en corporaties?

Wonen en Zorg

Zie notitie bijlage 7, suggesties op blz 11 en 12. Zal ook nog in presentatievorm op de vergadering ingeleid worden. Zie ook presentatie HBO's d.d. 25 juni 2014, sheet 22.

De gevolgen van het nieuwe rijks/provinciaal/gemeentebeleid zijn nog niet duidelijk.

Door werkgroep volgend jaar in beeld laten brengen?

5.2. Thema Energie

Zie notitie bijlage 8. Samenvatting op blz. 5. Zal ook nog in presentatievorm op de vergadering ingeleid worden. Zie ook presentatie HBO's d.d. 25 juni 2014, sheet 19 en 20.

Kritiek? (zie ook onder Betaalbaarheid):

- Energetische verbetering naar label B (of NOM) leidt voor een groot deel van de sociale voorraad tot een te hoge kwaliteit (en dus (streef)huur).
- Voorgestelde variant 'niets doen' is niet acceptabel. Gewoon onderhoud uitvoeren en energielabel E/D/C zijn eisen van deze tijd. Label G en F handhaven (2700 woningen) is niet van deze tijd.
- De onrendabele top van sloop/nieuwbouw (NOM) kan beter in de verbetering van de bestaande voorraad worden gestoken.
- Aandacht voor de energetische verbetering van de woningen die onder de Warmtewet vallen (+ subsidie).

6. DATUM VOLGENDE STUURGROEP

11 september 2014

6 november 2014

Gevraagd planning voor 2015.