

NOTULEN

van de **(extra-)bestuursvergadering SBO van dinsdag 14 oktober 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 <i>(tot 11.00 uur)</i> de heer Willem Jansen, bestuurslid <i>(tot 11.30 uur)</i> de heer Jaap Landzaat mevrouw Jeanny Michielsen, bestuurslid
BouwhulpGroep	de heer Arie Verheij, adviseur de heer Haico van Nunen, adviseur
Afwezig:	de heer Henk Dankers, bestuurslid (ziek)
Spronk Management Support	mevrouw Bernie Spronk, verslaglegging
aanvang	10.00 uur
einde	12.15 uur

1. Opening en agendavaststelling

1. Voorzitter Gerard Klaassen opent de vergadering en heet iedereen welkom, in het bijzonder Jeanny die haar werkzaamheden gelukkig weer kan hervatten. Voorts een bijzonder welkom aan de heer Haico van Nunen die t.z.t. Arie Verheij als adviseur van het SBO gaat opvolgen en in deze vergadering aanwezig is voor een eerste kennismaking.
2. Henk Dankers is ziek gemeld; hij is ter observatie in het ziekenhuis opgenomen. We hopen op een spoedig herstel.
3. Ter vergadering deelt Gerard een aangepaste agenda uit.
4. Ad kondigt aan maar tot 11.00 uur de vergadering te kunnen bijwonen i.v.m. een andere afspraak. Willem moet ook eerder de vergadering verlaten omdat hij naar de begrafenis van een medebestuurslid van zijn huurderscommissie gaat. Arie geeft aan ook uiterlijk 12.15 uur de vergadering te moeten verlaten.

2. Opvolging van Arie Verheij

1. Arie heeft besloten na dit jaar met zijn adviseurschap te stoppen. Dit mede vanwege zijn leeftijd en omdat het hem relatief veel tijd kost het vakgebied bij te houden. Hij zal in zijn eigen woonplaats Den Bosch wel nog wat advieswerk oppakken. De financiering van het adviseurschap voor SBO is voor 2015 vanuit de corporaties al geregeld, maar Arie zal er nog nader naar kijken. Een opvolger heeft hij gevonden in de persoon van Heiko van Nunen. Deze is breed gespecialiseerd en kan SBO vanwege de stedelijke belangenvetegenwoordiging goed gaan ondersteunen.
 2. Heiko van Nunen stelt zich nader voor: hij is 38 jaar, werkt inmiddels 15 jaar bij de Bouwhulpgroep. Hij heeft de TU-opleiding gedaan en aldaar eveneens een promotieonderzoek verricht. Zijn aandachtsveld is 'de bestaande stad': hoe ziet de stad eruit, hoe geef je vorm aan het wonen, hoe zorg je dat woningen op peil blijven, hoe ervaren bewoners en huurders het, hoe kijken ze naar de kwaliteit en prijs die ze ervoor moeten betalen, hoe comfortabel kun je wonen, wat heb je ervoor over, hoeveel energielasten moet je ervoor betalen, etc. Kortom: het volkshuisvestelijke deel. Op dit terrein werken bij Bouwhulpgroep 15 medewerkers op verschillende niveaus. Haico woont zelf in Eindhoven, is daar na zijn studie blijven wonen; hij is geboren in Boxmeer.
 3. Om kennis met anderen te delen beheert hij enkele blogs: www.bestaandewoningbouw.nl; www.hollands-ontwerp.nl; www.bestaandewijk.nl; www.levensduur-denken.nl en www.bewonersaandeknoppen.nl (hierop staat o.a. hoe bewoners bij renovatieplannen te betrekken) en is hij redacteur van diverse vakbladen. Belangstellenden kunnen zich gratis abonneren op de blogs en krijgen een melding als er nieuwe informatie op komt.
 4. Jan zal vanuit de website van SBO er een link naar maken (**actie: Jan**)
-

5. Bouwhulpgroep was regisseur van de bouwbeurs 'Renovatie en transformatie' en bepaalde de thema's die tijdens de 3-daagse bouwmarkt zijn behandeld; ook de Woonbond heeft een deel van het programma ingevuld. Komend jaar is de driedaagse grote bouwbeurs in Utrecht met elke dag een ander thema: 1e) serie van 1 (renovatie voor 1 woning, bij mutatie of als mensen erom vragen); 2e) bewonersinspraak; 3e) renoveren in componenten.
6. Dit jaar vinden nog 2 vergaderingen van de stuurgroep Convenant Wonen plaats: op 6 november en 18 december. Gerard neemt Haico mee naar een vergadering van de projectgroep die de vergaderingen van de stuurgroep voorbereidt om hem alvast voor te stellen aan de beleidsmedewerkers van de corporaties en de gemeente.
7. De formele werkoverdracht van Arie naar Haico is vanaf 1 januari 2015.
8. Op 15 oktober a.s. op de SBO-themabijeenkomst voor de HBO's verzorgt Arie voor het laatst een presentatie aldaar.
9. Wederzijds spreken voorzitter en Haico de verwachting uit van een prettige samenwerking!

3. Mededelingen en ingekomen stukken

1. De voorzitter heeft een rekening m.b.t. de website ontvangen en deze ter afhandeling naar de penningmeester doorgestuurd. Deze heeft voor de betaling zorggedragen.

4. Vaststelling en ondertekening notulen van 14 juli en 25 augustus 2014

1. De notulen van 14 juli zijn vorige keer ongewijzigd goedgekeurd en worden alsnog ter vergadering aangeboden voor ondertekening.
2. De notulen van 25 augustus j.l. worden ongewijzigd vastgesteld met dank aan Bernie, en ondertekend.
3. N.a.v. punt 5.5, leveringsovereenkomst energie, geeft de voorzitter aan dat huurders van TBV nog niet hebben hoeven tekenen om reden dat er officieel nog niets vastligt. Jaap vraagt zich daarom af of de huurders van Tiwos en WB achteraf gezien niet te snel hebben getekend. Tiwos heeft zijn huurders reeds in januari een contract gestuurd waarbij Tiwos aangaf dat zij energieleverancier werd i.h.k.v. warmtewet. TBV wil volgens Gerard liever geen warmteleverancier zijn en onderzoekt of het juridisch mogelijk is de warmteleverantie af te kopen.
4. Jaap wijst op een aantal pluspunten en heeft vastgesteld dat overname van Tiwos als warmteleverancier tot nu toe niet in het nadeel van de huurders van Tiwos heeft uitgepakt.
5. De warmtewet is per 1 januari ingevoerd en de eerste resultaten zijn bekend. Door het ministerie zijn per brief al verbeterpunten aangekondigd, bijv. of VvE's ook als leverancier aangemeld moeten worden. Landelijk spelen dezelfde vraagstukken als die voor Tilburg gelden. Verwacht wordt dat corporaties zullen gaan samenwerken en gezamenlijk gaan inkopen.
6. Op voorstel van Gerard wordt besloten om het op 19 november a.s. geplande symposium over de ins en outs van de Warmtewet niet te laten doorgaan. Hij heeft gesproken met Peter v.d. Biggelaar die op 19 november sowieso verhinderd was. Voorts hebben de corporaties hun visie op de Warmtewet niet helder en zijn er nog te veel open vragen. Wel zouden corporaties over de tarieven snel duidelijkheid gaan geven richting hun huurders. Dit moet worden afgewacht. Omdat de Woonbond alleen tegen betaling op het Symposium aanwezig wilde zijn, is besloten niet op hun aanbod in te gaan. Alleen de visie van de Milieufederatie tijdens het symposium belichten, vindt het SBO te eenzijdig. Daarom vervalt dit symposium en zal het eventueel alsnog in januari worden georganiseerd (**P.M.**)
7. Gerard zal in de komende Stuurgroep aangeven dat door vertraging in de afhandeling van de Warmtewet in Tilburg en de onduidelijkheden die er daaromtrent zijn, het SBO heeft besloten het symposium over dat thema uit te stellen. De consequentie is dat het SBO in 2014 niet het afgesproken aantal van 4 symposia per jaar heeft kunnen organiseren. Dat aantal wil men wel weer in 2015 halen.
8. N.a.v. punt 9.2, overschrijding budget advieskosten wordt opgemerkt dat dit onder meer samenhangt met het voortdurende uitstel van de stuurgroepvergaderingen. De voorzitter zal dit bij de gemeente aankaarten. De adviesuren van Arie tellen alleen nog mee in 2014; Haiko zal vanaf januari 2015 zijn adviesuren in rekening brengen.
9. De actiepuntenlijst wordt geactualiseerd.
Ad actiepunt 66 licht Ad toe dat de bijdrage van de corporaties voor het SBO in de meerjarenbegroting van de corporaties is opgenomen en dat inmiddels de bijdragen zijn overgemaakt.
10. Ad 67: Iedereen heeft de notitie over Zeggenschap en Participatie zowel van Arie als van Gerard ontvangen. M.b.t. de notitie van Gerard maakt Arie enkele kanttekeningen. Hij stelt dat de HBO's zelf het initiatief zullen moeten nemen om rechtstreeks informatie van hun CvH's te krijgen, zoals

bijv. de verslagen van het overleg met de woonconsulenten, i.p.v. aan de corporatie te vragen die verslagen naar het HBO te sturen. Gerard zal zijn notitie daarop aanpassen (laatste 2 alinea's).

5. Goedkeuring verslag SBO-HBO bijeenkomst van 20 augustus 2014

1. Dit verslag wordt goedgekeurd, met dank aan Bernie.
2. Uitgebreid wordt stilgestaan bij de kwestie betaalbaarheid. Ad heeft vastgesteld dat op WiZ de afgelopen tijd niet één keer een woning onder de € 500 was te vinden. Hij heeft dagelijks geturfd. Alle woningen uit de goedkope voorraad zitten boven de 2^e aftopping. Hij heeft dat bij Tiwos aangekaart, maar hij ervaart dat men die kritiek gewoon wegwuift.
3. Arie licht toe dat in het kader van het convenant aan huurdersprofielen wordt gewerkt in relatie tot het thema betaalbaarheid. In de laatste stuurgroep is nadrukkelijk gesteld dat de voorraad woningen met een huur van € 450 euro nadrukkelijk aan de minima moet worden gekoppeld. De projectgroep bereidt voor de komende stuurgroep een voorstel hieromtrent voor. Het onderzoek moet het antwoord geven op de vraag of er wel voldoende woningen in Tilburg beschikbaar zijn voor de minima.
4. Als Tiwos gaat vasthouden aan de streefhuren, vallen er veel woningen (m.n. voor eenpersoonshuishoudens) weg uit goedkope voorraad.
5. Jaap wijst op het feit dat Tiwos veel oude voorraad al heeft gesloopt en dat daarvoor in de plaats veel luxere en daardoor duurdere woningen zijn teruggekomen. Als HBO Tiwos hebben ze bij de directie erop aangedrongen de renovatie minder omvangrijk en luxe te maken zodat de huren niet hoeven te stijgen.
6. In zijn algemeenheid is de afgelopen jaren de kwaliteit van huurwoningen erg omhoog gegaan wat gepaard ging met een sterke stijging van de huur. Corporaties beseffen wel meer dat ze zuinig moeten zijn op hun goedkope voorraad. Die huren laag houden kan alleen als minimaal onderhoud wordt gepleegd. De meeste huurders met een laag inkomen hebben liever een lage huur en zijn minder bezig met de kwaliteit. Als een huurder er graag woont, onderhoudt hij bovendien vaak zelf wel zijn woning.
7. Echter helemaal geen onderhoud meer plegen aan hun bezit is voor corporaties ook geen optie, stelt Arie, aangezien dat zich op langere termijn gaat wreken.
8. Gesteld wordt dat via inkomensafhankelijke huren de groep (ca. 25% volgens Rigo-onderzoek) van scheefwoners in beweging is te krijgen, maar zo'n traject duurt jaren. Volgens Jaap mijden de corporaties een dergelijke aanpak, omdat men in een buurt ook graag diversiteit in bewoning wil behouden met het oog op de sociale context van een buurt.
9. Verhuizen van een eengezinswoning naar een appartement betekent veelal 300 tot 400 euro meer huur betalen, dus daarom blijven bewoners zitten. Bovendien willen ze vaak graag in hun buurt blijven wonen. De bereidheid om iets meer huur te betalen, is er wel bij de groep 'scheefwoners'.
10. Volgens Jan is alleen met inkomensafhankelijke huren dit probleem op te lossen. Via de belasting kunnen de betreffende gegevens worden geobjectiveerd. In België gebeurt dat al jaren zo.
11. Een andere optie is volgens Gerard woningen als goedkope kluswoningen te koop aanbieden (zoals in Zwijndrecht gebeurt) of voor een lage huur aanbieden in ruil voor het zelf opknappen.

6. SBO-HBO-bijeenkomst 15 oktober a.s.

1. Als eerste zal Femke Hoekstra een presentatie verzorgen.
2. Arie is namens de werkgroep penvoerder geweest van de notitie over participatie. Het is een gezamenlijk product van deze werkgroep. Tijdens de bijeenkomst zal Arie m.b.v. sheets de meest essentiële bespreekpunten aan de HBO's ter meningsvorming voorleggen. Het is in deze tijd lastig om nog huurderscommissies op te richten. Volgens Arie zullen de HBO's en het SBO zelf initiatieven moeten ontplooiën om de betrokkenheid te vergroten, om voeling te houden met hun achterban en daaruit zaken te filteren die van belang zijn om gezamenlijk op te pakken en te verdedigen.
3. Het SBO zou graag meer inzicht krijgen in welke klachten er binnenkomen bij de corporaties. De HBO's hanteren daarvoor de enquête als instrument.
4. M.b.t. de thema's betaalbaarheid, armoede, wonen en zorg, worden in de komende stuurgroep tekstvoorstellen voor het convenant voorgelegd. Ook is een notitie over leefbaarheid uitgewerkt.
5. De gemeentelijke Woonvisie 2015 is reeds toegelicht tijdens de bijeenkomst die recent heeft plaatsvonden in De Harmonie. Ook projectontwikkelaars en makelaars waren daarvoor uitgenodigd, alsook gemeenteraadsleden en de huurdersorganisaties.

8. Symposium 19 november

1. Dit punt is eerder besproken en besloten is het symposium te annuleren.

9. Eindejaars etentje

1. Diverse suggestie voor geschikte locaties passeren de revue (De Sinjoor; Stad Parijs, Peerke Donders, De Korenbloem, De Postelse Hoeve). Een voorkeur gaat uit naar De Postelse Hoeve om reden dat deze locatie goed met het openbaar vervoer te bereiken is.
2. Jeanny stelt het op prijs als ook Jaap en zijn echtgenote door het SBO worden uitgenodigd als dank dat Jaap haar tijdens haar afwezigheid heeft vervangen.

10. Rondvraag en sluiting

1. Jaap neemt voor het laatst deel aan de vergadering van het SBO; hij hoopt als invaller een constructieve bijdrage te hebben geleverd. Hij hoeft op zijn adres geen stukken meer te krijgen voor de vergaderingen van het SBO en de stuurgroep. (worden naar het algemene postadres van de HBO's gestuurd).

N.B. De volgende SBO-vergadering is gepland op 3 november 2014, 09.30 uur

De Stuurgroep vindt op 6 nov. a.s., van 09.00-12.00 uur, plaats. Namens WB zal Aline Zwierstra tijdelijk als vervanger van Johan Dunnewijk plaatsnemen in de Stuurgroep.

Verder is op 18 december (13.00-14.00 uur) nog een stuurgroep gepland.

Stuurgroepvergaderingen in 2015:

29 januari, 26 maart, 21 mei, 16 juli, 10 september, 22 oktober en 17 december.

Aldus vastgesteld en goedgekeurd in de SBO-bestuursvergadering van maandag 3 november 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
063	Symposium inz. Warmtewet sprekers regelen: deskundige van de gemeente en van BMF. Leden werkgroep Energie uitnodigen.	p.m. januari GK
065	Werkgroep Energie uitnodigen in SBO In 2015 2x de werkgroep uitnodigen voor toelichting aan SBO. Data t.z.t. communiceren.	p.m. JZ
067	Zeggenschap en participatie, ter behandeling in de stuurgroep Adviesnotitie Arie is afgerond en heeft iedereen ontvangen. Gerard zal zijn notitie Gerard inz. standpunt en suggestie SBO nog wat bijstellen.	GK
068	Symposia of voorlichtingsbijeenkomsten in 2015 Mogelijke onderwerpen inventariseren en potentiële sprekers.	allen
069	Link vanaf website SBO naar de blogs maken van Haico van Nunen	JZ