

NOTULEN

van de **bestuursvergadering SBO van maandag 3 november 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 Willem Jansen, bestuurslid mevrouw Jeanny Michielsen, bestuurslid de heer Henk Dankers, bestuurslid
BouwhulpGroep	de heer Arie Verheij, adviseur
Projectgroep omgangscodes	de heer Chris Faro (i.v.m. agendapunt 5; tot 10.50 uur)
Sprong Management Support	mevrouw Ied Meurders verslaglegging
aanvang	10.00 uur
einde	13.45 uur

1. Opening en mededelingen

1. Voorzitter Gerard Klaassen opent de vergadering en heet iedereen welkom, in het bijzonder degenen die ziek zijn geweest en gelukkig weer aanwezig zijn.
2. George Herders herstelt voorspoedig. Lopen en praten gaat heel goed en hij lijkt er geen blijvende schade aan over te houden. Ad hoc zal hij met een taxi komen of door zijn vrouw gebracht worden, maar in principe is er voorlopig alleen contact via de mail.

2. Ingekomen stukken

1. Ingekomen is de uitnodiging voor het Wooncongres in Den Haag op woensdag 12 november 2014 over betaalbaarheid van het wonen, georganiseerd door Platform 31 en OTB.
2. Ook is er een reclamefolder voor nieuwe pennen.

3. Agendavaststelling

1. De voorzitter heeft de agenda aangepast i.v.m. de komst van Chris Faro en aangevuld met nog enkele nieuwe punten.
2. De aangepaste agenda wordt akkoord bevonden.

4. Vaststelling en ondertekening notulen extra bestuursvergadering van 14 oktober 2014

1. De naam van Arie's opvolger is Haico van Nunen. De naam wordt waar nodig aangepast in het verslag.
2. De zin op pag. 2, punt 2.6. 'Gerard neemt Haico mee' wordt *gewijzigd* in: 'Arie neemt Haico mee'.
3. De notulen van 14 oktober worden vastgesteld met inachtneming van deze wijzigingen.

5. Nieuwe omgangscodes

1. I.v.m. dit agendapunt is Chris Faro aangeschoven.
2. Hedenmiddag 3-11-2014 maakt Chris het tekstvoorstel met de voorstellen zoals gepresenteerd tijdens de bijeenkomst met de HBO's d.d. 15 oktober jl.
3. T.a.v. het verdere proces geeft Chris aan dat de reactie van het SBO nog wordt verwerkt, er nog een aantal voorbeeldgevallen worden genoemd – dat deel moet nog worden uitgewerkt - en het overzicht van de kosten van de afgelopen 5 jaar wordt toegevoegd. Ter vergadering reikt Chris dit overzicht uit.

4. Henk zegt het vreemd te vinden dat de huurders de kosten van de ongemaktoeslag zelf moeten betalen. (Zie verslag bijeenkomst 15-10-2014 pag. 2, halverwege). Dit blijkt echter te berusten op een misverstand. Bedoeld is dat de kosten voor de vergoedingen voor rekening van alle huurders komen en dus niet in de aanvullende huurovereenkomst met de betrokken huurders wordt opgenomen. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt de tekst in het verslag van 15-10-2014 aangepast.
5. Arie wijst erop dat de ongemaktoeslag, verhuiskosten en inrichtingskosten gezien moeten worden als processubsidie, bedoeld om mensen mee te krijgen in het proces van renovatie c.q. sloop. De betrokken huurders moeten daarmee instemmen en worden schadeloos gesteld voor de schade en de ongemakken die zij ondervinden tengevolge van renovatie c.q. sloop. In de omgangscodes worden daar afspraken over gemaakt.
6. Door de werkgroep wordt nu voorgesteld om de vergoeding te relateren aan de tijd dat er daadwerkelijk wordt gewerkt en ongemak wordt ervaren. De renovatietijd wordt om de kosten te drukken en de overlast te beperken zo veel mogelijk teruggebracht. De ongemaktoeslag wordt niet meer standaard berekend vanaf een week vóór tot en met een week na oplevering. Maar als de bouwvakkers op dag 1 en dag 3 komen en op dag 10 de sleutel weer inleveren worden wel 10 dagen gerekend, aldus Chris.
7. N.a.v. de in het verslag opgenomen opmerking van Yvonne van den Braken dat de corporaties in het kader van de omgangscodes meer doen dan waartoe ze wettelijk verplicht zijn (zie verslag 15-1-2014 pag. 3 onderaan) licht Arie toe dat het Rijk ingeval van een verplichte verhuizing na tal van berekeningen hiervoor een minimumbedrag heeft vastgesteld. Dat wordt lokaal verder uitgewerkt, waarbij rekening wordt gehouden met lokale omstandigheden, waardoor dat bedrag kan oplopen.
8. Chris geeft aan dat de bedragen die nu worden genoemd gebaseerd zijn op hetgeen bij diverse projectleiders hebben aangegeven.
9. N.a.v. het uitgereikte financiële overzicht geeft Chris aan dat dit gebaseerd is op de praktijk van de afgelopen jaren. De bedoeling ervan is om per corporatie inzicht te geven in de bedragen die corporaties gemiddeld per woning hebben uitgegeven i.v.m. regelingen in het kader van de omgangscodes.
10. Desgevraagd geeft Chris aan dat de herinrichtingskosten bij Tiwos niet zijn ingevuld omdat er bij Tiwos veel woningen gesloopt zijn in het kader van de herstructureringen. Omdat 244 huishoudens door sloop verhuisd zijn hebben zij geen ongemaktoeslag gekregen. De overige 244 wel omdat hun woningen gerenoveerd zijn. Zij hebben echter geen verhuiskosten maar wel herinrichtingskosten gekregen. De wijze van inboeken kan overigens per corporatie verschillen.
11. M.b.t. de huurgewenning geeft Chris aan dat die nu gaat tot 150% van de grens van de huurtoeslag. Het verschil tussen de corporaties heeft te maken met het feit dat iedereen die daarvoor in aanmerking komt huurgewenning krijgt, maar de huurtoeslag die men ontvangt daarop in mindering wordt gebracht. De periode van huurgewenning, 5 of 3 jaar, staat ter discussie.
12. Arie vraagt zich af in hoeverre huurgewenning eraan bijdraagt dat mensen meegaan in het proces. Volgens hem zijn verhuiskosten voor mensen een grotere 'prikkel' dan huurgewenning. Zijn voorstel zou zijn om voor de primaire en secundaire doelgroep de huurgewenning te handhaven maar voor de middeninkomens af te schaffen. Dit zou een prima voorstel zijn vanuit het SBO, aldus Chris.
13. Chris wijst erop dat de huurgewenning een fikse post is en het beperken van de periode veel geld zou kunnen opleveren. Arie nuanceert dit omdat de herstructurering in Tilburg nagenoeg is afgerond. Hij zou graag zien dat in beeld wordt gebracht wat de verwachting is m.b.t. de kosten voor de komende jaren om het verschil te kunnen zien.
14. Chris wijst erop dat het doel van de nieuwe omgangscodes tweeledig is namelijk budgetsturing en actualiseren van de regeling d.w.z. tot reële bedragen komen.
15. Arie vraagt wat men doet met vergoedingen voor degenen die nog steeds liever een tegelvloer hebben i.p.v. laminaat. Hij betoogt dat maatwerk belangrijk is.
16. Chris licht nog toe m.b.t. de ongemaktoeslag dat nu wordt voorgesteld om als uitgangspunt voor de ongemaktoeslag de gemiddelde huur van het complex te nemen in relatie tot de duur van de renovatie.
17. Arie zou liever zien dat de toeslag wordt berekend op basis van de concrete huur van de individuele huurders. Dit is wellicht administratief lastiger maar wel eerlijker en klantvriendelijker. Chris zegt toe dit te zullen meenemen. **(p.m. Chris Faro)**
18. Hierna ontspint zich een discussie over maatwerk in relatie tot de ongemaktoeslag. Als de individuele huur als basis wordt genomen i.p.v. de gemiddelde huur, krijgt de ene huurder veel minder geld dan de andere. Maar daar staat tegenover dat hij/zij eerder ook minder huur heeft be-

taald.

Chris merkt op dat de corporaties hierover geen principiële standpunt hebben.

19. T.a.v. het proces geeft Chris aan dat de concepttekst ook naar het SBO gaat en nog intern kan worden besproken. Desgewenst kan het SBO Chris nogmaals uitnodigen in de bestuursvergadering. De ondertekening van de omgangscodes kan worden meegenomen op het symposium over de Warmtewet eind januari/ begin februari.
20. Hierna verlaat Chris de vergadering.

6. Vaststelling verslag SBO-HBO-bijeenkomst 15 oktober 2014

1. De tekst op pag. 2 halverwege wordt aangepast n.a.v. de discussie tijdens deze bestuursvergadering. De zin 'M.a.w. hoge vergoedingen komen voor rekening van de huurders' wordt *gewijzigd* in: 'De kosten voor de hoge vergoedingen komen voor rekening van *alle* huurders'.
2. Het verslag wordt vastgesteld met inachtneming van deze wijziging.

7. Notitie Henk 'Besproken thema's tussen WBB en SHW'

1. HBO 99 en de directie van WBB hebben afspraken gemaakt die te beschouwen zijn als voorgenomen besluit. De overeenkomst moet nog getekend worden door de RvC.
2. Het stuk is nagezonden en wordt meegenomen in de Stuurgroepvergadering van 6-11 a.s.
3. Camiel van Esch en Aline Zwierstra hebben aangegeven dat de notitie ook mag worden ingebracht op het Wooncongres in Den Haag d.d. 12-11-2014.
4. Op dit moment is het een overeenkomst tussen HBO 99 en directie WBB en nog niet duidelijk wat andere corporaties c.q. bewonersorganisaties ermee doen.
5. Arie vindt het een positief stuk en is benieuwd of andere corporaties c.q. bewonersorganisaties willen wachten op de stedelijke afspraken in de Stuurgroep met de gemeente als partner of dit iets vinden om bilateraal af te spreken, waardoor prestatieafspraken met de gemeente niet meer nodig zijn.
6. Ad geeft aan dat Tiwos bezig is met betaalbaarheid en hoge huren mede n.a.v. een stuk dat Frans Schotel in verband hiermee heeft geschreven.

8. Voorbereiding Stuurgroep 6 november 2014

1. In verband hiermee heeft Arie wederom een conceptnotitie gemaakt die hij mondeling toelicht. (Zie bijlage 2)
2. De aangepaste notitie van Gerard over zeggenschap en participatie die ter vergadering wordt uitgereikt, is door Gerard nagestuurd aan de leden van de Stuurgroep.
3. De term 'meedenkende partner' leidt tot enige discussie, die volgens Arie te maken heeft met de ontstaansgeschiedenis van de HBO's, die voor elke HBO anders is.
4. Besloten wordt om het woord 'partner' te vervangen door het woord 'partij' omdat iedereen zich daarin kan vinden.

9. Wooncongres Den Haag 12 november 2014

1. Ter vergadering wordt de folder uitgereikt. Deze is al besproken bij agendapunt 2, Ingekomen stukken.
2. Diverse bestuursleden gaan erheen. De kosten worden door de gemeente betaald.
3. In workshop 10 komen de ervaringen met het 'Tilburgse model' van de samenwerking tussen corporaties bewoners en gemeente aan de orde en kunnen SBO- en HBO-bestuursleden hun zegje doen.

10. Eindejaarsetentje

1. Als datum wordt gepland **vrijdag 19 december om 18.30 uur**.
2. De locatie wordt De Postelse Hoeve
3. Behalve Jaap Landzaat en zijn vrouw worden Arie en Haico evenals Bernie en led met partner uitgenodigd. Jan neemt de organisatie ervan op zich. (**actie:Jan**)

11. Rondvraag en sluiting

1. Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

2. Hierna sluit de voorzitter de vergadering onder dankzegging voor ieders aanwezigheid en inbrengh om 13.45 uur.

N.B. De volgende SBO-vergadering is gepland op dinsdag 16 december 2014, 10.00 -12.00 uur.

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 16 december 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 tweemaal 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
070	Eindejaarsetentje Etentje organiseren op 19 december om 18.30 uur bij de Postelse Hoeve	JZ

Bijlage 2 - REACTIE SBO Tilburg op Agendastukken Stuurgroep Convenant Wonen d.d. 6 november 2014

1. OPENING

2. VERSLAG stuurgroep 17 juli 2013

Informatief verslag (thema's van het nieuwe convenant), voor wie er niet bij was.

3. ACTIELIJST 17 juli 2014

ad.3. Afspraak SBO - werkgroep Energie (over participatie bij Energiesprong) is geweest en zal in het vervolg 2x per jaar plaatsvinden.

4. MONITOR Convenant Wonen 2013

De oplegnotitie (bijlage 4) is beknopt en informatief. Speciale aandacht voor punt 5: Participatie en zeggenschap (is bijdrage SBO).

Over 2014 (het laatste jaar van het huidige convenant) zal slechts een beknopte monitor worden opgesteld in 2015, omdat er dan al een nieuw convenant is.

In bijlage 5 is de onverkorte monitor te vinden.

5. NIEUW CONVENANT 2015 e.v.

5.1. Thema Passend en Betaalbaar Wonen

- subdoel 1 Betaalbaarheid

In bijlage 6 is de nagezonden visie van de corporaties op betaalbaarheid en woningvoorraad te lezen. De reden voor alleen een visie van de corporaties is dat de projectgroep er nog niet uit is welke voorstellen aan de stuurgroep voorgelegd moeten worden. Ten gevolge van rekensommen met niet geheel vergelijkbare uitkomsten door RIGO en afzonderlijke projectgroepleden, waaronder ikzelf.

De discussie komt volgens mij op het volgende neer:

Vanwege de ontstane betaalbaarheidsproblemen voor huishoudens met een laag inkomen is er een nieuwe doelgroep gedefinieerd met een inkomen minder dan 130% van het minimuminkomen. En er is een nieuwe deel(woning)voorraad gedefinieerd met een huur lager dan €455 (of eventueel €500), waar deze doelgroep zonder betaalbaarheidsproblemen (NIBUD definitie) in moet kunnen wonen. Zelfs als er nu al voldoende corporatiewoningen met een huur <€455 zouden zijn (op dit moment volgens de convenant corporaties 8.900 woningen en een paar geleden nog veel meer), dan zijn er over 5 jaar nog meer nodig omdat het aantal huishoudens met een inkomen < 130% minima alleen maar zal toenemen. Het werkelijk aantal corporatie woningen met een huur <€455 zal over 5 jaar echter niet hoger maar veel lager zijn (6.600 volgens opgave corporaties).

Een probleem waar zeker de corporaties iets aan zouden kunnen doen.

In hun notitie geven de corporaties echter aan dat dit aanzienlijk lagere aantal goedkope woningen in de toekomst al bij een zo sober mogelijk huur- en voorraad beleid is doorgerekend. Veel meer zit er gelet op hun financiële continuïteit volgens hen niet in. Het rijk is in hun ogen qua beleid de hoofdschuldige met een ontoereikende huurtoeslag regeling.

Wel zien zij nog mogelijkheden voor maatwerk (afhankelijk van het individuele inkomen). Hun voorstellen voor maatwerk (zie 2.2. en 2.3 op blz 4 in hun notitie) zijn zonder meer positief.

Ik denk echter dat met al dit maatwerk het betaalbaarheidsprobleem niet voldoende zal worden opgelost (meer huishoudens met minimaal inkomen tegenover minder goedkope woningen).

Naar de mening van het **SBO** zouden de corporaties (nog meer) aan een of meer van de volgende 'knoppen' kunnen draaien:

- Geen streef(markt)**huren** van 80% maximaal redelijk voor de goedkope (<€455) of betaalbare (<€557) voorraad vragen (als die bewoond wordt door de minima);
- Geen **kwaliteitsverhoging** (met huurverhoging) voor de goedkope (<€455) of betaalbare (<€557) voorraad (NB Wel onderhoud tot een hedendaags acceptabel kwaliteitsniveau);
- Geen (of zo min mogelijk) **sloop en verkoop** van de goedkope voorraad. Sociale huurwoningen zijn er in totaal genoeg, maar het ontbreekt juist aan voldoende goedkope en betaalbare woningen. Sloop/nieuwbouw betekent een forse opwaardering van zowel de kwaliteit als de prijs (als de onrendabele top) van de woningen en levert geen bijdrage aan dit betaalbaarheidsprobleem.
- En natuurlijk ook **Maatwerk** - zoals de corporaties al voorstellen - waaronder:
 - . Specifiek huur- en **huurverhogings**beleid voor inkomens <130% minima; bijvoorbeeld middels inkomensafhankelijke huurverhogingen en/of tijdelijke huurcontracten voor een lagere huur enz;
 - . **Toewijzing** goedkope voorraad (huur <€455) aan inkomens <130% minimum apart reguleren.
 - . Goedkope **scheefheid** in goedkope woningen zo veel mogelijk tegengaan. Bijvoorbeeld door inkomensafhankelijke huurverhogingen toe te passen of make-lars in te zetten of doorstroming te bevorderen of tijdelijke huurcontracten toe te passen of enz.

Subdoel 2 Armoedebeleid

Zie bijlage 7 (en 3).

In de vorige stuurgroep is geconstateerd dat er aan het armoedebeleid van de gemeente niet veel meer te verbeteren valt binnen de mogelijkheden die er voor de gemeente (of corporaties) zijn. In bijgaande korte notitie aan de stuurgroep worden een drietal maatregelen genoemd die het beleid in het licht van de toegenomen betaalbaarheidsproblemen moeten optimaliseren. Prima. Doen.

De notitie eindigt met een discussie over de oprichting een woonlasten- of armoedefonds (waarin ook de corporaties zullen storten) voor maatwerk. Zie ook de voorstellen van de corporaties hierboven onder maatwerk. **HBO Wonen'99** is het daar mee eens.

Subdoel 3 Wonen en Zorg

In bijlage 9 wordt kort beschreven wat er in het nieuwe convenant over wonen – zorg afgesproken kan worden. Nog niets concreets eigenlijk, alleen uitwerkingsopgaven voor in 2015 als de transitie van rijk naar gemeenten haar beslag heeft gekregen. In een discussiestuk (bijlage 8) geeft 't Heem aan waarom zij goede wijkvoorzieningen (voor wonen en zorg) van volkshuisvestelijk belang vinden en dat er daarom in het convenant iets over afgesproken moet worden. Het **SBO** schaart ontmoetingsplekken in buurten en wijken eerder onder het begrip leefbaarheid (en daarmee onder verantwoordelijkheid van de gemeente), dan onder de volkshuisvestelijke taak van de corporaties.

5.2. Subdoel 4 Energiebeleid

In bijlage 10 doet de werkgroep Energie een voorstel voor het nieuwe convenant. Maatregelen die - denk ik - zeker niet slecht voor de bewoners zullen uitpakken. Zowel voor de aanpak van de label G, F, E –woningen als voor de aanpak van NOM-geschikte woningen geldt dat aangetoond moet kunnen worden dat de aanpak een woonlastenvoordeel voor de (huidige en toekomstige) huurder moet opleveren. Anders gebeurt er niets of in kleinere stapjes.

Alleen voor de bewoners in woningen die onder de Warmtewet vallen wordt nog niet veel duidelijkheid geboden, behalve dat men de stadsverwarmingsinstallatie wil verduurzamen (andere, duurzame, lokale warmtebronnen).

In 2015 wil de werkgroep een plan van aanpak voor de gehele voorraad opstellen, door de stuurgroep laten goedkeuren en vervolgens de uitvoering monitoren. De gemeente stelt voor de volgende convenantsperiode 3 miljoen subsidie beschikbaar

voor de energetische aanpak van corporaties (met name voor de uit te voeren NOM woningen; zie ook de Green Deal NOM van afgelopen januari tussen corporaties en gemeente). Wat **SBO** betreft een **acceptabele convenantsafsprake**; zeker als de werkgroep Energie tweemaal per jaar met het SBO overlegt over participatie en zeggenschap van bewoners bij het energetisch verbeteren van hun woningen.

5.3. Huurdersparticipatie en zeggenschap

Subdoel 5 Nieuwbouw en Verbouw

Als thema te bespreken (zie bijlage 11). Het gaat hierbij om nog onbekende huurders of kopers bij nieuwbouw of verbouw projecten.

Tiwos en gemeente faciliteren mensen die een **CPO** project willen opzetten.

Bewonerscollectieven zijn welkom bij corporaties met hun initiatieven. Niet-haalbaar gebleken initiatieven zullen ter bespreking aan de stuurgroep voorgelegd worden.

Wooncoöperaties zijn politiek een hot item (claim Adri Duijvestein in Eerste Kamer) in de zin van het verruimen van de keuzemogelijkheden van de woonconsument. Initiatieven van bewoners zijn welkom in de stuurgroep.

Bovenstaande initiatieven zullen misschien in aantal gaan toenemen, maar blijven in de marge van de volkshuisvesting in Tilburg en zullen vaker worden geïnitieerd door de middeninkomens dan beneden modaal. Laat duizend bloemen bloeien. Zelfbeheer en zelfbeschikking van huurders is voortaan ook voor het **SBO** en de HBO's een thema.

Subdoel 6 Huurdersparticipatie en zeggenschap

De thematische notitie van de werkgroep (bijlage 12) is jullie bekend en besproken in de laatste twee overleggen met de besturen van de HBO's. De vraag is nu welke richting het SBO stedelijk op wil sturen en of daar prestatieafspraken in het convenant voor nodig zijn (met ook de gemeente) of dat SBO/HBO die richting ieder voor zich met hun corporatie(s) gaan invullen (twee partijen zonder inbreng van de gemeente; zoals bijvoorbeeld nu gebeurt bij de Omgangscode en WiZ). Zie ook de notitie van Gerard aan de stuurgroep hierover (... HBO als meedenkende partij ...).

Op de laatste SBO vergadering werd geconcludeerd dat het de voorkeur van het **SBO** heeft om wel iets in het convenant vast te leggen. Bijvoorbeeld het volgende:

'De HBO's gelden als de vertegenwoordiger van de belangen van de huurders naar de corporaties en de HBO's zullen zich daarbij als een meedenkende partij naar de corporaties opstellen. Om die rol en taak goed te kunnen vervullen zijn de HBO's (mede) afhankelijk van - relevante - informatie die corporaties in hun werk verkrijgen over de woonsituatie van hun huurders. Die informatieoverdracht van corporatie aan HBO schiet naar de mening van het SBO tekort; op alle niveaus van de organisatie. De HBO's realiseren zich daarbij dat er in de huidige maatschappij ook van de HBO's een aangepaste wijze van communicatie/benadering gevraagd wordt om op de hoogte te blijven van de belangen (en participatie) van hun medehuurlers.'

5.4. Subdoel 7 Leefbaarheid en wijken

Het derde en laatste thema van deze stuurgroep. Een goed verhaal in bijlage 13. En er staat veel op de rol in Tilburg met de wijktoets, wijkteams, frontlijnaanpak e.d..

Geen opmerkingen van het **SBO**.

6. DATUM VOLGENDE STUURGROEP

18 december 2014 (13.00-14.00 uur)

2015: zie planning

7. RONDVRAAG