

**NOTULEN**

van de **bestuursvergadering SBO van dinsdag 16 december 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 12.00 uur)</i> de heer Willem Jansen, bestuurslid mevrouw Jeanny Michielsens, bestuurslid <i>(tot 12.55 uur)</i> de heer Henk Dankers, bestuurslid
BouwhulpGroep	de heer Arie Verheij, adviseur de heer Haico van Nunen, adviseur
Spronk Management Support	mevrouw Ied Meurders verslaglegging
aanvang	10.00 uur
einde	13.15 uur

---

**1. Opening en mededelingen**

Voorzitter Gerard Klaassen opent de vergadering en heet iedereen welkom.  
Ad geeft aan dat hij om 12.00 uur weg moet i.v.m. een andere vergadering.

**2. Ingekomen stukken**

Er zijn geen ingekomen stukken.

**3. Agendavaststelling**

De voorgestelde agenda wordt akkoord bevonden.

**4. Vaststelling en ondertekening notulen extra bestuursvergadering van 3 november 2014**

1. Tekstueel geen opmerkingen.
2. De notulen van 3 november worden ongewijzigd vastgesteld.
3. De actiepunten worden geactualiseerd.

**5. Omgangscodes**

1. TBV is akkoord met de nieuwe omgangscodes die nu voorligt. Gerard geeft enkele tekstuele wijzigingen nog door aan Chris Faro.
  2. Tiwos is in principe akkoord, maar leest in de tekst niets terug over de gevraagde vergoeding in natura voor huurders die in een schuldhulpverleningstraject zitten. Ook wil HBO Tiwos voorkomen dat de vergoeding door een corporatie gebruikt kan worden voor de aflossing van eventuele huurschuld. Gerard neemt dit mee. **(p.m. Gerard)**
  3. Henk en Jan melden dat George Herders nog werkt aan een reactie vanuit WBB. Grootste bezwaren van HBO 99 tegen de omgangscodes: (1) de bezuinigingen bedragen in 5 jaar tijd 2 miljoen euro tegenover huurinkomsten van 34 miljoen per jaar; (2) de vergoeding is gebaseerd op de gemiddelde huur; de huren zijn gestegen maar de vergoeding is lager geworden.
  4. Om die reden is de omgangscodes geparkeerd tot 28 januari 2015, wanneer er een gesprek met de directie plaatsvindt.
  5. Arie geeft aan dat hij geen veranderingen ziet t.o.v. hetgeen gepresenteerd is op de bijeenkomst van 8 oktober jl.
  6. Zelf heeft hij nog een tweetal vragen. De eerste: Men ontvangt de totale verhuiskosten als er meer dan 6 weken in de woning wordt gewerkt. Arie vraagt zich af of dat ook al zo was in de oude omgangscodes. Want 6 weken in de rommel zitten is lang.
  7. Tweede vraag is of de vergoeding ook wordt uitbetaald als er gefaseerd wordt gewerkt of dat bij fasering huurders de vergoeding mislopen. In dat geval is de aanneemsom kleiner dan 15.000 euro incl. btw, wat als voorwaarde voor toekenning wordt gesteld. Arie adviseert naar beide zaken te informeren.
-

8. Gerard heeft ook nog enkele vragen:
  - Bestaat de toetsingscommissie nog?
  - Hoe zit het met de woonduur? De telling van de inschrijvingsduur zou opnieuw starten, ook als er sprake is van tijdelijke verhuizing i.v.m. renovatie;
  - Een klachtencommissie van de corporaties is geen goed idee; het is de slager die zijn eigen vlees keurt;
  - De corporaties streven naar een periode van 18 maanden tussen bekendmaken sloopbesluit en daadwerkelijke sloop. Hoe zit het als die periode korter is?
9. N.a.v. het laatste punt geeft Haico aan dat de corporatie verplicht is om 12 maanden van tevoren contact op te nemen met de huurder. Het eerste half jaar van de periode van 18 maanden kan de huurder zelf op zoek gaan naar een andere woning, daarna gaat de corporatie bemiddelen.
10. Arie geeft desgevraagd aan dat men voor tweemaal verhuizen eenmaal de verhuiskostenvergoeding van 5700 euro krijgt, mede omdat de corporatie alles regelt. De wisselwoning wordt ingericht, eigen meubels worden opgeslagen etc.
11. Er blijkt enige onduidelijkheid te bestaan t.a.v. de vergoeding voor de vloer. Willem zegt zeker te weten dat de vloer altijd wordt vergoed, ook de vloer ingeval van een open keuken als in de keuken zelf waar geen werkzaamheden zijn uitgevoerd, terwijl Ad een paar keer heeft meegemaakt dat hierover verschil van mening was met de corporatie. In overleg met elkaar is men daar uiteindelijk uitgekomen.
12. Arie merkt op dat hierover in de evaluatie niets is gehoord. Het gaat hier om een algemene regeling waar ad hoc een aanpassing op gemaakt kan worden, want de corporaties moeten ervoor zorgen dat huurders in principe uitkomen met de vergoeding.
13. Hij stelt voor om hierover een opmerking te maken en te vragen hier soepel mee om te gaan, met aandacht voor maatwerk. Gerard neemt ook dit mee. **(p.m. Gerard)**
14. Henk en Jan geven nogmaals aan dat HBO 99 niet akkoord gaat met de nieuwe omgangscode en liever de oude zou handhaven, omdat de nieuwe op een aantal punten een verslechtering betekent t.o.v. de huidige.
15. Andere bestuursleden wijzen erop dat de nieuwe omgangscode inderdaad een versobering is, maar hiertoe is besloten door de drie corporaties gezamenlijk. Bovendien was de oude regeling fraudegevoelig en werd daar nogal eens misbruik van gemaakt, m.n. door het stapelen van vergoedingen.
16. Geconcludeerd moet worden dat de omgangscode door het standpunt van HBO 99 nu niet in het SBO kan worden besproken. Het SBO is echter niet eerder op de hoogte gebracht van het lijstje met kritiekpunten van WBB, ook niet tijdens de vorige bestuursvergadering waarbij Chris Faro aanwezig was.
17. Het heeft er een beetje de schijn van dat WBB een eigen omgangscode wil, wat onmogelijk is aangezien de omgangscode voor de hele stad geldt en een initiatief is van de drie corporaties samen. Verschillen tussen corporatie t.a.v. de omgangscode leiden tot onduidelijkheid voor huurders .
18. Jan en Henk benadrukken dat aan huurders niet uit te leggen is dat de huren omhoog gaan en de gemiddelde vergoeding omlaag.
19. Arie en Gerard wijzen erop dat dit niet klopt, want als de gemiddelde huur per complex is gestegen stijgt de vergoeding dientengevolge ook.
20. Arie brengt naar voren dat e.e.a. leidt tot een procedureel probleem en tot onenigheid tussen de corporaties omdat er sprake is van een samenspel tussen de corporaties. De omgangscode kan in januari ook nog getekend worden, maar een probleem is dat WBB pas op 28-1 opnieuw in overleg gaat.
21. Arie benadrukt dat de omgangscode alleen speelt ingeval van sloop en renovatie. De belangrijkste vraag volgens hem is daarom of het een goede omgangscode is. Ook 'minder' kan nog steeds 'goed' zijn.
22. Voorts wijst hij erop dat de omgangscode geen recht is zoals de verhuiskostenregeling, maar een tegemoetkoming vanuit de corporaties.
23. N.a.v. de discussie wordt het navolgende afgesproken:
  - Gerard geeft bij Chris Faro aan dat er verschil van mening is over de omgangscode tussen de HBO's;
  - Henk en Jan sturen het lijstje met punten vanuit WBB naar Gerard, die voor verdere verspreiding onder de SBO-bestuursleden zorgt (**actie Henk/Jan**)
  - begin januari wordt gezien deze situatie een extra bestuursvergadering gepland, waarvoor ook de leden van de voorbereidingsgroep omgangscode worden uitgenodigd. **(p.m. Gerard/Jan)**

## 6. Voorbereiding stuurgroepvergadering d.d. 18 december

1. Ter voorbereiding van de stuurgroepvergadering heeft Arie opnieuw een notitie gemaakt. De notitie zit als bijlage 2 bij dit verslag.
2. Arie geeft aan dat m.n. WBB het convenant beschouwt als een prestatieafspraken waarbij corporaties zelf kunnen bepalen op welke manier ze de afspraken gaan invullen. De corporaties doen daarom bijvoorbeeld een bod aan de gemeente over het aantal woningen in 2019. Maar een bod doen is niet hetzelfde als tot afspraken c.q. een convenantsafspraken komen.
3. Arie heeft een notitie gemaakt om de consequenties hiervan te kunnen beoordelen bijv. m.b.t. het aantal woningen in relatie tot de primaire doelgroep en de betaalbaarheid. De gemeentebesturen in de projectgroep waar Arie de notitie heeft voorgelegd waren er erg blij mee. Ook de medewerkers van de corporaties stemden ermee in om de notitie als discussiestuk in te brengen. Die is nu als bijlage 8 bij de stukken voor de stuurgroepvergadering gevoegd.
4. Arie schuift bij dit agendapunt aan bij de stuurgroep als adviseur van het SBO.
5. N.a.v. agendapunt 5, 5,1: Energie en Duurzaamheid merkt Gerard op dat er per 1-1-2015 zaken gaan veranderen t.a.v. de energielabeling en gewerkt wordt met een energie-index. Hij informeert wat de consequenties daarvan zijn.
6. Haico licht toe dat er een nummer aan de labels hangt dat correspondeert met de range van de labels. De labels worden nu wat specifiekier aangeduid. Voor labels E, F,G loopt de nummering van 2,4 tot 1,6. Die range wordt uitgefaseerd naar 2020. In principe verandert er niets, alleen qua wijze van benoemen van de labeling. De nummering staat vast en er zou daarom al iets over kunnen worden opgenomen in de tekst van het convenant.
7. Gerard wijst erop dat in de nieuwe tellingen na renovatie en opwaardering isolatie niet meer gaat meetellen maar wel verbetering van de ketels e.d. Hij vraagt zich af of dit betekent dat er minder geïsoleerd gaat worden en in plaats daarvan gekozen wordt voor betere ketels.
8. Haico geeft aan dat er t.a.v. de beoordeling nauwelijks iets gewijzigd wordt. Bij woningverbetering zal de corporatie een afweging maken t.a.v. de maatregelen die ze gaat nemen. Bouwkundige maatregelen zijn langetermijnoplossingen. Om NOM of een zeer laag energieverbruik te bereiken zijn nieuwe ketels en langetermijnmaatregelen als isolatie allebei belangrijk.
9. De nieuwe norm voor NOM wordt A++.
10. Jan informeert of er niet veel geld bijgelegd moet worden om NOM te bereiken.
11. Arie wijst erop dat NOM interessant moet zijn voor de huurder en ook de corporaties niet heel veel geld extra moet gaan kosten. Daarom wordt het bedrag dat de huurder voor energie betaalt in de vorm van huurverhoging gebruikt als bijdrage voor investeringen m.b.t. energie.
12. Haico vult aan dat uitgegaan wordt van het profiel van bewoners en daarom niet iedereen hetzelfde betaalt. Het grootste deel van de energierekening betaalt men aan de corporatie, die daar de investeringen van kan betalen.
13. Winst is dat NOM pas wordt ingevoerd als o.b.v. feitelijke berekeningen blijkt dat het ook voor de huurders wat gaat opleveren. Voor huurders met slechte labels wordt niet gewacht op NOM; deze woningen worden eerder aangepakt.
14. Er is een energiedienst in voorbereiding die alleen gaat gelden voor NOM-woningen. De kosten daarvan mogen alleen bij NOM woningen in rekening gebracht worden. Waarschijnlijk komt er een normbedrag per m<sup>2</sup>, dat in de orde van grootte zou moeten zijn als de energiekosten die men anders zou moeten betalen.
15. Henk en Jan wijzen erop dat per 1-1-2015 het voorschot voor energie geïnd zal worden door WBB. Deze staan niet apart vermeld maar vallen onder het kopje 'huur'. HBO 99 is van mening dat de kosten apart geïnd zouden moeten worden, omdat achterstand in energiebetaling nu automatisch huurachterstand wordt. HBO 99 wil dat het voorschot voor energie apart in rekening wordt gebracht en is hierover in discussie met WBB.
16. Gerard geeft aan dat TBV onderzoekt of de warmteleverantie overgedragen kan worden aan derden. Onbekend is nog hoe de kosten verwerkt gaan worden; momenteel int de oude instantie die nog.
17. Het SBO is van mening dat de kosten voor energie en huur gesplitst zouden moeten worden.
18. Bij 5.3: huurdersparticipatie en zeggenschap zegt Gerard een onderbouwing te missen van het succes dat het gebruik van *social media* zou hebben in de communicatie met huurders.
19. Arie stelt voor dat de HBO's aan de eigen corporatie de vraag voorleggen wat men zij doen met sociale media en wat dit oplevert t.a.v. participatie van en communicatie met huurders.
20. M.b.t. 5,5, leefbaarheid en wijken merkt Gerard op dat de terminologie voor enige verwarring zorgt. Tilburg heeft officieel 7 wijken en 58 buurten. Niettemin wordt er hier ook gesproken over wijken, terwijl daar een ander gebied mee wordt aangeduid.

21. Arie geeft dat de gemeente Tilburg is uitgesplitst naar postcodegebieden i.v.m. de aanpak van focus- en aandachtswijken. In de tekst van de wijktoets worden enkele buurten samen tot een subwijk aangemerkt.

## 7. Symposium

1. Afgesproken was om als thema voor het symposium in januari 2015 de Warmtewet te nemen. Veel is echter nog onduidelijk, het is lastige materie en daardoor wellicht minder interessant voor huurders. Bovendien is de wet per 1-1-2014 al ingegaan.
2. Afgesproken wordt om een evaluerend symposium te organiseren, waarin zowel zaken rond de uitvoering van de Warmtewet worden uitgelegd en ervaringen en mogelijke problemen m.b.t. de uitvoering evenals het 'niet meer dan anders'-principe aan de orde komen.
3. Daardoor krijgt men zicht op ervaringen van huurders en eventuele problemen, die het SBO kan voorleggen aan de werkgroep Energie.
4. T.a.v. de schilwoningen (buitenste woningen van een complex waar tot nu toe correctiefactoren op van toepassing waren) meldt Jan dat het volgens WBB wettelijk geregeld zou zijn dat die correctie niet meer hoeft te worden toegepast.
5. Willem geeft aan dat TBV de plafonds, bergingen en gevels heeft geïsoleerd, waardoor zo'n correctie niet meer nodig is.
6. Afspraken m.b.t. de komende symposia:
  - februari 2105: omgangscodes; agenderen in januarivergadering (**p.m. agenda**)??
  - april 2015: convenant Wonen;
  - september 2015: Warmtewet, nieuwe energielabeling e.d.

## 8. Vaststelling nieuwe vergaderingsplanning

1. Bernie heeft een aangepaste vergaderingsplanning gemaakt en rondgemaild. Daarin zijn twee extra SBO-bestuursvergaderingen ingepland, die desgewenst t.z.t. geschrapt kunnen worden.
2. De aangepaste vergaderingsplanning wordt vastgesteld.

## 9. Rondvraag en sluiting

1. Jan informeert of het zinvol zou zijn om de verslagen van de HBO's ter informatie naar de SBO-bestuursleden te sturen zoals dat omgekeerd ook gebeurt.
2. Afgesproken wordt om dit eerst intern in de HBO's te bespreken. (**actie: allen**)
3. Hierna sluit de voorzitter de vergadering onder dankzegging voor ieders aanwezigheid en inbreng de vergadering om 13.15 uur.

**De volgende SBO-vergadering is gepland op maandag 26 januari 2014 van 10.00 tot 13.00 uur.**

### Stuurgroepvergaderingen in 2015:

29 januari, 26 maart, 21 mei, 16 juli, \* , 22 oktober en 17 december.

\* De eerder geplande datum 10 september verschuift naar 17 september.

Aldus vastgesteld en goedgekeurd in de SBO-bestuursvergadering van maandag 26 januari 2015.

G. Klaassen  
Voorzitter

Jan Zaunbrecher  
Secretaris

## Bijlage 1 – actielijst

<b>009</b>	<b>Public Relations</b>	<b>12/03-2012</b>	GK
	PR ook via Koerier en Stadsnieuws		Doorlopend
<b>043</b>	<b>Website actualiseren</b>		JZ
			Doorlopend

- |            |   |                 |
|------------|---|-----------------|
| <b>065</b> | <b>Werkgroep Energie uitnodigen in SBO</b><br>In 2015 tweemaal de werkgroep uitnodigen voor toelichting aan SBO.<br>Data t.z.t. communiceren.                       | p.m.<br>JZ      |
| <b>071</b> | <b>Omgangscodes</b><br>Punten uit bespreking omgangscodes doorgeven<br>(Zie notulen 6-12-2014 onder 5)  | GK              |
| <b>072</b> | <b>Extra vergadering</b><br>In januari 2015 extra vergadering plannen met leden voorbereidingsgroep   | GK/JZ           |
| <b>073</b> | <b>Kritiekpunten omgangscodes WBB</b><br>Lijst met kritiekpunten naar voorzitter SBO sturen;<br><br>Zorgen voor verdere verspreiding onder SBO-leden                | HD/JZ<br><br>GK |
| <b>074</b> | <b>Symposia 2015</b><br>Symposia inhoudelijk en organisatorisch voorbereiden<br><br>februari: omgangscodes<br>april: nieuwe convenant Wonen<br>september: warmtewet | p.m. agenda     |
| <b>075</b> | <b>Doorsturen HBO verslagen</b><br>Intern bespreken of het zinvol is om de notulen van<br>HBO-vergaderingen door te sturen naar het SBO bestuur                     | allen           |

## Bijlage 2

**REACTIE SBO Tilburg op Agendastukken Stuurgroep Convenant Wonen d.d. 18 december 2014**

---

**1. OPENING en mededelingen****2. Presentatie: Is met conceptueel bouwen betaalbare nieuwbouw mogelijk?**

In de vorige stuurgroep is afgesproken om te (laten) onderzoeken of er betaalbare - voor zowel huurder (<€557) als verhuurder (geen onrendabele top) - nieuwbouw mogelijk is. Pieter Huijbregts heeft de afgelopen maand uitgezocht en presenteert op de vergadering zijn bevindingen.

**3. VERSLAG stuurgroep 6 november 2014 (bijlage 1)**

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

**4. ACTIELIJST stuurgroep 6 november 2014 (bijlage 2)****5. NIEUW CONVENANT 2015 e.v.****5.1. Concept tekst Energie en duurzaamheid (bijlage 3)**

In bijlage 3 doet de werkgroep Energie een nieuw tekstvoorstel voor het convenant. Ten opzichte van de vorige versie is er niet veel veranderd, behalve dat er een eindtermijn van 2025 wordt genoemd om alle woningen met E, F, G-label te kunnen aanpakken. In 2015 zal die planning met concrete projecten door de werkgroep Energie worden ingevuld en aan de stuurgroep voorgelegd.

Op de tweede pagina van de notitie worden de vier maatregelen opgesomd:

- nieuwbouw zoveel mogelijk energieneutraal;
- in bestaande bouw zoveel mogelijk Nul-op-de-meter (NoM), als huurder en verhuurder daar beide wat mee opschieten;
- in de overige bestaande bouw met E, F en G-labels slim investeren zodat de (streef)huurstijging voor iedere bewoner gelijk of minder is dan reëel te verwachten besparing;
- stadsverwarmingsnet verduurzamen (gemeente) en woonlasten bij collectieve installaties zoveel mogelijk beperken (corporaties).

De gemeente stelt in de volgende convenantperiode 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).

De voorgestelde maatregelen hoeven niet slecht voor de bewoners uit te pakken. Zowel voor de aanpak van de E, F, G-label 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 de gemeente de stadsverwarmingsinstallatie wil verduurzamen (andere duurzame, lokale warmtebronnen) en dat de corporaties de woonlasten van collectieve installaties zoveel mogelijk willen beperken (onder meer door gezamenlijk energie in te kopen).

Een **acceptabele** convenantafspraken.

De winst voor het **SBO** zit in het volgende:

- woonlastenvoordeel voor huidige en toekomstige bewoners bij energetische verbeteringen;
- niet alleen NOM-aanpak voor woningen, maar ook aandacht voor woonlastenvoordeel bij woningen met lage E,F,G-labels die niet geschikt zijn voor NOM-aanpak;
- de consequentie van de nieuwe Warmtewet op de energierekening van de betreffende huurders blijft op de agenda.

## 5.2. Concept tekst Wonen-Zorg (bijlage 4)

In bijlage 4 worden de ontwikkelingen op het terrein van wonen-zorg kort samengevat (langer zelfstandig wonen, wet WMO naar gemeente, fysieke en sociale gevolgen). Op dit moment kan er nog weinig afgesproken worden. Wel worden de uitwerkingsopgaven voor 2015 omschreven; op te pakken door de projectgroep (en daarvan afgeleid de werkgroep Wonen-Zorg). Wordt in 2015 vervolgd. Een **acceptabele** convenant afspraak.

## 5.3. Concept tekst Huurdersparticipatie en zeggenschap (bijlage 5)

Dit door het SBO geïnitieerde thema is in de vorige stuurgroep als thema besproken. De conclusie van de stuurgroep was dat zowel het HBO-model als het Verhuurder-Huurder-model naast elkaar moeten blijven bestaan, maar dat de verbinding tussen die twee modellen verbeterd moet worden. Zowel vanuit de kant van de corporaties als vanuit de kant van de HBO's. Zie tekstvoorstel (bijlage 5). Een **acceptabele** convenant afspraak.

De winst voor het **SBO** zit in de aandacht voor de te verbeteren communicatie en informatieoverdracht tussen corporatie en HBO. Huurdersparticipatie verdient een plaats op de agenda van het overleg van HBO met corporatie. En ook de vraag wat en hoeveel de corporatie nou precies doet met behulp van internet en sociale media?

## 5.4. Concept tekst Participatie bij nieuwbouw en verbouw (bijlage 6)

Uit tijdgebrek de vorige stuurgroep niet besproken. Nu is er tevens een tekstvoorstel aan de thematische notitie toegevoegd (zie bijlage 6).

- CPO: Nieuwe CPO-projecten (koop) hebben zich nog niet gemeld. Lopende projecten (WB en Tiwos) worden (in 2015) afgerond en geëvalueerd.
- Bewonerscollectieven: Initiatieven zijn welkom bij corporaties (en stuurgroep).
- Wooncoöperaties: Deze zijn politiek een hot item en verruimen de keuzemogelijkheden van de woonconsument. Initiatieven in Tilburg zijn welkom in de stuurgroep. Wooncoöperaties en verhuurdersheffing?

Bovenstaande initiatieven blijven in de marge van de volkshuisvesting in Tilburg en zullen vaker worden geïnitieerd door middeninkomens dan die beneden modaal. Laat duizend bloemen bloeien en heb als **SBO/HBO** oog voor dergelijke initiatieven onder huurders.

Een **acceptabele** convenant afspraak.

## 5.5. Thema Leefbaarheid en wijken (bijlage 7)

In de vorige stuurgroep is uit tijdgebrek alleen een toelichting gegeven op de thematische notitie. Nog geen behandeling. De notitie is daarom opnieuw verspreid (zie bijlage 7).

Er staat veel op de rol in Tilburg met de wijktoets, wijkteams, frontlijnaanpak en aandachts-, focus- en impuls wijken. 'Wie iets te zeggen wil hebben, moet ook iets doen' als het gaat over bewonerszeggenschap. En afwachten hoe nieuwe wet WMO in de praktijk uitpakt als het gaat om leefbaarheid (overlast).

Een goed verhaal en **geen opmerkingen**.

## 5.6. Thema Betaalbaarheid (bijlage 8 en 9)

In de vorige stuurgroep is alleen de visie van de corporaties op betaalbaarheid behandeld. De reden daarvoor was dat de projectgroep er niet uit was gekomen op welke manier de minimaal benodigde omvang van de betaalbare voorraad (nu en over 5 jaar) berekend moest worden.

De corporaties staan sinds het RIGO onderzoek van mei 2014 onder druk dat de betaalbaarheid van hun voorraad onvoldoende zou zijn en hebben daarom in de afgelopen paar maanden hun aanpak van de voorraad nog eens tegen het licht gehouden en die aanpak zoveel mogelijk op betaalbaarheid aangepast: minder verbeteringen, meer aftopping (streef)huur, minder sloop, enz. En de corporaties noemen de uitkomst daarvan hun bod aan de stad.

De vraag is hoe dat bod te beoordelen als er enerzijds geconstateerd kan worden dat de goedkope en de betaalbare voorraad de afgelopen jaren sterk in aantal is vermindert en nog verder zal slinken en anderzijds de primaire doelgroep die daarvan gebruik moet maken alleen maar groter wordt.

Dit vraagstuk bracht de stuurgroep in november niet veel dichterbij een overstemming over de omvang van de goedkope en betaalbare voorraad in Tilburg. De redenering ontbrak.

De projectgroep heeft daarop opnieuw gezocht naar een toets op betaalbaarheid en daarvoor de volgende benadering gevonden: zie bijlage 9: Doelgroep- en voorraadontwikkeling.

Allereerst gaat het over de vraag welke huur nog betaalbaar is, en voor wie. Met de volgende uitkomst: de minima zijn aangewezen op de voorraad met een huur <€389; de 110% minima op de voorraad onder de 1e aftoppingsgrens (<€557); de bovenlaag (qua inkomen) van de primaire doelgroep op de sociale voorraad (<€699) en de minima van de secundaire doelgroep (die geen huurtoeslag krijgen) op de voorraad onder de 1<sup>e</sup> aftopping (<€557). En betaalbaar betekent hier dat alle andere uitgaven (naast huur en energie) geminimaliseerd zijn.

Vervolgens is onderzocht of de (corporatie) voorraad in 2019 wel passend (betaalbaar) zou zijn voor de vraag van bovengenoemde doelgroepen. Het antwoord daarop is ja. De voorraad goedkope (<€389) en betaalbare (<€557) woningen zal in 2019 net nog voldoende zijn, mits de toewijzing daarop aangepast wordt. Maar iets ruimer in de jas zou absoluut geen kwaad kunnen (met nieuwbouw, zie agendapunt 2?). De voorraad boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens (>€597) is anderzijds fors toegenomen en eigenlijk te groot voor de vraag (verkoop?).

Deze cijfermatige uitkomsten zijn samengevat en uitgewerkt tot een discussiestuk voor de stuurgroep (zie bijlage 8: Omvang van de betaalbare voorraad). Met voorstellen over de grootte van de voorraad, huren, (energetische) kwaliteit, huurverhoging, toewijzing en tenslotte maatwerk. Veel van deze voorstellen zaten overigens al in het bod van de corporaties aan de stuurgroep.

Het bod van de corporaties zou qua omvang van de betaalbare voorraad net toereikend kunnen zijn. En betaalbaar betekent in dit geval als het je als minima lukt met een minimaal uitgavenpatroon rond te komen. Voor wie dat niet lukt, zijn er regelingen (zie armoedebeleid gemeente Tilburg) om daar bij te helpen. Voor huishoudens met een inkomen tot 130% van het minimum.

Maar om betaalbaarheidsproblemen te ervaren hoef je als huurder geen minimuminkomen te hebben. Rondkomen is voor veel huurders de laatste jaren moeilijker geworden. En daar biedt dit convenant geen structurele oplossing voor.

De winst voor het **SBO** zit in het volgende:

- de betaalbaarheid van de voorraad staat prominent op de agenda van corporaties en gemeente;
- de corporaties hebben hun plannen voor de aanpak van de voorraad al aangepast aan een betere betaalbaarheid van die voorraad;
- voor de primaire doelgroep (met inbegrip van de minima) zullen er voldoende goedkope en betaalbare corporatiewoningen zijn;
- alleen betekent betaalbaar hier niet hetzelfde als rondkomen. Rondkomen is voor veel huurders (stijgende huren en/of minder inkomen) moeilijker geworden en dat zal voorlopig niet anders zijn.

## 6. DATUM VOLGENDE STUURGROEP

Zeven vergaderingen staan gepland in 2015: 29-1, 26-3, 21-5, 16-7, 10-9, 22-10, 17-12.

Alle op donderdag. Of ze allemaal nodig of gewenst zijn, is nog de vraag.

Op de maandagmorgen voor de stuurgroep zal de SBO bij elkaar komen.