

NOTULEN

van de **bestuursvergadering SBO van dinsdag 26 januari 2015**
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 (<i>tot 12.10 uur</i>) mevrouw Jeanny Michielsen, bestuurslid de heer Henk Dankers, bestuurslid
BouwhulpGroep	de heer Haico van Nunen, adviseur
Spronk Management Support	mevrouw Ied Meurders verslaglegging
aanvang	10.00 uur
einde	13.30 uur

1. Opening

Voorzitter Gerard Klaassen opent de vergadering en heet iedereen welkom, m.n. Haico van Nunen die voor het eerste keer als adviseur van het SBO aanwezig is.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken.

Willem geeft aan dat hij eerder weg moet i.v.m. een uitvaart.

3. Agendavaststelling

De voorgestelde agenda wordt met enkele punten aangevuld.

Als 5a: kosten advisering Bouwhulp Groep;

Als nieuw agendapunt 8, Afspraken m.b.t. jaarverslag 2014.

4. Vaststelling en ondertekening notulen bestuursvergadering van 16 december 2014

1. Tekstueel geen opmerkingen.
2. De notulen van 16 december 2014 worden ongewijzigd vastgesteld.
3. De actiepunten worden geactualiseerd.

5.a. Kosten advisering Bouwhulp Groep t.b.v. SBO

1. Haico heeft een kostenberekening naar de voorzitter en penningmeester gestuurd m.b.t. zijn werkzaamheden als SBO-adviseur.
2. Gerard mailt dit overzicht door naar de andere SBO-leden (*noot led: dit is inmiddels afgewerkt*)
3. Het bestuur gaat akkoord met de offerte; Ad stuurt Haico nog een schriftelijke bevestiging van dit besluit. (**actie: Ad**)

5.b. Voorbereiding stuurgroep convenant d.d. 29 januari 2015

1. Ter voorbereiding van de stuurgroepvergadering heeft Haico een notitie gemaakt n.a.v. de agenda voor die vergadering. Hij loopt de verschillende punten na en licht deze waar nodig toe. (*Zie bijlage 2 van dit verslag*)
2. De notitie over betaalbaarheid is nog op 23 januari jl. besproken, vandaar de late toezending ervan. Vanuit de gemeente is aangegeven dat alles op alles wordt gezet om verzending van de stukken voortaan eerder te laten plaatsvinden.

3. N.a.v. actiepunt 33, terugkoppeling *social media* als communicatiemiddel van de corporaties met hun huurders wordt afgesproken dat het SBO dit punt elk kwartaal in de eigen bestuursvergadering agendeert om zo een vinger aan de pols te houden t.a.v. de terugkoppeling. (**actie: Jan; p.m. agenda**)
4. N.a.v. het punt betaalbaarheid pleit Jeanny ervoor dat er bij het toewijzingsbeleid meer naar het netto-inkomen wordt gekeken dan naar het bruto-inkomen. Vooral bij huurders die eerst een eigen huis hadden en nu een hypotheekschuld hebben wordt m.n. het netto-inkomen hierdoor sterk beïnvloed. Daar zou volgens haar rekening mee moeten worden gehouden.
5. Haico wijst op de werkwijze van het Nibud waarbij de totale woonlasten in beeld worden gebracht om te berekenen welk vrij besteedbaar bedrag iemand overhoudt.
6. Ad merkt op dat een toetsinkomen eerlijker zou zijn dan uitgaan van het bruto-inkomen. Wel goed kijken waarop je dan gaat toetsen.
7. Desgevraagd geeft Haico de betekenis aan van de in de tabel in bijlage 3 bij de agenda gebruikte afkortingen. KKG is kwaliteits korting grens; ATG 1 en ATG 2 staan voor resp. eerste en tweede aftoppingsgrens en LG voor liberaliseringsgrens.
N.B. De getallen hebben betrekking op de totalen van de corporaties incl. sloop- en nieuwbouwplannen.
8. Het idee van tijdelijke huurcontracten is bedoeld om daarmee scheefwonen tegen te gaan en om wijzigingen in iemands situatie te kunnen meenemen.
Een huurprijs die gerelateerd is aan de financiële en persoonlijke situatie zou het eerlijkste zijn, aldus het SBO.
9. Gerard wil nog een kleine aanpassing aan de stuurgroep voorstellen t.w. het opnemen van een inkomensminimum om te voorkomen dat iemand met een klein inkomen een dure c.q. te dure woning kan huren. Nu is het zo dat wanneer zo'n woning wordt aangeboden en er bijna niemand reageert degene die wel heeft gereageerd deze woning kan huren, ook als hij/zij die amper kan betalen.
10. Haico geeft aan dat wanneer een corporatie er niet in slaagt de afgesproken nieuwbouw te realiseren, dit terugkomt in de stuurgroep. De betreffende corporatie zal daar toelichten waarom dit niet is gelukt. Er is geen strikte norm afgesproken maar een richtlijn.
11. N.a.v. Energie en duurzaamheid wijst Haico erop dat hoge investeringen m.b.t. energetische maatregelen niet altijd verantwoord zijn in relatie tot de besparing die deze opleveren. De huurder wordt er financieel niet altijd beter van, wel qua wooncomfort. Woningen met slechte energielabels worden i.i.g. aangepakt.
12. Ad merkt op dat er vanuit de corporaties nog nooit cijfers zijn overlegd m.b.t. het totaalresultaat van de maatregelen in het kader van energiebesparing, gemeten over een aantal jaren.
Gerard wijst erop dat ook het individuele verbruik daar van invloed op is.
13. Haico verwerkt de reacties vanuit het SBO in de conceptreactie en mailt de definitieve versie heden nog door naar de SBO-leden.

6. Stand van zaken nieuwe omgangscodes

1. N.a.v. het mailtje van Wim Leerves, voorzitter van het SHW, op 29-11-2014 aan Yvonne van den Braken wijst Gerard erop dat de nieuwe omgangscodes geheel en al een zaak is tussen de Tilburgse corporaties en de 3 HBO's en niet van het SHW. Het SHW heeft alleen informatierecht. Volgens Gerard is Wim hiermee buiten zijn boekje gegaan.
2. Henk verduidelijkt dat Wim deze reactie heeft geschreven namens Platform Breda. George Herders voert de onderhandelingen met WBB voor zowel HBO 99 als Platform Breda, waardoor sommige zaken in de vergadering weleens wat door elkaar lopen. Wat het onduidelijk maakt, is dat Wim heeft ondertekend als SHW-voorzitter.
3. Henk geeft aan dat de Tilburgse omgangscodes ook voor WBB Breda gold, waar men is meegelift met Tilburg. Zowel HBO 99 als Platform Breda achten de nieuwe toegangscodes een verslechtering voor de huurders en gaan er daarom niet mee akkoord.
4. Henk wijst er voorts op dat diverse wijzigingen en opmerkingen niet zijn meegenomen in de definitieve concepttekst van de omgangscodes. A.s. woensdag is hierover nog een gesprek met de directie van WBB in de persoon van Aline Zwierstra.
5. Gerard benadrukt dat de huidige omgangscodes in principe per 1-1-2015 is verlopen en niet meer verlengd kan worden. Er staat niets in opgenomen over een eventuele verlengingsmogelijkheid. Dit betekent dat er geen omgangscodes meer is als de HBO's niet akkoord gaan met de nieuwe omgangscodes.

6. Daarnaast is Gerard van mening dat HBO 99 vooral kijkt naar wat er minder is geworden t.o.v. de oude omgangscodes zonder oog te hebben voor de verbeteringen t.o.v. de oude. Hij noemt in dit verband de extra vergoeding bij tweemaal verhuizen, de langere periode van huurgewenning, hogere bedragen voor verhuis- en inrichtingskosten. Z.i. is de nieuwe omgangscodes geen verslechteringen.
7. Ad wijst erop dat de hogere vergoedingen vooral te maken hebben met indexering. HBO Tiwos vindt ook dat de voorgestelde wijzigingen en aanpassingen niet terug te vinden zijn in de tekst (zoals een vergoeding in natura voor huurders in een schuldhulpverleningstraject) en gaat daarom nog niet akkoord met de tekst zoals die er nu ligt .
8. Desgevraagd noemt Ad als voorbeeld van de fraudegevoeligheid van de oude omgangscodes dat een huurder een veel hoger bedrag voor zijn oude vloer kon opvoeren dan de vloer werkelijk had gekost. Vanaf nu komt er iemand kijken om een taxatie van de oude vloer te maken.
9. Jan wijst erop dat vooral de besparing van 400.000 euro op jaarbasis, in verhouding tot de inkomsten van WBB, niet uit te leggen is aan de achterban. De besparing komt bovendien niet ten goede aan de huurders,
10. Henk geeft aan dat de directie van WBB nog met voorstellen komt richting HB 99. Hij benadrukt dat HBO's z.i. moeten staan voor de belangen van de huurders en niet voor de belangen van de corporaties.
11. Hierop vraagt Gerard zich af hoe men als HBO aan de achterban kan uitleggen dat er geen omgangscodes meer is. Hij dringt er bij HBO WBB op aan om de plussen en minnen meer tegen elkaar af te wegen dan men nu doet.
12. N.a.v. de discussie wordt i.v.m. de stand van zaken rond de omgangscodes het navolgende afgesproken:
 - Henk mailt de notitie 'Standpunt bestuur HBO Wonen Omgangscodes' naar de werkgroep Omgangscodes en cc naar Aline Zwierstra. De werkgroep moet met een voorstel komen. Dat wordt besproken in het SBO.
 - De reactie van de directie van WBB op de bijeenkomst van HBO 99 met de directie op 28-1 a.s. wordt afgewacht.
 - De reacties van de drie corporatiedirecteuren op de stand van zaken worden eveneens afgewacht.
 - Gerard geeft deze afspraken door aan Chris Faro en brengt bij hem in herinnering dat diverse wijzigingen en aanpassingen nog niet zijn verwerkt in de tekst, wat wel was afgesproken. (**actie: Gerard**)
 - Gerard zal Chris Faro verzoeken om in februari een extra bijeenkomst te plannen van het SBO en de werkgroep over de omgangscodes. (**actie: Gerard**)
 - De bevindingen worden z.s.m. teruggekoppeld naar de SBO-leden. (**actie: Henk/Gerard**)

7. Symposium

1. Afgesproken was om als thema voor het symposium in februari de omgangscodes te nemen. Dat gaat nu niet meer lukken.
2. Besloten wordt om pas in maart een symposium gehouden.
3. Haico stelt voor om dan als thema de wijkteams als onderdeel van de Tilburgse Toegang te nemen. Hij zal de link naar een YouTube filmpje doormailen. (*Dat is inmiddels afgehandeld*)
4. Op de volgende reguliere SBO-vergadering worden nadere afspraken gemaakt m.b.t. de organisatie van het symposium. (*Noot led: Frans van Angeren van het IMW is projectleider wijkteams. e-mail: f.vanangeren@imwtilburg.nl ; Werk: www.imwtilburg.nl ; mobiel tel.nr. 06-19331797*)

8. Afspraken m.b.t. jaarverslag 2014

1. Het jaarverslag moet vóór 1 mei a.s. binnen zijn.
2. Gerard maakt het conceptjaarverslag 2014. (**actie: Gerard**)
3. Ad zorgt voor het financiële jaarverslag 2014. (**actie: Ad**)

9. Rondvraag en sluiting

1. Er zijn geen punten voor de rondvraag.
2. Hierna sluit de voorzitter onder dankzegging voor ieders aanwezigheid en inbreng de vergadering om 13.30 uur.

De volgende reguliere SBO-vergadering is gepland op maandag 23 februari 2014 van 10.00 tot 13.00 uur.

Stuurgroepvergaderingen in 2015:

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

Aldus vastgesteld en goedgekeurd in de SBO-bestuursvergadering van maandag 23 februari 2015.

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
065	Werkgroep Energie uitnodigen in SBO In 2015 tweemaal de werkgroep uitnodigen voor toelichting aan SBO. Data t.z.t. communiceren.	p.m. JZ
071	Omgangscodes Punten uit bespreking omgangscodes doorgeven (Zie notulen 6-12-2014 onder 5)	GK
074	Symposia 2015 Symposia inhoudelijk en organisatorisch voorbereiden maart: wijkteams Tilburgse Toegang april: nieuwe convenant Wonen en omgangscodes september: warmtewet en energielabeling	p.m. agenda agenda 23-2
075	Doorsturen HBO verslagen Intern bespreken of het zinvol is om de notulen van HBO-vergaderingen door te sturen naar het SBO bestuur	allen
076	Kosten advisering Bouwhulp Groep Schriftelijke bevestiging sturen van akkoord	AvO
077	Terugkoppeling gebruik social media door corporaties Dit als driemaandelijks agendapunt in bestuursvergadering bespreken	JZ p.m. agenda
078	Omgangscodes Afspraken in verband hiermee: zie onder punt 6.12 van dit verslag	GK/HD
079	Jaarverslag Conceptjaarverslag maken Financieel jaarverslag maken	GK AvO

Bijlage 2

BESTUUR SBO TILBURG

**REACTIE SBO Tilburg op Agendastukken Stuurgroep Convenant Wonen d.d.
29 januari 2015****1. OPENING****2. VERSLAG stuurgroep 18 december 2014**

Diverse conceptteksten zijn besproken.

- Energie en duurzaamheid, akkoord, met kanttekening
- Wonen-zorg, akkoord met agenda begeleid wonen
- Huurdersparticipatie en zeggenschap, akkoord. Corporaties geven op termijn inzage in het gebruik van social media.
- Huurdersparticipatie en zeggenschap bij nieuwbouw en verbouw, akkoord, met gemaakte afspraken
- Leefbaarheid en wijken, tekstvoorstel moet aangepast worden door Marc van Akkeren
- Betaalbaarheid, uitgebreide discussie. Conclusie en afspraken in een tekstvoorstel opnemen.

3. Actie-/besluitenlijst Stuurgroep Convenant Wonen Tilburg (Bijlage 2)

Punt 33 (social media) wordt in de convenanttekst opgenomen:

voor **SBO**: wanneer vindt deze terugkoppeling plaats?

Punt 36 (betaalbaarheid) zie ook punt 5. van deze agenda.

4. Conceptueel bouwen

Vorige bijeenkomst is door Pieter Huijbregts een algemene presentatie gegeven over de mogelijkheden van conceptueel bouwen. Met name het inzetten van goedkope nieuwbouw om de betaalbare voorraad in de stad op peil te houden heeft de voorkeur. Corporaties kijken hiernaar en benoemen kansen en belemmeringen.

Deze vergadering wordt de stuurgroep gevraagd richting te geven voor de projectgroep voor nadere uitwerking. Vergroting van de opgave (clusteren van opgave in Tilburg, maar ook daarbuiten) is hier onderdeel van.

Aandachtspunt:

- is goedkope nieuwbouw (onder € 576,-) ook op termijn de beste oplossing (hoge kwaliteit, minder m2).
Dat vraag om specifieke woningen, bijvoorbeeld met één slaapkamer (en bijkamer). Is hier in de toekomst ook behoefte aan? Of kunnen deze woningen dan aangepast worden?
- is nieuwbouw de enige oplossing voor toevoegingen aan de goedkope voorraad, of kan bestaande voorraad (tot de eerste aftoppingsgrens) niet ingezet worden? Er zijn bijvoorbeeld ook gezinnen, die wel meer ruimte nodig hebben, maar niet meer huur kunnen/willen betalen.

Voor **SBO** is van belang dat er uiteindelijk genoeg betaalbare woningen beschikbaar zijn.

Nieuwbouw inzetten voor de onderkant van de markt geeft daar meer lucht, maar moet ook toekomst hebben.

5. Betaalbaar wonen (Bijlage 3)

Om voldoende betaalbare woningen en het wonen betaalbaar te maken dan wel te houden wordt naar drie punten gekeken:

A. We zorgen dat de druk op de goedkoopste voorraad niet verder toeneemt.

- Planning voorraadontwikkeling (bod van de corporaties), dit is de tabel in notitie 3
- mogelijkheid tot tijdelijke huurcontracten
- koesteren voorraad tot aan eerste aftoppingsgrens (geen sloop)
- toevoegen goedkope nieuwbouw (zie punt 4)

B. Voor nieuwe huurders geldt dat ook zij aanspraak moeten kunnen maken op een betaalbare woning

- Afspraak maken over een slaagkans per inkomenscategorie die gerealiseerd moet worden (prestatie). Indien niet voldaan wordt aan deze prestatie wordt het in de stuurgroep besproken.

C. Huurders van een corporatiewoning die structureel te duur wonen kunnen zich bij hun corporatie melden voor een huur-inkomen analyse

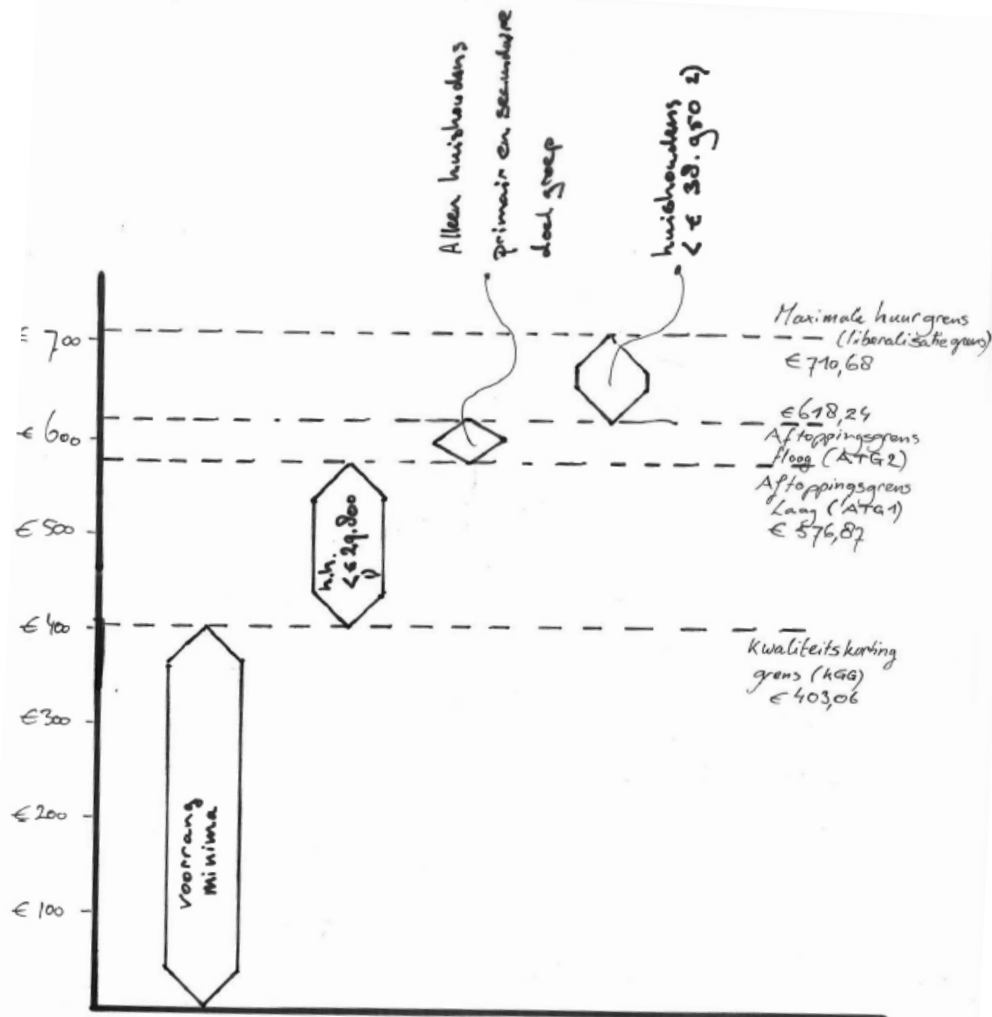
- Begeleiden naar instanties
- Begeleiden naar goedkopere woning
- Tijdelijke huurkorting

Het beschikbaar houden van goedkope voorraad heeft te maken met het toewijzingsbeleid. Mede naar aanleiding van de discussie de vorige keer en de bijlagen (8 en 9 van Arie). Het toewijzingsbeleid is geen onderdeel van het convenant. Maar aangezien het wel van wezenlijk belang is wordt het besproken in de stuurgroep. Het WIZ geeft randvoorwaarden voor toewijzing. Tijdens SBO vergadering wordt door Gerard aangegeven dat er eigenlijk ook een minimum grens moet zijn, om te voorkomen dat mensen verplichtingen aangaan die ze niet kunnen betalen. In bijgevoegde figuur is het voorgesteld toewijzingsbeleid opgenomen.

SBO:

De conclusies uit het vorige overleg gelden nog steeds:

- betaalbaarheid staat op de agenda en heeft de aandacht.
- Maar om betaalbaarheidsproblemen te ervaren hoeft je geen minimuminkomen te hebben.
- De beoogde voorraad is toereikend, mits er strikte toewijzing komt,
- Tijdelijke huurcontracten, zodat mensen gaan betalen naar inkomen. Dit is een eerlijkere verdeling.
- Slaagkans monitoren biedt een stok achter de deur om de voortgang van corporatie op het vlak van betaalbaarheid bij te houden. Juist het feit dat een corporatie in de stuurgroep moet verantwoorden waarom een doel (eventueel) niet wordt behaald geeft ruimte voor legitieme oorzaken toe te lichten (bijv. nieuwbouw die over twee jaar gereed is, vormt wel een actie maar geen direct resultaat))



- 1) € 29.800 betreft maximum inkomensgrens meerpersoons huishouden
- 2) € 38.950 is de grens die geldt bij verkoop met korting (koopwont, slimmerkopen, etc.)

6. Wonen Zorg

Was een acceptabel voorstel, besproken in de vorige stuurgroep. Er zou een agenda begeleid wonen opgesteld worden, deze wordt besproken.

Geen aanvullingen op dit voorstel vanuit **SBO**.

7. Energie en duurzaamheid (Bijlage 4, Bijlage 5)

Bijlage 4: de plannen lopen komende tijd nog door. Wat achterblijft zijn een aantal portiekwoningen. Verbetering hierbij ligt ingewikkeld, omdat dit enkel met hoge investeringen gaat, die zorgen voor huurverhoging. Dat is in die doelgroep juist niet gewenst. Verder is er nog versnipperd bezit.

Voor beide situaties geldt dat er maatwerk vereist is, en dat moet worden bekeken wat haalbaar is, enerzijds op gebied van energie(besparing), anderzijds op het vlak van betaalbaarheid. Bij dit maatwerk staat huurverhoging en besparing (in geld) op gespannen voet.

Voor **SBO**: aandacht voor het maatwerk wat men wil gaan bieden.

Bijlage 5: betreft een artikel over toepassing zonnepanelen (meegestuurd)

Samenvatting: Panelen worden gekocht door Tegenstroom (= bv gemeente die de inkoop doet) 99% aandelen is van de gemeente. Ontstaan uit participatiefonds (3,3 miljoen).

Bewoners betalen een vaste vergoeding, is echter minder dan de kosten voor dezelfde hoeveelheid stroom bij het energiebedrijf (financieel voordelig).

Panelen blijven eigendom van Tegenstroom, recht van opstal van de corporatie, na twintig jaar worden de panelen eigendom van de corporatie.

8 panelen per woning (1200 kWh). Bij vertrek blijven de panelen liggen, woning wordt alleen met panelen verhuurd

RISICO:

- Variabele opbrengst per jaar, waarop baseer je de vergoeding van huurders?
- Verminderd rendement door de jaren, aanpassing van bedragen in de tijd
- Salderen, wat krijg je vergoed? Rekening houden met mogelijke wetswijzigingen na 2020.
- De vergoeding, wordt die gedurende 20 jaar betaald, of is er een periode waarin de panelen terugbetaald worden op basis van terugverdiendtijd).

Winst **SBO**/huurders:

Op zichzelf een goed voorstel, mits een aantal randvoorwaarden (zie risico) afgedekt worden. De nadere verkenning waar om gevraagd wordt moet dat uitwijzen. Collectiviteit in de inkoop kan tot prijsvoordelen komen. Aandachtspunt bij contractvorming is dat huurders altijd *minder* betalen dan dat ze aan het energiebedrijf zouden betalen. Dit heeft onder meer te maken met de vaststelling van je nulpunt en het tarief dat je daar aan koppelt.

8. Leefbaarheid en wijken (bijlage 6, 7 en 8)

Stukken hiervoor zijn opgenomen, geen aanvullingen op.

9. Reactie corporaties op de concept woonvisie

Met name de kaders van de omvang van de voorraad (o.a. Rigo) die effect hebben op de voorraad en de betaalbaarheid zijn van belang.

10. Rondvraag en afsluiting