

---

**VASTGESTELDE NOTULEN** van de **bestuursvergadering SBO van maandag 18 mei 2015**  
ten kantore van HBO Wonen 99, Ringbaan Noord 165, Tilburg.

**Aanwezig**

Namens bestuur SBO de heer Gerard Klaassen, voorzitter  
de heer Ad van Oudheusden, penningmeester  
de heer Henk Dankers, bestuurslid  
de heer Willem Jansen, bestuurslid  
mevrouw Jeanny Michielsens, bestuurslid

BouwhulpGroep de heer Haico van Nunen, adviseur

Verhinderd de heer Jan Zaunbrecher, secretaris

Verslaglegging: mevrouw Ied Meurders (Spronk Management Support)

aanvang 10.00 uur

einde 13.15 uur

---

**1. Opening**

Voorzitter Gerard Klaassen opent de vergadering en heet iedereen welkom.  
Jan is zoals bekend verhinderd.

**2. Ingekomen stukken en/of mededelingen**

Er zijn geen ingekomen stukken.

*Mededelingen:*

Ad geeft aan dat Ingrid de Gooijer als reactie op de subsidieaanvraag heeft aangegeven dat het subsidiebedrag nog verder omlaag gebracht dient te worden. De gemeente wil eigenlijk dat de corporaties de helft van de subsidie betalen. De corporaties zijn bereid om de helft van de kosten voor de externe advisering te betalen. De inflatie mag worden doorberekend.

Het zou kunnen dat het SBO dit jaar geen subsidie ontvangt gezien de reserve die er in de begroting is. Deze is echter ook nodig i.v.m. de extra kosten van een volgend convenant, aldus Ad.

Argument voor substantiële subsidie vanuit de gemeente is dat de gemeente de HBO's heeft uitgenodigd om mee te praten in de Stuurgroep. Om echt als partij aan tafel te zitten is professionele ondersteuning noodzakelijk; die moet dan ook gefaciliteerd worden. In de nieuwe Overlegwet wordt een vertegenwoordigend lichaam als het SBO verplicht gesteld.

In andere steden wordt iets dergelijks nu opgericht, aldus Haico, waarbij Tilburg als voorbeeld fungeert gezien de voortrekkersrol van HBO's en SBO.

Om over voldoende subsidie te kunnen beschikken stelt Ad het volgende voor. De corporaties betalen ieder over een periode van 4 jaar een bedrag van € 1286,56 per jaar. Ad wil nu de HBO's vragen eenzelfde bedrag ter beschikking te stellen voor financiering van het SBO.

Haico geeft aan dat de financiering van het SBO ook is besproken in de projectgroep. Daar werd gezegd dat de HBO's een bepaald bedrag ontvangen waaruit ook het SBO wordt gefinancierd.

De bestuursleden geven aan dat dit niet klopt; alleen bij Tiwos is sprake van een stukje afdracht naar het SBO.

De subsidie staat op de agenda van de julivergadering van de Stuurgroep. Gerard zal op 21 mei bij de Rondvraag melden dat de subsidie voor de komende periode nog niet rond is.

**3. Agendavaststelling**

De voorgestelde agenda wordt akkoord bevonden.

**4. Vaststelling verslag extra vergadering d.d. 20 april 2015***Tekstueel:*

Geen opmerkingen behalve dat de datum van het volgende symposium op verzoek van Peter Nouwens is verplaatst naar 24 juni a.s.

---

*Naar aanleiding van:*

Desgevraagd wordt vanuit de bestuursleden benadrukt dat de keuze om voorzitter Peter Valk van HBO Wonen 99 in de SBO-bestuursvergadering uit te nodigen niet betekende dat werd of wordt getwijfeld aan het mandaat van Henk en Jan, maar gebeurde vanuit de behoefte om ook een keer rechtstreeks met voorzitter Peter Valk te praten.

Actiepunt 043, actualisering website: Jan heeft via de mail opgemerkt dat het voor hem geen uitgemaakte zaak is dat hij de verantwoordelijke zou zijn voor de website. De website is echter dringend aan een grondige updating toe; ook de gemeente houdt de website in het oog. Gerard zal contact opnemen met Jan. (**actie: Gerard**)

*De notulen van 20 april 2015 worden vastgesteld en op een later moment ondertekend.*

De lijst met actiepunten wordt geactualiseerd.

## 5. Voorbereiding Stuurgroepvergadering 21 mei 2015 (zie bijlage 2)

Zoals gebruikelijk heeft Haico een conceptreactie geschreven. Deze wordt nagelopen en waar nodig door hem toegelicht.

Henk merkt op dat de nieuwe energie-index zwaarder gaat wegen dan het energielabel. Haico licht toe dat het puntenaantal gelijk is gebleven maar de range in de index enigszins is aangepast.

T.a.v. het energielabel dat huizen hebben gekregen geeft Haico aan dat er 3 verschillende labels bestaan: (1) het label dat men vorig jaar had dat nog steeds geldig is; (2) een label op basis van het bouwjaar. Dit label hebben eigenaars/bewoners via een brief ontvangen. Als men een ander label wil, moet men een formuliertje invullen en daarbij een foto meesturen van bijvoorbeeld het dubbel glas en de cv-ketel e.d. Dat vervolgens opsturen naar een bureau dat voor enkele euro's een ondertekend document maakt dat geldig is bij de verkoop van het huis. Dit is echter niet bedoeld c.q. geschikt om in aanmerking te komen voor subsidie. (3) Bij de corporaties wordt nu gewerkt met een energie-index die grotendeels vergelijkbaar is met het energielabel. Op basis daarvan krijgt een woning een aantal wsw punten.

Gerard wijst erop dat in het nieuwe convenant dat tot 2020 van kracht is de oude labeling nog wordt gebruikt en vraagt zich af of dit niet aangepast zou moeten worden. Haico geeft aan dat afgesproken is om de oude labeling te handhaven omdat doorrekenen vertragend zou werken. Bij de monitoring worden de nieuwe cijfers gebruikt en wordt de vertaalslag gemaakt.

Bij 7 ontbreekt financiering van het SBO. Dat zou als punt 4 opgenomen moeten worden. Ad kan zorgen voor een bijlage. (**p.m. Ad**)

N.a.v. de plannen om de komende jaren 1640 woningen aan de goedkope voorraad toe te voegen informeert Gerard of daarbij ook gedacht wordt aan hoogbouw, omdat hoogbouw waarschijnlijk goedkoper is.

Haico wijst erop dat er bij hoogbouw sprake is van allerlei bijkomende kosten, bijvoorbeeld voor de lift, parkeren e.d. waardoor kleine rijtjeshuizen per saldo goedkoper zijn.

I.v.m. een betere doorstroming wordt ook gedacht aan woningruil buiten WiZ om, maar daarover wordt in het convenant nog niet gesproken.

N.a.v. het idee van tijdelijke huurcontracten en huurkorting wijzen diverse bestuursleden op de haken en ogen die daar volgens hen aan zitten, zoals consequenties van een mogelijk nieuwe wijziging in het inkomen, dat men niet meer vrij kan kiezen waar men wil wonen etc. Het is een lastige discussie waar het SBO graag nauw bij betrokken wil worden. Dit zal Gerard in de Stuurgroep aangeven.

Haico zal de notie n.a.v. de opmerkingen van het SBO aanpassen en de definitieve versie z.s.m. doormailen.

## 6. Vaststelling verslag symposium 22 april 2015

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

N.a.v. het verslag geven diverse bestuursleden blijk van hun ongenoegen m.b.t. het gedrag van de kant van enkele bewoners van WonenBreburch tijdens het symposium.

Willem stelt voor om bij het volgende symposium toch weer per persoon 2 consumptiebonnen uit te delen om te voorkomen dat mensen diverse consumpties tegelijk gaan halen tijdens de pauze, zoals nu gebeurde. Bij sommige bestuursleden is ook sprake van enig wantrouwen richting Boerke Mutsaers t.a.v. de rekening; dat wordt daarmee ook ondervangen.

Er is een nieuwe bedrijfsleider aangesteld met wie wellicht hierover eens een goed gesprek mee kan plaatsvinden. Dit punt komt nog een keer terug. **(p.m. agenda)**

## 7. Voorbereiding symposium 24 juni over nieuwe convenant Wonen

Afgesproken wordt om de uitkomst van de komende Stuurgroep af te wachten en daarna afspraken te maken met de gemeente over invulling en organisatie van het symposium. Het bestuur is van mening dat gezien het thema, het nieuwe convenant Wonen, de gemeente ditmaal het symposium zou moeten trekken, ook in financieel opzicht. Gerard neemt het op zich om dit aan de gemeente kenbaar te maken. **(actie: Gerard)**

Als mogelijke plaats van samenkomst wordt de kapel van de Clarissen aan de Lange Nieuwstraat genoemd.

## 8. Raadsvoorstel Huisvestingsverordening

Ter vergadering ontvangt Haico het raadsvoorstel dat nog niet in zijn bezit was. Hij zal kijken wat de relevantie ervan is voor het SBO. **(p.m. Haico)**

De raad buigt zich hedenavond (18 mei) over deze verordening.

## 9. Discussiedagen Toekomst Sociale Huisvesting (september 2015)

Besloten wordt om vanuit het SBO hieraan niet deel te nemen. De artikelen n.a.v. de discussiedagen worden t.z.t. gepubliceerd in het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting. Deze kunnen desgewenst een keer in de SBO-vergadering worden besproken.

## 10. Studiereis SBO en HBO's

Als datum voor de studiereis wordt **dinsdag 8 september 2015** afgesproken. Thema: pilot zonnepanelen in de Haarlemmermeer en op de terugweg een kijkje nemen in Leidsche Rijn.

Gerard maakt een voorstel en neemt contact op met degene die vanuit de gemeente contact heeft gehad over de pilot in de Haarlemmermeer. **(actie: Gerard)**

## 11. Nieuws uit de HBO's

*Henk* meldt dat HBO Wonen 99 op 13 mei jl. de jaarvergadering heeft gehouden, waarbij Frank van Pamelen voor het entertainmentdeel zorgde.

Henk meldt voorts dat WBB gekozen heeft voor een driekoppige directie. De reeds benoemde directieleden zijn zoals bekend Leo Schild (financiën) en Aline Zwierstra. Er was een derde persoon gevonden maar die werd uiteindelijk toch te licht bevonden. Deze week (week 21) vinden er nog gesprekken plaats met 2 eindkandidaten. Ook Peter Valk en Wim Leerves hebben nog een gesprek met de persoon die wordt voorgedragen.

*Ad en Jeanny* melden vanuit HBO Tiwos dat op 21 april a.s. de Algemene Leden Vergadering heeft plaatsgevonden en het een prima bijeenkomst was.

*Gerard* geeft aan dat t.b.v. de Raad van Toezicht van TBV Wonen 2 kandidaten gehoord zijn. Gerard c.s. gaven de voorkeur aan de ene persoon maar de RvT gaf uiteindelijk de voorkeur aan de andere. Hier is men mee akkoord gegaan.

## 12. Rondvraag en sluiting

Gerard wijst erop dat er nog geen jaarverslag is verzonden naar degenen die dat (ook) per post zouden ontvangen. Het gaat om ongeveer 50 personen, voor het merendeel huurders van TBV. Afgesproken wordt om geen verdere actie te ondernemen.

Hierna sluit de voorzitter onder dankzegging voor ieders aanwezigheid en inbreng de vergadering om 13.15 uur.

***De volgende reguliere SBO-vergadering is gepland op maandag 13 juli 2015 van 10.00 tot 13.00 uur.***

Stuurgroepvergaderingen in 2015:

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

Aldus vastgesteld en goedgekeurd in de SBO-bestuursvergadering van maandag 13 juli 2015.

G. Klaassen  
Voorzitter

Jan Zaunbrecher  
Secretaris

**Bijlage 1 – actielijst 18 mei 2015**

<b>009</b>	<b>Public Relations 12/03-2012</b> PR ook via Koerier en Stadsnieuws	GK Doorlopend
<b>043</b>	<b>Website actualiseren</b>  Contact opnemen met Jan Zaunbrecher over website	Doorlopend  GK
<b>065</b>	<b>Werkgroep Energie uitnodigen in SBO</b> In 2015 tweemaal de werkgroep uitnodigen voor toelichting aan SBO. Data t.z.t. communiceren.	p.m.  JZ
<b>074</b>	<b>Symposia 2015</b> Symposia inhoudelijk en organisatorisch voorbereiden N.B. Aandacht voor consumpties tijdens de pauze  24 juni: convenant Wonen Gemeente vragen voorbereiding en organisatie op zich te nemen  4 november: leefbaarheid met o.m. aandacht voor convenant buurtregie	      GK  p.m. agenda 7 september 2015
<b>077</b>	<b>Terugkoppeling gebruik <i>social media</i> door corporaties</b> Dit als driemaandelijks agendapunt in bestuursvergadering bespreken	p.m. agenda
<b>080</b>	<b>Actiepunten/aandachtspunten Stuurgroepvergadering</b> Ter voorbereiding stuurgroepvergadering n.a.v. SBO-vergadering lijstje maken met aandachtspunten en dit z.s.m. na SBO-vergadering doormailen naar SBO-leden	p.m. notuliste doorlopend
<b>081</b>	<b>Studiereis SBO en HBO's 8 september 2015</b> Voorbereiden en voorstel doen	GK p.m. agenda 13 juli 2015

## Bijlage 2

BESTUUR SBO TILBURG

### REACTIE SBO Tilburg op Agendastukken Stuurgroep Convenant Wonen d.d. 21 mei 2015

#### 1. Opening

#### 2. Vaststelling verslag vorige stuurgroep vergadering 26 maart 2015

- In het verslag zijn geen specifieke punten voor SBO aan de orde gekomen. Belangrijk onderdeel was het bespreken van de (concept)convenant tekst. Ook deze stuurgroep staat de tekst centraal.

#### 3. Actie-/besluitenlijst Stuurgroep Convenant Wonen Tilburg

- Geen specifieke punten voor SBO

#### 4a. Concepttekst convenant Wonen 2015-2020: Hoofdstuk 2

*Hoofdstuk 2 'Voldoende betaalbare woningen en betaalbaar wonen' is al diverse malen in de project- en stuurgroep besproken. Dit betreft de vaststelling van de tekst.*

- De tabellen met de woningvoorraad worden voorzien van energielabels. Doel hiervan is om te laten zien dat sommige woningen wellicht over de aftoppingsgrens heen gaan (en eigenlijk niet aan een doelgroep toegewezen zouden mogen worden), maar dat vanwege het energielabel (en dus de energiekosten) dit op woonlastenniveau wel verantwoord is. Dit is overigens ook een thema dat aansluit bij de passendheidstoets waar de corporaties mee te maken krijgen (*aan ten minste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning moet worden toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens*)
- In 2015 wordt verkend welke mogelijkheden er zijn om woningen toe te voegen in de goedkope voorraad. Dit is dus **aanvullend** op de plannen die de corporaties nu al hebben gemaakt. Doel hierbij is om deze woningen onder de 1/2<sup>e</sup> aftoppingsgrens toe te voegen.
- Specifiek beleid gemeente en corporatie in het geval mensen te duur wonen. Er vindt een getrapte werkwijze plaats.

##### 1. Advies en begeleiding

##### 2. Begeleiding naar passende woning (regulier, urgentie of 5%)

3. Als sluitstuk kan het Tilburgs Ondersteuningsfonds (TOF) een oplossing bieden. Hiervoor wordt een pilot opgestart. Uitwerking hiervan wordt nog besproken (o.a. toetsing). Dit is ook opgenomen onder punt B om nog nader uit te werken in 2015.

- Specifiek beleid gemeente en corporatie (B). Regeling woonkostentoeslag verbreedden om ook mensen in een sociale huurwoning, binnen de gestelde criteria ene tijdelijke tegemoetkoming te geven.
- Specifiek beleid van de corporaties (C). Komend jaar worden de mogelijkheden onderzocht omtrent aangepaste contracten. Een corporatie mag geen inkomens politiek bedrijven. Aan de andere kant wil men huurders die het nodig hebben juist een passende huur bieden.

Aan de ene kant kan dit met een tijdelijk huurcontract. Dit kan betekenen dat er geen nieuw huurcontract getekend kan worden als men meer is gaan verdienen.

Aan de andere kant zou je ook kunnen kiezen om een tijdelijke huurkorting te geven. Deze korting kan komen te vervallen als je meer bent gaan verdienen. In het laatste geval behoud je echter je contract, alleen tegen een andere prijs. Deze discussie wordt nog ingewikkelder, als je kijkt naar goedkope nieuwbouwwoningen. Die wil je laag prijzen, omdat je ze juist voor mensen met een klein budget bouwt. Een hoge huur en een (tijdelijke) korting is dus hier niet op zijn plek. Maar toch wil je proberen om deze woningen bereikbaar te houden voor de lage inkomens. Doel van het onderzoek dit jaar is om de juridische mogelijkheden en de praktische consequenties in beeld te brengen.

**SBO:** is niet tegen tijdelijke (huur)contracten, maar het is van belang om nauw betrokken te blijven bij het onderzoek.

#### **4b. Concepttekst convenant Wonen 2015-2020: Overige hoofdstukken**

*In de tekst zijn met rood de wijzigingen aangebracht ten aanzien van de vorige stuurgroep vergadering. Deze tekst en voorstellen zijn dus al een keer besproken.*

- Hoofdstuk 2 wordt separaat als agendapunt (4b) besproken
- Hoofdstuk 4, kopje bestaande bouw, zoals besproken in de vorige stuurgroep het woord 'streef' komen te vervallen. Afspraak is dat de huurverhoging, voor zittend als toekomstige bewoners, maximaal gelijk is aan de energiebesparing.
- Tekstdeel zonnepanelen komt een nieuwe voorstel voor zie ook agendapunt 6.
- Hoofdstuk 5, Leefbare wijken, vraag van Ad over de rol van SBO hierin.
- Hoofdstuk 7, financiën vanuit het hoofdstuk betaalbaarheid worden nog toegevoegd.
- Hoofdstuk 7, voorzieningen herstructurering mogen alleen ingezet worden voor ingrepen in de bestaande omgeving. Het gaat er eigenlijk om dat de gelden NIET ingezet mogen worden voor uitbreidingsgebieden.
- Bij hoofdstuk 7 zijn twee delen, financiële inzet van de gemeente en financiële inzet van de corporaties. Bij corporaties staat dat zij huurdersorganisatie en SBOT ondersteunen. Bij de gemeente staat deze paragraaf niet vermeld.  
**SBO:** bijdrage gemeente opnemen
- Hoofdstuk 8, hierin worden alle afspraken opgesomd. Bovendien vormt deze lijst straks de onderlegger van de monitoring.
- Hoofdstuk 8, 5.1 hierbij wordt geen overzicht van alle bewoners initiatieven, maar meer een verantwoording van de activiteiten die onder leefbaarheid wijken
- Hoofdstuk 8, 6.1 en 6.2 afspraken rondom participatie
- In de bijlage wordt het begrip minima toegevoegd

#### **5. Tekening convenant tijdens SBO symposium d.d. 24 juni 2015**

Afstemmen moment en locatie van de ondertekening: 24 juni

Wie is voor welke taken en kosten verantwoordelijk (gemeente / corporaties / SBO).

#### **6. Pilot zonnepanelen (aanpak Haarlemmermeer)**

Zowel de gemeente als de woningcorporaties vinden het een goed plan om uit te zoeken wat de mogelijkheid voor plaatsing van zonnepanelen in Tilburg te bieden heeft. Het voorbeeld van

Haarlemmermeer, zoals dat eerder in een artikel is toegelicht, ligt hieraan ten grondslag. Als uitgangspunt is al genoemd dat het voor de huurder altijd goedkoper moet zijn, ook in de toekomst.

De stuurgroep heeft gevraagd het concreter te maken. Echter om dat concreet uit te werken zijn er allerlei aannames van belangd, die de corporaties nu nog niet kunnen overzien. De gemeente wilde het concreter maken, de corporaties willen zich nog niet te veel vastleggen.

**SBO:** Voor SBO is het van belang om in de onderzoekfase mee te blijven denken over de consequenties voor de huurder, nu en in de toekomst.

## **7. Rondvraag en afsluiting**