

CONCEPT versie

---

**NOTULEN** van de bestuursvergadering SBO van donderdag 27 augustus 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 Jan Zaunbrecher, secretaris  
 de heer Henk Dankers, bestuurslid  
 de heer Jaap Landzaat (i.p.v. mevr. Jeanny Michielsen, bestuurslid)  
 de heer Haico van Nunen, adviseur BouwhulpGroep

Op uitnodiging: werkgroep Energie (*tot punt 6*)

Afwezig: de heer Willem Jansen, bestuurslid  
 mevrouw Jeanny Michielsen, bestuurslid

Verslaglegging: mevrouw Hannie Janssen (Spronk Management Support)

aanvang 10.00 uur  
 einde 13.30 uur

---

**1. Opening**

Voorzitter Gerard Klaassen opent de vergadering en heet iedereen welkom. Een speciaal welkom voor de leden van de werkgroep Energie, die vandaag uitleg komt geven over zonnepanelen en aanverwante onderwerpen,

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

Er zijn geen ingekomen stukken.

Dhr. Willem Jansen is verhinderd. Helaas is Jeanny Michielsen ziek en zij zal voorlopig door Jaap Landzaat in deze vergadering en in de stuurgroep Convenant worden vervangen.

**3. Agendavaststelling**

Aan de voorgestelde agenda wordt het Symposium tussengevoegd bij punt 7.

**4. Werkgroep Energie**

Op het resultaat van energieverbeteringsprojecten wordt eerst een uitleg over de totstandkoming gegeven.

Vorig jaar zijn voor het eerst collectieve gegevens gekocht van Enexis. Ook dit jaar zijn de gegevens over gas- en elektraverbruik gekocht. De voorwaarden voor aankoop zijn o.a. dat de woningen anoniem zijn d.w.z. vanaf bij deelname vanaf 12-15 woningen per complex. Daarbij is er ook niet altijd 100% deelname door bewoners geweest. Bij mutaties worden de woningen op niveau gebracht bijv. van gezin naar 1-persoons, waardoor een ander verbruik volgt. Door deze invloeden kan er daarom alleen naar het gemiddelde van een complex worden gekeken.

Verder heeft Enexis wijkverwarming niet meegenomen, maar alleen gasverbruik (warmtapwater+koken). Het analyseren van kJ (kilojoule) en m<sup>3</sup> is erg lastig.

Het betreft de periode 2008 t/m 2014 en heel veel projecten zijn in 2013 uitgevoerd. De aankoop van gegevens vond plaats in maart, waardoor ook aannames zijn meegenomen omdat meterstanden verspreid over het hele jaar worden opgenomen.

*Presentatie projecten m.b.v. staafdiagrammen (wordt nagestuurd)*

- Bijna bij alle projecten werd de huurverhoging berekend op basis van besparing.
- Een aanvulling op de gegevens is het feit dat de gasprijs inmiddels met ongeveer 6 cent is gezakt, wat de besparingen kritischer maakt.
- Wel/geen dak- en vloerisolatie plus andere maatregelen zijn niet in alle woningen uitgevoerd.
- Gedrag van bewoners.

In 2012 is Berkdijk (TBV Wonen) met 149 woningen gemeten, waarvan er 21 niet hebben meege-  
daan. Bovendien zijn de woningen na renovatie vergroot en dus meer m<sup>3</sup> om te verwarmen. Des-  
ondanks is er toch een daling geweest van 1732 m<sup>3</sup> naar 1084 m<sup>3</sup> per jaar. De besparing is €32,40  
p/mnd tegenover een huurverhoging van €25 p/mnd. Van dit project kan worden gezegd dat het  
geslaagd is.

In het project Pater van de Elzenplein was de deelname bijna 100% en dus minder vertroebeling.  
Hier was de besparing €37,80 tegenover een huurverhoging van €32 p/mnd. Wel een gunstig,  
maar klein effect.

De Dolomietenlaan (WBB-eensgezinswoningen) is in 2013 uitgevoerd met 100% deelname. De  
besparing was hier €22,70 tegenover een huurverhoging van €31 p/mnd.

Het complex Kruidenlaan (Tiwos) is in 2011 uitgevoerd en de besparing daar is €19,90 tegenover  
een huurverhoging van gemiddeld €30 p/mnd. De deelname was hier 70%. Bewoners hebben  
echter verschillende pakketten (van basis tot all-in) afgenomen, wat ook invloed heeft op het resul-  
taat.

*De vraag van H. van Nunen is of dat meerverbruik wegens comfort bij de inschatting vooraf ook is  
meegenomen?*

Het is namelijk bekend dat mensen na overstap van geiser naar combiketel meer gebruiken gaan  
maken van het comfort.

Als basis is de software van het energielabel genomen, maar uit ervaring in 2008 is bekend dat  
deze te hoog zit. De resultaten die toen terug gerekend zijn met de theoretische besparing lieten  
een 10% - 20% te optimistische uitslag zien. Hiermee is nu ook rekening gehouden.

Een andere zeer belangrijke factor is de gedragscomponent. Deze is niet te beïnvloeden, waar-  
mee niet gezegd kan worden of de besparing daadwerkelijk gehaald kan worden.

Eind van het jaar wil de werkgroep proberen om van Enexis alleen de gegevens van desbetref-  
fende 70% (Kruidenlaan) te kopen, om een zuiverder beeld te krijgen.

**Conclusie** is dat in het algemeen het gasverbruik is afgenomen, maar de waarde daarvan is niet  
altijd in lijn met de huurverhoging. Eigenlijk kan over 2 à 3 jaar een betrouwbaarder beeld ge-  
schetst worden.

*Wordt er ook onderzoek gedaan naar het project de Zuidkaap van TBV, woningen met een eigen  
ketel?* Het is wel zo dat het complex in handen komt van Enexis, maar vergelijking van de cijfers is  
mogelijk. Besproken is dat de aannemer garant staat dat de gemiddelde besparing wordt gehaald.  
Het project Sweelincklaan (WBB) krijgen ook eigen ketels.

De complexen met blokverwarming zijn de komende 2 à 3 jaar aan bod.

*Wat bepaalt de keuze bij de Zuidkaap en bij de Sweelincklaan om een eigen ketel te plaatsen of  
op elektriciteit te gaan verwarmen en koken?* Het kostenplaatje is hierbij doorslaggevend, ondanks  
dat gebruik van elektriciteit duurzamer is. Verder zijn met de Warmtewet meer risico's voor de  
corporaties gekomen. Vanwege de passendheidtoets wordt de investering ook beperkt. Wijkver-  
warming wordt nog bij 60% van de hoogbouw van TBV toegepast.

*Bekend is dat het gas opraakt en de vraag is waar de verhouding zit t.o.v. elektriciteit?*

Er is nog geen enkele woning afgekoppeld van het net. All-electric is alleen nog maar bij '0 op de  
meter'. Op een bepaald moment zal er een keuze gemaakt moeten worden, zeker bij nieuwbouw.  
Bij gezinswoningen is de keuzevrijheid groter dan bij appartementen. Verder werken de warmte-  
koude opslagsystemen nog niet optimaal.

Belangrijk voor het zonnepanelenproject is de duidelijkheid en stabiliteit in de regelgeving.

*Als er goedkeuring gaat komen voor projecten met zonnepanelen, wordt daarmee dan in renova-  
tieprojecten rekening gehouden?* Dat is per situatie verschillend. Naast de '0 op de meter' bestaat  
de tussenstap 'zero ready'. D.w.z. stap 1 isoleert, stap 2 zonnepanelen. Bij nieuwe projecten  
wordt deze waarschijnlijk standaard.

*De werkgroep stelt de vraag hoe nu verder te gaan richting stuurgroep en wanneer? De werkgroep maakt in ieder geval nog een notitie voor de stuurgroep. Daarnaast wordt er jaarlijks gerapporteerd. Afgesproken wordt dit op de agenda van **22 oktober 2015 van de stuurgroep** te zetten.*

## 5. Studiereis Zonnepanelen (door werkgroep Energie)

*Lijst van uitgangspunten voor project "Plaatsen van PV installaties op sociale huurwoningen" is al met de agenda meegestuurd.*

In het convenant Wonen staat een afspraak opgenomen dat de gemeente in 2015 zal starten met het project zonnepanelen voor huurwoningen.

Er is een Lijst van uitgangspunten voor project "Plaatsen van PV installaties op sociale huurwoningen" gemaakt. Het is opgedeeld in groepen, namelijk gemeente Tilburg, huurders en woningcorporaties.

Aan het eind staat een **Vervolg** want wij willen de stuurgroep adviseren om stichting MOED de haalbaarheid van de drie opties te laten doorrekenen en onderzoeken.

Optie 1: Opzetten van een onafhankelijke organisatie, die gaat zorgen voor aanbesteding, contact met bewoners, plaatsing. Bewoner krijgt een aanbod en maakt een keuze en betaald aan de beheerder. Voorwaarde is dat huurder er financieel op vooruit gaat.

Optie 2: Uitbesteding aan ESCo (Energy Service Company). Zij plaatsen na een individueel aanbod. Ook hier geldt dat de huurder er op vooruit moet gaan.

Optie 3: Door de woningcorporaties zelf.

In de gemeente Haarlemmermeer bleek verwachtingsmanagement nodig te zijn, omdat bijvoorbeeld bomen in de buurt van woningen de opbrengst van zonnepanelen kunnen belemmeren.

Terugleveren aan het net mag, momenteel max 5000 kWh. Zit je daarboven dan wordt je als energieleverancier beschouwd en moet je gaan betalen. De werkgroep wil eerst de technische kant hiervan verder onderzoeken. De verwachting is ook dat de overheid de saldering naar beneden zal bijstellen.

Dit stuk wil de werkgroep aanmelden bij de stuurgroep, om de werkgroep in de gelegenheid te stellen de opdracht door MOED uit te laten voeren.

MOED is een stichting die duurzame energieprojecten op poten zet, waarvan Herman Gels directeur is. Alle drie de medewerkers hebben ervaring in duurzame energieprojecten o.a. in Haarlemmermeer.

*Naar welke van de drie opties gaat de voorkeur van de werkgroep uit? Een voorkeur geven is nu nog lastig. Door Tiwos zijn laatst 117 pakketten aangelegd wat €20 aan extra kosten met zich meebrengt, maar voor de huurder een besparing van €12 oplevert. Voor de corporatie is het een onrendabel project en heeft ook te maken met de regels waaraan Tiwos zich moet houden. Variant met derde partij lijkt beter, maar eerst onderzoek daarnaar is belangrijker.*

*Heeft het toegevoegde waarde voor het SBO en HBO om een studiereis te maken naar Haarlemmermeer? Er zijn daar een 300-tal installaties geplaatst. Het belangrijkste tijdens een bezoek is om met huurders in gesprek te gaan en vragen hoe het is gegaan. Wat is hun ervaring en ook van burens die niet hebben meegedaan.*

De voorzitter zal de studiereis alsnog gaan organiseren, eventueel na het overleg en/of rapportage van MOED.

De voorzitter bedankt de leden van de werkgroep voor hun komst en inbreng.  
De werkgroep verlaat de vergadering.

## 6. Vaststelling notulen d.d. 15 juni 2015

*Tekstueel:*

Geen opmerkingen.

*Naar aanleiding van:*

Pag. 3, punt 7, Its zin; Voor het symposium op 4 november (thema leefbaarheid) zal Gerard iemand van de gemeente uitnodigen. Haico geeft aan dat het belangrijk is om de verschillende standpunten van de gemeente en van de corporaties naar voren te laten komen en de rol die beiden hebben. Ad en Jaap brengen de buurtregie naar voren en misschien is contact met een buurtbeheerder of leefbaarheidconsulent in te passen. **(actie: Ad/Jaap)**

Binnen drie weken zorgt Gerard voor een opzet en zal nog navraag doen bij Peter Nouwens en Berend de Vries. **(actie: Gerard)**

Pag. 3, punt 3, onderaan; Jan is nog niet aan de dropbox toegekomen. Komt terug op de agenda. **(actie: Jan)**

*De notulen van 15 juni 2015 worden vastgesteld en ondertekend.*

De lijst met actiepunten wordt geactualiseerd.

## **7. Stuurgroep 10 september 2015**

Haico meldt dat nog niet alle stukken beschikbaar zijn en dat die 1 week van tevoren worden toegestuurd. Zijn concept voorbereiding wordt puntsgewijs besproken.

*Punt 2a;* convenant buurtregie wordt door Haico nog naar Gerard doorgestuurd. **(actie: Haico)**

Platform 31 is een samenvoeging van vier instituten en krijgen van de overheid opdrachten om onderzoek te doen naar tijdelijke huurcontracten.

*Punt 3;* Voorkeur gaat uit naar een aparte commissie die niet gebonden is aan vergaderdata van de Stuurgroep. Wenselijk vanuit het SBO is dat er minimaal 1 persoon van SBO aansluit.

Opgave voor extra woningen/complexen wordt nog geleverd.

*Punt 4;* De komende monitor moet onder het oude convenant worden beoordeeld. Het nieuwe convenant gaat al in en daar zijn ook verbeteringen in opgenomen. Met het opnemen van een aantal criteria voor nieuwe woningen zal de monitor iets uitgebreider worden.

*Punt 5;* Het bod wat de corporaties moeten doen bevat telkens nieuwe eisen. Het bod is voor 5 jaar met het 1<sup>e</sup> jaar gespecificeerd. Vergelijkbaar met een meerjarenbeleidsplan.

*Punt 6;* TOF staat voor Tilburgs Ondersteunings Fonds. Bij tijdelijke ondersteuning is Maatwerk belangrijk (pilot). De situatie individueel bekijken en deels met gemeente, deels met corporatie tot een gezamenlijke oplossing komen.

*Punt 7;* De huurder moet er op vooruit gaan. Zonnepanelen wijzigen het energielabel van de woning en daarmee het aantal punten, maar de huur dient gelijk te blijven.

### **7.a. Symposium 4 november**

Het symposium zal bij Boerke Mutsaers worden gehouden. Gerard maakt een voorstel zoals eerder in deze vergadering besproken.

## **8. Subsidie SBO**

De voorzitter geeft het woord aan Ad voor een toelichting m.b.t. het subsidieverzoek aan de gemeente Tilburg.

Ad heeft het verzoek ingediend, inclusief een splitsing van kosten voor extern advies. De jaren 2012 t/m 2015 laten een overschrijding van € 9.095 zien. De gemeente wil 50% betalen en de corporaties de andere helft, wat neerkomt op €1.136,87 per corporatie.

In het nieuwe subsidiecontract (brief van Ingrid de Gooijer, gem. Tilburg 24-7-2015) staat dat de gemeente nu ook de reguliere kosten, net als kosten externe advisering convenant, maar voortaan 50% subsidiëren. Ad licht toe: Vanwege een reserve (2014) wil de gemeente over 2016 en 2017 geen subsidie verstrekken, omdat de reservepot subsidiegeld is. Volgens hem mag 1 jaar subsidie als reserve worden gehouden, om de lopende zaken te behandelen. Ingrid de Gooijer gaat dit bij de juridische afdeling navragen.

De voorzitter vertelt over het gesprek met de Ingrid de Gooijer dat volgens haar SBO niet meer nodig is, omdat de HBO's ook in de stuurgroep kunnen gaan zitten en dus ook moeten betalen. Echter zij gaat voorbij aan het feit dat SBO een onafhankelijke stichting is en rechtstreeks zaken doet met de gemeente.

Verder heeft Ingrid de Gooijer de voorzitter van SBO verzocht om dit nog niet in te brengen bij de Stuurgroep. De voorzitter wil het de 10<sup>e</sup> september wel in de stuurgroep aankaarten want hij be-

schouwt het als een kwestie van vertrouwen in het SBO en wil dat de stuurgroep zich daar over uitspreekt. De HBO's mogen niet als speelbal gebruikt worden en de gemeente zal daarom met de corporatie in onderhandeling moeten gaan voor de subsidie i.p.v. met SBO. Met een begeleidend schrijven van Gerard zullen de financiële stukken van SBO naar de Stuurgroep worden gestuurd ter behandeling. **(actie: GK/AvO)**

## 9. Rondvraag

De toetsingscommissie van SBO - een uitvloeisel uit de omgangscodes - bestaat niet meer, aldus de voorzitter. Gerard was nog het enige lid van de commissie, want met de andere twee (juridisch en bouwkundig) is al het contact verloren gegaan. De toetsingscommissie moet bestaan uit 1 persoon van HBO en 1 persoon van de corporatie en samen wijzen ze een voorzitter aan. Een andere mogelijkheid is om de nieuwe omgangscodes te volgen en dat ieder HBO een toetsingscommissie van de eigen corporatie regelt. De aanwezigen zullen dit aan hun eigen HBO voorleggen. **(actie: allen)**

De voorzitter heeft een verschil in de omgangscodes geconstateerd m.b.t. het recht op tijdelijke woning. In de omgangscodes van TBV en Tiwos staat langer dan 6 weken vermeld, maar in die van WonenBreborg staat de oude tekst nog nl. langer dan 6 aaneengesloten weken. In een bouwvakvakantie levert dat problemen op.

Verzoek aan allen om daar nog naar te kijken. **(actie: allen)**

Jan heeft de website geüpgrade.

- De notulen en agenda staan ook op de website en de laatste zijn van 2013. De voorzitter vertelt dat Ingrid de Gooijer deze in het openbare deel wil, maar SBO niet. Het SBO wil alleen de laatste actuele notulen en agenda in het afgesloten deel en de rest in het archief.
- Huurbeleid en Energie zijn niet gevuld; komt daar nog iets voor? Dat mag eraf gehaald worden.
- Nieuwsbrief? Men vindt het niet meer van deze tijd, omdat website en social media ook al in gebruik zijn.

Henk heeft het vergaderschema in concept gemaakt en verzoekt eventuele wijzigingen door te geven.

De voorzitter vertelt dat TBV een cursus social media aan het voorbereiden is en Ad laat weten dat gemeente ook een cursus wil geven.

## 10. Sluiting

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 19 oktober 2015 van 9.30 uur tot 11.00 uur.***

Nog in 2015 geplande stuurgroepvergaderingen:

22 oktober 17 december, 09.30-11.00 uur

Aldus vastgesteld en goedgekeurd in de SBO-bestuursvergadering van de op donderdag 19 oktober 2015.

G. Klaassen  
Voorzitter

Jan Zaunbrecher  
Secretaris

**Bijlage 1 – actielijst 27 augustus 2015**

<b>009</b>	<b>Public Relations 12/03-2012</b> PR ook via Koerier en Stadsnieuws	GK Doorlopend
<b>043</b>	<b>Website</b> Technisch onderhouden en inhoudelijk vullen Geschikte template zoeken	JZ Doorlopend z.s.m.
<b>074</b>	<b>Symposium 2015</b> 4 november: leefbaarheid met o.m. aandacht voor Tilburgse Aanpak, buurtregie en zware taak buurtbeheerders/huismeesters	p.m. agenda 19 oktober 2015 GK/AvO/JL
<b>077</b>	<b>Terugkoppeling gebruik social media 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. notulist doorlopend
<b>081</b>	<b>Studiereis SBO en HBO's nieuwe datum plannen</b> Voorbereiden en voorstel doen	GK p.m. agenda 19 oktober 2015
<b>083</b>	<b>Begroting 2016</b> Aandacht vragen bij wethouder B. de Vries voor de discussie met I. de Gooijer over SBO-begroting  Indien nodig conceptbrief met bijlage maken	GK  GK/AvO
<b>085</b>	<b>Informatiebijeenkomsten t.b.v. HBO's</b> Komende tijd twee informatiebijeenkomsten organiseren rond nieuwe woningwet en warmtewet  Bij H. van Nunen informeren naar zijn mogelijke bijdrage	p.m. agenda 19 oktober 2015  GK
<b>086</b>	<b>Aanpassen Dropbox</b> Informatie inwinnen over mogelijkheden en kosten professionele versie	JZ p.m. agenda 19 oktober 2015
<b>087</b>	<b>Werkgroep Energie</b> <i>Hoe verder te gaan richting stuurgroep?</i> Op agenda 22 oktober 2015 Stuurgroep	GK
<b>088</b>	<b>Buurtregie</b> De definitieve versie van 24 juni 2015 van het convenant buurtregie wordt naar Gerard doorgestuurd	HvN
<b>089</b>	<b>Concept voorbereiding SBO, agenda Stuurgroep</b> Wijzigingen doorvoeren en aanleveren van nog ontbrekende documenten	HvN
<b>090</b>	<b>Subsidieverzoek</b> Subsidieaanvraag met begeleidend schrijven naar Stuurgroep (voor 10 september)	GK/AvO
<b>090</b>	<b>Toetsingscommissie</b> Vraag voorleggen aan eigen HBO; toetsingscie oprichten vanuit SBO of vanuit eigen HBO	allen p.m. agenda 19 oktober 2015

**091 Omgangscode**

Termijn recht tijdelijke woning van 6 weken  
(niet aaneengesloten) nakijken

allen