

CONCEPT versie

NOTULEN van de **bestuursvergadering SBO van maandag 23 november 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
de heer Jan Zaunbrecher, secretaris

BouwhulpGroep de heer Haico van Nunen, adviseur

Verhinderd mevrouw Jeanny Michielsen, bestuurslid
de heer Jaap Landzaat (vervanger mw. Michielsen)

Verslaglegging: mevrouw Ied Meurders (Spronk Management Support)

aanvang 13.00 uur
einde 15.00 uur

1. Opening

Voorzitter Gerard Klaassen opent de vergadering en heet iedereen welkom.
Jaap is verhinderd wegens familieomstandigheden, Jeanny wegens vakantie,.

2. Ingekomen stukken en/of mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Agendavaststelling

Aan de voorgestelde agenda wordt als punt 10b toegevoegd de vernieuwde offerte van BouwhulpGroep m.b.t. de ondersteuning door Haico.

4. Vaststelling verslag vergadering d.d. 21 oktober 2015

Tekstueel:

Geen opmerkingen.

Naar aanleiding van:

Pag. 2, symposium Lemon: de gemeente wil het symposium graag houden in het Deprez-gebouw. Dat is per 1-12 eigendom van TBV en wordt dan een stuk goedkoper dan de vorige keer. Er zijn nog wel bijkomende kosten bijv. voor geluid, catering e.d.

Opgemerkt wordt dat de kosten bij Boerke Mutsaers tegenwoordig meevallen en de genodigden gewend zijn aan Boerke Mutsaers als locatie voor symposia.

Gerard zal TBV om een offerte vragen die eind januari binnen moet zijn, zodat er dan een besluit over de locatie kan worden genomen. **(actie: Gerard)**

De notulen van 21 oktober worden vastgesteld en ondertekend.

De lijst met actiepunten wordt geactualiseerd.

Ad punt 090: toetsingscommissie: dit is een verplichting in het kader van de wetgeving m.b.t. de nieuwe Woningwet. Het punt komt ook nog aan de orde bij agendapunt 10.

Ad punt 094: stukken op de SBO-website: Ad wijst erop dat conform de subsidievoorwaarden vanuit de gemeente diverse stukken op de website geplaatst dienen te worden zoals verslagen van symposia en themabijeenkomsten, Woonvisie en notulen bestuursvergaderingen.

De SBO-bestuursleden geven aan bezwaar te hebben tegen integrale publicatie van de notulen van de bestuursvergaderingen. Ad zal dit aankaarten in het gesprek met Ingrid de Gooijer hedenmiddag 23-11 en dan voorstellen om i.p.v. de notulen een lijst met besproken onderwerpen op de website te zetten.

5. **BurgerTop Sociaal 013**

Gerard is mee geweest om te kijken welke locatie het meest geschikt is voor de BurgerTop die in maart 2016 wordt gehouden. Het wordt waarschijnlijk de Koepelhal en niet het Willem II stadion.

6. **OBT Wooncongres**

Gerard is er geweest. Punt van aandacht is het bod dat de corporaties voortaan moeten doen. Dat gebeurt in de periode juni–augustus. Omdat dit precies in de vakantieperiode is zullen ze hierdoor in tijdnood gaan komen, verwacht Gerard. Bovendien: als het bod er ligt, moet alweer aan het volgende worden gedacht. Het zal z.i. voor problemen gaan zorgen.

7. **Stakeholdervergadering TBV Wonen**

- TBV heeft het goed gedaan en nog iets beter gescoord dan 2 jaar geleden. De waardering is van 7,6 naar 7,8 gegaan. Het aantal energetisch aan te passen woningen is niet helemaal gehaald.
- Sint Jozefzorg komt zoals bekend beschikbaar voor asielzoekers, maar i.v.m. van asbestsanering is vertraging opgelopen. TBV faciliteert alleen en krijgt eenmalig €10.000 van het COA. Gerard verwacht, gezien de bedenkingen van omwonenden, hier nog wel vragen over op de jaarvergadering.
Ad meldt dat het platform van Tiwos als punt van zorg heeft genoemd de beschikbaarheid van sociale woningen voor starters gezien het grote aantal vluchtelingen.
Haico geeft aan dat de gemeente in verband hiermee naar tijdelijke oplossingen kan kijken zoals aanpassen van leegstaande kantoren of schoolpanden. Hij zal nagaan of de corporaties 10 of 5% contingentwoningen moeten vrijhouden t.b.v. speciale doelgroepen. (**p.m. Haico**)
- De huur van de woningen aan de Clarissenhof wordt naar beneden bijgesteld en zal binnen de eerste aftoppingsgrens vallen.

8. **Stadsverwarming/warmtenet**

Op 16-11 jl. was er in Breda een bijeenkomst met medewerkers van het ministerie over de perikelen met stadsverwarming en warmtenet. De leden van de Stichting Reeshof Warmte hebben duidelijk aangegeven wat er op dit gebied specifiek speelt in de Reeshof en wat er al is voorgelegd aan de rechter en diverse instanties. Vanuit het ministerie werd er vooral geluisterd. Een aantal zaken bleek nieuw te zijn ook qua omvang. E.e.a. wordt meegenomen in de aanscherping van de Warmtewet.

Aanvullend geeft Haico die eveneens aanwezig was aan dat de grootste klacht de hoge vastrecht-kosten zijn evenals het ontbreken van een keuzemogelijkheid voor Reeshofbewoners wat warmtenet betreft. Door de hoge kosten voor vastrecht leveren isolatiemaatregelen nauwelijks iets op. De door de Autoriteit Consument en Markt officieel vastgelegde kosten zijn gebaseerd op de kosten ingeval van een rijtjeswoning met een eigen ketel, omdat het 'niet meer dan anders'-principe wordt gehanteerd. En Natuurlijk exploiteert het net dat nu is gekocht door investeerder Eles, een dochter van Essent. De aanbieders van energie zitten net onder het maximum dat ze mogen vragen en voldoen daarmee aan de regels.

Voorts is er nog gesproken over sluiting van de Amercentrale die op kolen draait.

9. **Verslag symposium Leefbaarheid in Tilburg d.d. 4 november 2015**

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld met complimenten aan led.

10. **a.Vorbereiding Stuurgroepvergadering 30 november 2015 (zie bijlage 2)**

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

Ad 3, Aangepast bod TBV Wonen: Haico wijst erop dat het bod moet worden gezien als de ambitie van de 4 corporaties. Het bod van TBV wijkt af van dat van WBB en Tiwos, en 't Heem eveneens omdat 't Heem minder woningen bezit en in de dorpen actief is.

Ad 4A: Taskforce betaalbaar wonen: Gerard meldt dat TBV heeft besloten om m.i.v. 1-1-2016 gedurende 5 jaar geen enkele woning meer te harmoniseren.

Henk geeft aan dat het HBO Wonen 99 hier bij WBB al jaren mee bezig is maar zonder resultaat.

Ad wijst op het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en Woonbond waarin is afgesproken dat de huurstijging beperkt blijft tot inflatie plus 1%, inclusief huurharmonisatie. (Het daarmee samenhangende wetsvoorstel ligt nog altijd niet bij de Tweede Kamer.)

N.a.v. dit punt verzoekt het SBO-bestuur Bernie op voorstel van Henk een overzicht te maken van de groepen en participanten van waar het SBO indirect mee te maken heeft, zoals de leden van de projectgroep, de werkgroep Energie, Stedelijke klachtencommissie e.d. zodat bezien kan worden of het SBO er behoefte aan heeft dat Haico daarbij ad hoc aanschuift. led zal dit verzoek aan Bernie doorgeven. **(p.m.)**

N.a.v. 4B wordt de vraag gesteld welke afspraak de gemeente met projectontwikkelaars heeft gemaakt m.b.t. de ontwikkeling van aangekochte grond én erop aan te dringen daar een tijdslimiet aan te koppelen. De vraag wordt meegenomen naar de Stuurgroepvergadering.

N.a.v. 5A Sloop- en klachtenregeling:

Er is een gezamenlijke stedelijke klachtencommissie die wordt ondersteund door WIZ. (Het adres is: Klachtencommissie, Postbus 488, 5000AL Tilburg)

De projectgroep gaat kijken of elke corporatie verplicht is een eigen klachtencommissie te hebben. Een toetsingscommissie is wel verplicht. De eventuele invulling van de toetsingscommissie t.z.t. bespreken in de bestuursvergadering. **(p.m. agenda)**

M.b.t. Prestatieafspraken: wettelijk gezien moeten de corporaties het bod voor de komende 5 jaar presenteren. Het SBO denkt op voorhand al mee, wat heel uitzonderlijk is. Omdat in het SBO gemandateerde bestuursleden van de HBO's zitting hebben, is afzonderlijk overleg met de HBO's niet nodig, aldus Haico. De rol voor het SBO is meedenken over het volgende bod.

M.b.t. werkgebied: volgens het ministerie mag een corporatie slechts in één werkgebied actief zijn. WBB is zowel in Tilburg als Breda actief en wil daarom dat heel Brabant één werkgebied wordt. Dat betekent dat corporaties uit andere steden in Brabant ook actief mogen worden in Tilburg. Haico acht de kans daarop echter klein.

Henk en Jan wijzen erop dat vroeger standaard te zien was uit welke componenten het huurbedrag was opgebouwd. Dit moet nu opgevraagd worden bij de betreffende corporatie. Gevraagd wordt of er een tool is waarmee de corporaties dit eenvoudig kunnen aangeven.

Haico denkt dat een generieke tool lastig is omdat de gegevens dan voor 100% moeten kloppen en er daarvoor te veel verschil bestaat tussen woningen van eenzelfde complex.

10 b. Toegevoegd agendapunt: Nieuwe offerte externe advisering

Op verzoek van de stuurgroep is er een nieuwe offerte gemaakt. De gemeente was akkoord, de corporaties hebben gereageerd.

Het SBO gaat akkoord met de nieuwe offerte.

Ad stelt voor om de reservevergadering van de stuurgroep op te nemen als 4e vergadering, omdat de ervaring leert dat er altijd een vergadering bij komt. Ook zal Haico wellicht nog een keer aanschuiven bij een ander gremium.

Gerard wijst erop dat niet het aantal vergadering een probleem was voor de stuurgroep maar de uurprijs. Haico wijst erop dat de uurprijs per saldo lager is geworden omdat BouwhulpGroep nu 2 uur voor haar eigen rekening neemt.

Afgesproken wordt om akkoord te gaan met 3 stuurgroepvergaderingen en voortaan tijdig aan te geven als er extra ondersteuning nodig is i.v.m. een extra stuurgroepvergadering.

11. Nieuws uit de HBO's

Henk geeft aan dat vanuit HBO Wonen 99 het verzoek komt om de stuurgroepstukken die het SBO ontvangt tevoren ook naar de HBO's te sturen zodat men er voorafgaand aan de vergadering van de stuurgroep op kan reageren.

Ad wijst erop dat de onderwerpen voor de stuurgroep te maken hebben met thema's uit het convenant Wonen en elke stuurgroepvergadering terugkomen. De visie van het SBO wordt gevoed door de bestuursleden vanuit de HBO's. Een terugkoppeling wordt naderhand gegeven.

Ook volgens Jan is er sprake van een interpretatieverschil. Niet de punten uit de HBO's worden aan het SBO voorgelegd en vervolgens aan de stuurgroep, maar het SBO brengt, gevoed door de HBO's, punten in bij de stuurgroep, die daarna terugkomen bij de HBO's enz.

12. Rondvraag en sluiting

Van de rondvraag wordt geen gebruikgemaakt, waarna de voorzitter onder dankzegging voor ieders aanwezigheid en inbreng de vergadering om 15.00 uur sluit.

De volgende reguliere SBO-vergadering is gepland op maandag 22 februari 2016 van 10.00 tot 13.00 uur.

Aldus vastgesteld en goedgekeurd in de SBO-bestuursvergadering van maandag 22 februari 2016.

G. Klaassen
Voorzitter

Jan Zaunbrecher
Secretaris

Bijlage 1 – actielijst 23 november 2015

009	Public Relations 12/03-2012 PR ook via Koerier en Stadsnieuws	GK Doorlopend
043	Website Technisch onderhouden en inhoudelijk vullen	JZ Doorlopend
074	Symposium 2015 4 november: leefbaarheid met o.m. aandacht voor Tilburgse Aanpak, buurtregie en zware taak buurtbeheerders/huismeesters	p.m. agenda 16 november 2015 GK/AvO/JL
077	Terugkoppeling gebruik <i>social media</i> door corporaties Dit als driemaandelijks agendapunt in bestuursvergadering bespreken	p.m. agenda
080	Actiepunten/aandachtspunten Stuurgroepvergadering 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
083	Begroting 2016 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
086	Aanpassen Dropbox Informatie inwinnen over mogelijkheden en kosten professionele versie	JZ p.m. agenda 16 november 2015
090	Toetsingscommissie Vraag voorleggen aan eigen HBO; uitkomst verplichting toetsingscommissie afwachten	p.m. agenda 22 februari 2016
093	Lemon 2015 Offerte vragen Depez-gebouw vragen bij TBV vóór eind januari 2016. Besluit nemen over locatie	GK
094	Website Welke stukken op de site / redactie Bespreken met I. de Gooijer	JZ/HD GK/AvO

Bijlage 2 - Definitieve voorbereiding SBO Tilburg op Agendastukken Stuurgroep Convenant Wonen d.d. 30 november 2015

1. Opening en mededelingen

2. Notulen en actielijst vergadering 10-09-2015

Enkele punten kort benoemen:

Er komt nog een voorstel vanuit SBOT over de omgangscodes. Moet hier in komende stuurgroep iets voor besproken worden?

Statushouders is besproken, maar vergt ten tijde van deze stuurgroep geen extra aandacht. Op dit moment (eind november) speelt het huisvestingsvraagstuk wel nog steeds en zal bekeken moeten worden waar in Tilburg vluchtelingen gehuisvest kunnen worden. Jozefhof is hier een voorbeeld van. Corporaties proberen zoveel mogelijk om oplossingen buiten de woningvoorraad te zoeken om zo de bestaande wachtlijsten voor reguliere huurders niet te beïnvloeden. (Noot: momenteel hebben corporaties 5% ruimte om woningen toe te wijzen aan urgente gevallen, daaronder vallen ook de woningen voor vluchtelingen)

Jaarlijks bijstellen van het bod is nu opgenomen (i.t.t vorige vergadering)

3. Aangepast bod TBV Wonen (bijlage 3)

Vragen:

Samenvattend zijn er een aantal concrete vragen aan de stuurgroep:

- Gaat de stuurgroep akkoord met het aangepaste bod van TBV Wonen?

- Vindt de stuurgroep het een probleem dat er een verschil zit in de wijze waarop het bod van de corporaties tot stand is gekomen? Namelijk dat bij TBV Wonen hierin niet de "zachte" plannen zijn meegerekend en bij de andere corporaties wel?

- zo ja, wil de stuurgroep de destijds "zachte" plannen van TBV Wonen dan nu onderbrengen in het aangepaste bod of in de nieuwbouw opgave van 800 extra woningen?

- Hoe kijkt de stuurgroep aan tegen woningen die een huurprijs hadden onder de 2^e aftoppingsgrens en worden verlaagd naar een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens? Tellen deze mee als extra betaalbare voorraad? Of niet omdat ze verschoven worden binnen de categorie betaalbare voorraad (van onder de 2^e aftoppingsgrens naar onder de 1^e aftoppingsgrens).

TBV heeft de opbouw van het bod bekeken en onderling vergeleken.

TBV heeft 'zachte plannen' niet meegenomen. Niet in de uitgangssituatie, en niet in het bod.

WonenBreburch en Tiwos hebben dat wel gedaan.

Per saldo is het een beter bod, enkel woningen tussen ATG1 en ATG2 nemen af. Daarentegen neemt de voorraad algemeen toe.

Voor de duidelijkheid zou je gelijke input willen hebben, al is het maar om de inspanning van de corporaties onderling te kunnen vergelijken.

De 800 woningen ging om een toevoeging (bovenop bestaande plannen) in dat geval zou het in een aangepast bod moeten worden opgenomen. 2

Verschuiving van woningen onder de 2^e aftoppingsgrens naar onder de 1^e aftoppingsgrens komt ten goede aan betaalbaarheid.

SBO: De reactie van de corporaties en gemeente even afwachten, maar het voorstel geeft een duidelijker beeld over de bekende plannen en de nog te ontwikkelen plannen om voldoende betaalbare woningen te houden. Per saldo komen er meer woningen. Wel is het vreemd dat er plannen bij zitten die eerder al bekend waren.

Voor de toekomst moet de wijze waarop projecten opgenomen worden (hard/zacht) duidelijk zijn zodat alle corporaties op een gelijke manier werken.

Voorstel van de wethouder (nagekomen e-mail 25-11-15) is om een betere uitsplitsing te maken tussen wat in de nul-meting zit en wat in de verkenning.

4. A. SvZ Taskforce betaalbaar wonen (bijlage 4)

Vanuit het convenant is aangegeven dat er nieuwe betaalbare woningen bij moeten komen.

Daarbij is ook aangegeven dat dit op kansrijke locaties binnen de stad plaats moet vinden. Deze lijst is het resultaat van beschikbaarheid van locaties (gemeente) en bereidheid van de corporaties om met de specifieke locaties iets te gaan doen.

4. B. Overzicht 0-meting en verkenning resultaat corporaties (bijlage 5)

Betreft een toelichting over de beschikbaarheid van locaties en het aanbieden van de gemeente aan de corporaties. Geen specifieke actiepunten\

SBO: punt vier is met name ter kennisgeving. Onderdeel van het gesprek tijdens de SBO vergadering was hoe de gemeente om gaat met huidige grondposities die ze tegen een marktprijs gekocht hebben, maar tegen een sociale grondprijs aan willen beiden. Gaat dat gebeuren?

5. A Convenant Woningwet en de opgave voor de corporaties, gemeente en huurders (6)

Sloop- en klachten reglement. Er wordt gemeld dat WonenBreburg een aparte omgangscade heeft. Er wordt nu niet aangegeven of er ook een sloop- klachtenregelement in is opgenomen en of dit hetzelfde is als de andere drie (tekstueel aanpassen)

Gemeente, corporatie en huurders moeten prestatieafspraken maken (ook zo besproken bij de presentatie over de woningwet). Het convenant voldoet hier aan.

Wat is de rol van het SBO. In principe moeten huurdersvertegenwoordiging (HBO) inspraak in het plan van de eigen corporatie leveren. Aan de andere kant worden de afspraken wel op stedelijk niveau gemaakt. Het is vreemd dat SBOT samen met corporatie en gemeente afspraken maakt, en HBO afzonderlijk oordelen. SBOT heeft hier (formeel) geen rol.

In de SBOT vergadering is besproken dat SBOT samen met corporaties en gemeenten het bod voorbereid (in het convenant, maar ook de jaren erna). De stuurgroep (waar SBO onderdeel van is) is namelijk het enige platform waar op stadsniveau afspraken gemaakt kunnen worden. Corporaties stemmen hun ambities onderling af, in relatie tot de gemeentelijke doelen. Het SBO (waarin de HBO's vertegenwoordigd zijn) kan hier direct op reageren, waardoor een weloverwogen bod wordt 3

opgesteld. Het bod wordt ook op stedelijk niveau aan de minister aangeboden. Zodra het bod officieel wordt, moet dat wettelijk aan de HBO's worden teruggekoppeld, maar omdat dit door de samenwerkende HBO's (in het SBOT) is opgesteld zal dit overeenstemmen met de verwachtingen en niet tot discussie leiden binnen een HBO. Vervolgens kan SBOT (de samenwerkende HBO's) weer meewerken aan het nieuwe bod.

Voor de corporaties zijn er nog een aantal beslissingen te nemen of ten uitvoer te brengen, onder meer wat betreft hun DAEB / niet- DAEB activiteiten. In het spoorboekje is dit opgenomen. Hoe komt het werkgebied in Tilburg er uit te zien, met name vanuit de rol van WonenBrecht bekeken? Dit zou (in theorie) invloed kunnen hebben op de aanbieders in Tilburg.

SBO: In bovenstaande tekst is de positie van SBOT verwoord. Er is gevraagd om in de volgende projectgroep deze positie middels een notitie te verduidelijken. Belangrijk hierin om te vermelden is dat het SBO hiermee veel werk van de HBO's overneemt. Anders moeten de individuele HBO's deze afspraken met corporaties bespreken, wat nu door SBOT gebeurt.

B. Q & A woningwet

Toelichting op de vraag hoe en wanneer er volgens de woningwet een bod nodig is.

C. Brief ter vaststelling, ter ondertekening door de bestuurders of vervangers

Volgt nog.

6. Afsluiting