

**VASTGESTELDE NOTULEN** van de **bestuursvergadering SBO van maandag 22 februari 2016**  
ten kantore van HBO Wonen 99, Ringbaan Noord 165, Tilburg.

#### **Aanwezig**

Namens bestuur SBO de heer Gerard Klaassen, voorzitter, wnd. secretaris  
de heer Ad van Oudheusden, penningmeester  
de heer Jan Zaunbrecher, bestuurslid  
de heer Willem Jansen, bestuurslid  
mevrouw Jeanny Michielsen, bestuurslid  
de heer Henk Dankers, bestuurslid

BouwhulpGroep de heer Haico van Nunen, adviseur

Verslaglegging: mevrouw Ied Meurders (Spronk Management Support)

aanvang 10.00 uur  
einde 13.30 uur

#### **1. Opening**

Voorzitter Gerard Klaassen opent de vergadering en heet iedereen welkom.

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

Er is een uitnodiging gekomen voor een bijeenkomst op 8 maart a.s. over nul op de meter/ energieneutrale woningen, georganiseerd door de Regionale Innovatietafel. De bedoeling is dat zo veel mogelijk HBO's er naartoe komen. De bijeenkomst vindt plaats in de middag in Rijen. Ad en Gerard gaan er heen.

Jeanny meldt dat er op 29 februari a.s. weer een zgn. Lentebijeenkomst plaatsvindt in Waalwijk. Dit is een jaarlijkse bijeenkomst waarop corporaties en HBO's bij elkaar komen. Zij zal de uitnodiging doorsturen naar de SBO-leden.

**(p.m. Jeanny)**

#### **Mededeling:**

Zoals bekend heeft Jan zijn werkzaamheden als secretaris beëindigd. Tot er een opvolger is gevonden neemt Gerard deze taak waar en blijft Jan deelnemen aan de bestuursvergaderingen. Jan leest ter vergadering de mail voor van 23 januari die hij aan Gerard heeft gestuurd waarin hij de beweegredenen voor zijn besluit toelicht.

#### **3. Agendavaststelling**

Het discussiestuk over de positie van SBO en HBO's in relatie tot gemeente en corporaties i.v.m. het jaarlijkse bod vanuit de corporaties wordt aan de voorgestelde agenda toegevoegd.

#### **4. Vaststelling verslag vergadering d.d. 14 januari 2016**

*Naar aanleiding van:*

Pag. 5, 6b: lijstje met in de bestuursvergadering besproken onderwerpen: de notuliste maakt steeds een lijstje t.b.v. plaatsing dat op de website. Ied zal ook nog een lijstje maken n.a.v. de punten die op de bestuursvergadering van 14 januari 2016 zijn besproken. **(actie: notuliste)**  
Jan zal de documenten op website nog opschonen. **(actie: Jan)**

*De notulen van 12 januari 2016 worden met dank aan Ied vastgesteld en ondertekend.*

De lijst met actiepunten wordt geactualiseerd.

Ad punt 090: de 3 HBO's kunnen in gezamenlijkheid de toetsingscommissie samenstellen, omdat de grondslag van de omgangscodes voor WBB dezelfde als die van Tiwos en TBV. Een toetsingscommissie bestaat uit één lid vanuit de HBO's, één afgevaardigde vanuit de corporaties en één onafhankelijk lid. Hierbij valt te denken aan iemand vanuit een maatschappelijke organisatie als Thebe, de Rabobank, Interpolis of een onderwijsinstelling.

## 5. Voorbereiding Stuurgroepvergadering 25 februari 2016

Haico heeft zoals gebruikelijk weer een conceptreactie gemaakt die puntsgewijs wordt nagelopen en waar nodig door hem wordt toegelicht.

Ad 2, Notulen en actielijst:

Het SBO heeft ingestemd met de oproep van René Scherpenisse. Dat wordt aangestipt bij de bespreking van de notulen.

Verschil Huurcommissie en Klachtencommissie: de Huurcommissie is een landelijke commissie die zich bezighoudt met landelijk overheidsbeleid zoals de samenstelling van de huur en huurverhogingen. De Klachtencommissie is veel breder en kan bijvoorbeeld benaderd worden wanneer een huurder zich door de corporatie onheus bejegend voelt.

Ad 3, Woningwet:

Naar aanleiding hiervan meldt Gerard dat hij naar een bijeenkomst in Dongen is geweest rond de woningmarktregio's. Daar ging de voorkeur uit naar 3 regio's in Brabant, wat voor 't Heem zou betekenen dat ze binnen 2 regio's gaat vallen. Doel van de nieuwe regio's is zeker niet het opsplitsen van corporaties, aldus Haico.

Opgemerkt wordt dat elke corporatie slechts 1 HBO heeft. Die kan nooit een echte vertegenwoordiging zijn van het gehele bezit, zeker als er sprake is van een groot gebied.

Het bestuur van het SBO zal t.z.t. nadere informatie verstrekken aan de HBO's m.b.t. de woningmarktregio's, bijvoorbeeld via de website. (p.m.)

Jan en Henk geven aan dat er vanuit de directie van WBB op was gewezen dat het weinig zin had om naar deze bijeenkomst te gaan omdat volgens Aline Zwierstra alleen de corporaties zeggenschap zouden hebben over de woningmarktregio's. Blijkens de hieronder opgenomen tekst (bijlage 3 van de Stuurgroepvergadering d.d. 25-2-2016, zie m.n. het onderstreepte gedeelte) klopt dit niet en hebben SBO c.q. bewoners ook een inbreng.

### Procesvoorstel Splitsingsvoorstellen corporaties

#### Tijdljn extern overleg Tilburg

1. Maart / april: aftrap met informatiebijeenkomst
2. 1 mei: bewonersvertegenwoordigers en gemeente ontvangen eerste concept ontwerpvoorstel voor de splitsing/scheiding van elke corporatie afzonderlijk
3. mei t/m juni overleg tussen corporaties en gemeente en bewoners over het concept-ontwerpvoorstel
4. 1 juli: bewoners en gemeente ontvangen concept ontwerpvoorstel met verzoek om zienswijze te geven.
5. Juli t/m september overleg tussen corporaties en gemeente en bewoners om tot positieve zienswijze te komen, mogelijk met aanpassingen van het concept ontwerpvoorstel.
6. Oktober t/m december: periode voor formele besluitvorming en indiening definitief ontwerpvoorstel bij het ministerie/Aw op uiterlijk 31-12-2016

#### Uitwerking enkele mijlpalen

##### Maart /april informatiebijeenkomst

- Informatie over inhoud van de wet en meer specifiek de splitsingsopgave en de rol van gemeente en huurdersorganisaties daarin
- Informatie over het proces om tot indiening van het splitsingsvoorstel te komen

##### Mei / juni overleg tussen corporaties en gemeente en bewoners over het concept-voorstel

1. Mei (eventueel eind april) gezamenlijke bijeenkomst met 4 corporaties gemeente en bewoners; uiteenzetting van gezamenlijke strategie om volkshuisvestelijke opdracht in Tilburg uit te voeren;
2. mei: bilateraal overleg tussen corporaties en haar bewoners; afstemming strategie per corporatie i.r.t. het ontwerpvoorstel. In deze periode ook actie ondernemen om naast SBO ook de bewonerscommissies en andere stakeholders te betrekken.
3. Juni: gezamenlijk overleg met 4 corporaties gemeente en bewonersvertegenwoordigers over nadere afstemming van afzonderlijke keuzes

##### Overlegstructuur

- Zo veel mogelijk aansluiten bij de overlegstructuur van het Convenant Wonen; (stuurgroep en projectgroep)
- Ofwel alle documenten ook via de projectgroep en het bestuurlijk overleg laten lopen, zodat elke partij goed is geïnformeerd;

Ad 4, RIGO onderzoek:

Haico wijst erop dat om een goed beeld van de ontwikkelingen te krijgen het goed is om eenzelfde onderzoeksmethode en daarbij gehanteerde onderzoekscategorieën te gebruiken. Nibud en RIGO zijn bijvoorbeeld niet goed vergelijkbaar. Tilburg werkt met de RIGO methode en RIGO cijfers.

Ad 5, Huisvesting vergunninghouders:

Haico licht toe dat statushouders mensen zijn die een status hebben om voor een woning in aanmerking te komen. Dat kunnen vluchtelingen zijn maar ook anderen. Vergunninghouders zijn vluchtelingen met een tijdelijke of permanente verblijfsvergunning. Vanuit het Rijk hebben corporaties de opgave ook deze groepen te huisvesten. Statushouders worden vanuit WiZ afspraken gehuisvest, de stijging wordt door WiZ gemonitord. Vluchtelingen krijgen door een wetswijziging van minister Blok niet meer automatisch voorrang bij woningtoewijzing.

De groep mensen die een beroep doet op goedkope woningen is groeiende. Die grotere groei is echter nog niet meegenomen in het convenant. Haico pleit er daarom voor om oplossing B te kiezen d.w.z. instemmen maar met de kanttekening dat het voor nu een oplossing is, maar gekeken moet worden hoe e.e.a. zich ontwikkelt.

Diverse SBO-leden merken op dat het toch wat lastig aan andere huurders uit te leggen zal zijn dat statushouders subsidie krijgen voor de huur en anderen niet.

Ook vindt men dat de Woonvisie en het convenant leidend zouden moeten zijn. De corporaties krijgen nu een extra opgave vanuit het Rijk. Daarom goed kijken wat dit gaat betekenen voor het bod van de corporaties.

Ad 6, Nul-lijst en definitief bod corporaties:

Aangeven dat in het overzicht bij sommige woningen als opleverdatum 2015 staat, wat echter niet is gehaald.

Ad 7, Energie:

Haico heeft t.o.v. Chris Faro opgemerkt dat in de subsidieregeling nog wordt gesproken over labelstappen, terwijl feitelijk de energielabels niet meer bestaan. Het antwoord van Chris Faro komt zo mogelijk in de notitie.

In artikel 6,2 wordt gezegd dat de gemiddelde woonlasten niet mogen stijgen. Vraag is hoe dat gemiddelde wordt bepaald, gezien de invloed die verbruikers daar zelf op hebben. Vraag is ook hoe dit wordt verrekend en hoe ermee wordt omgegaan als mensen wel hogere kosten gaan krijgen.

Gerard pleit ervoor om naar de individuele woonlasten te kijken en op basis daarvan waarop en hoeveel er bespaard zou kunnen worden.

Haico wijst erop dat corporaties niet over individuele gegevens beschikken, maar alleen over gegevens op postcodeniveau. Bij nul op de meter wordt gewerkt met bepaalde 'bundels'. Wie meer verbruikt moet bijbetalen, wie minder verbruikt krijgt geld terug.

Ad 8, Taskforce:

Het potentiële aantal woningen ligt nu erg dichtbij het gestelde doel. Vraag is of corporaties nog een locatie achter de hand hebben als er onverhoopt een vervalft.

De gemeente is bereid eventueel een lagere grondprijs te berekenen maar wil geen subsidie geven voor de bouwkosten omdat ze dat een zaak van de corporaties vindt.

N.B. De Taskforce is niet in het leven geroepen i.v.m. het toenemende aantal vluchtelingen maar heeft te maken met het convenant.

Ad 9, stand van zaken woonlastencompensatie:

Het SBO zegt de indruk te hebben dat er nogal geheimzinnig wordt gedaan over het Tilburgs Ondersteunings Fonds (TOF). Men lijkt daar niet te veel ruchtbaarheid aan te willen geven.

Niet duidelijk is ook waarom er zo weinig mensen bij zijn aangemeld en wat de globale redenen zijn geweest dat twee derde van de aanvragen is afgewezen.

Ad wijst erop dat vanuit het *peer to peer* project ook een aanvraag gedaan kan worden bij het TOF.

## 6. Discussiestuk Samenwerkende huurders Tilburg

Zoals beloofd heeft Haico een notitie geschreven over de rol en positie van het SBO, die i.t.t. die van de HBO's niet wettelijk is vastgelegd. Het SBO gaat in overleg met gemeente en corporatie op stedelijk niveau over de stedelijke problematiek. Het convenant Wonen is gemaakt in samenwerking tussen gemeente en corporaties en via het SBO door de HBO's. Omwille van de helderheid zou het goed zijn om de positie van het SBO vast te leggen. Het is nog een discussiestuk omdat het ook nog met de corporaties wordt besproken in het OTC. De opmerkingen vanuit het OTC worden verwerkt waarna er een definitieve versie komt die nog terugkomt in de bestuursvergadering van het SBO. Wellicht gaat de Stuurgroep er een besluit over nemen.

Gerard merkt op dat zowel het convenant als de Woonvisie een looptijd van 5 jaar hebben maar de corporaties elk jaar een bod moeten doen.

Haico wijst erop dat in de Stuurgroep het convenant wordt gemonitord en het jaarlijkse bod aan de orde komt. In december moet er een nieuw plan worden ingediend bij de minister. Het jaarlijkse bod kan gezien worden als een extra jaar dat aan het convenant wordt toegevoegd en als voorbereiding van het nieuwe convenant. De voorbereiding daarvan gebeurt via het bod nu jaarlijks. Oftewel het convenant wordt jaarlijks bijgestuurd.

## 7. Symposium Lemon 23 maart 2016

Afspraken i.v.m. het Symposium:

(acties: allen)

- Gerard heeft een conceptuitnodiging gemaild, led zal die op enkele punten aanpassen en naar de SBO bestuursleden doormailen.
- Mensen zonder mailadres krijgen de uitnodiging per brief thuis; Ad zal zorgdragen voor de verzending.
- Henk laat hem weten wanneer e.e.a. klaarligt.
- De mailadressen van alle HBO-leden en leden van CvH's staan in de Dropbox. De vertegenwoordigers van de diverse HBO's controleren zelf of die adressen kloppen c.q. of er wijzigingen zijn en passen de adressen aan.
- Op maandag 29 februari a.s. moeten de adressen actueel zijn.

## 8. Woningwet en Huurdersorganisatie

Iedere corporatie is wettelijk verplicht een huurdersvertegenwoordiging (HBO) te hebben. Huurderscommissies zijn echter niet verplicht. Dat is de reden dat de uitnodiging voor de jaarvergadering naar alle huurders gestuurd moet worden, aldus Gerard.

Henk geeft aan dat WBB werkt met huurderscommissies. Deze zijn automatisch lid van het HBO. Jaarlijks wordt er een Algemene Leden Vergadering gehouden.

Volgens Ad is een ALV verplicht voor een vereniging, maar niet voor een stichting. Een stichting kan uitnodigen wie men zelf wil.

Hierna ontstaat discussie over het verschil tussen de verplichtingen voor verenigingen en stichtingen. Haico zoekt dit uit. *(Dit punt is afgewerkt. Zie onderstaande mail van Haico d.d. 23-2-2016)*

Uit de Wet op het overleg huurders – verhuurder:

Huurdersorganisatie: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:

- 1°. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
- 2°. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
- 3°. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
- 4°. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;

Punt 4 geeft aan dat alle huurders zich bij de huurdersorganisatie (lees: HBO) aan moeten kunnen sluiten.

Verder moet (punt 3) de huurderorganisatie ten minste een keer per jaar een vergadering uitschrijven om verantwoording af te leggen (jaarvergadering)

Er wordt hier niet gesproken over een lidmaatschap.

Conclusie van Haico:

- Iedere (nieuwe) huurder moet op de hoogte worden gebracht dat er een HBO is en dat indien men wil hierin actief kan deelnemen
- Het HBO is een vereniging of stichting
- Het HBO houdt minimaal één keer per jaar een vergadering

- Op deze vergadering is in principe iedere huurder welkom om te horen wat er gebeurt is en gaat gebeuren
- Dit kan kenbaar gemaakt worden, per (individuele) brief, maar bijvoorbeeld ook met een oproep in het corporatieblad, de website of facebook. (vergelijk dit bijvoorbeeld met de oproep van een aandeelhoudersvergadering van shell, die met een advertentie in de krant plaats vindt). Het gaat er om dat een huurder in staat is geweest om de uitnodiging te zien.
- In de praktijk zal dit er op neer komen dat huurders die nu al betrokken zijn (o.a. bewonerscommissies) zullen komen. Andere huurders, niet uit een bewonerscommissie zullen vaak al snel in een commissie of HBO betrokken worden.

## 9. Nieuws uit de HBO's

### *HBO Tiwos:*

- Men is nog bezig met de onderhandelingen over de nieuwe huurverhoging. De huur van 400 woningen is verlaagd.
- Het HBO is betrokken bij de benoeming van het nieuwe lid van de Raad van Toezicht. De procedure loopt nog.
- Er zijn twee nieuwe bestuursleden benoemd in HBO Tiwos.

### *HBO 99 :*

- M.b.t de onderhandelingen rond de huurverhoging: WBB lijkt goed te gaan scoren op het punt van betaalbaarheid m.n. voor de huurders met een inkomen onder € 34.000. Ten gevolge van de pluspunten van WBB zit een groep huurders boven de streefhuur. Degenen die 75 euro boven de streefhuur betalen krijgen een verlaging van 75 euro.
- Er wordt gewerkt aan een nieuwe kandidaat voor het SBO-bestuur
- HBO 99 heeft een plezierig gesprek gehad met de drie directeur-bestuurders van WBB en een aantal leden van de Raad van Commissarissen. Opvallend was de positieve houding t.o.v. huurders. Henk heeft hen gecompimenteerd; men moet veel vanuit 'Den Haag maar doet uit zichzelf ook veel goede dingen.
- Binnenkort kunnen huurders door in te loggen op mijnwbb hun WVS punten opvragen.

### *HBO TBV Wonen:*

- TBV gaat uit van 1% huurverhoging plus inflatie.
- Streefhuur compensatie wordt al langer toegepast.
- De komende 5 jaar gaat TBV niet harmoniseren
- In aanwezigheid van de RvT wordt de nieuwbouw Zuidkaap officieel bezichtigd evenals de aangepaste woningen in de Blaak.
- Er komt nog een gesprek waarin gevraagd wordt om verduidelijking van het verzoek van de RvT om een ander lid te benoemen dan door het HBO was voorgedragen. Het HBO is daar weliswaar mee akkoord gegaan maar wil graag de argumenten van de RvT horen om de ander kandidaat te benoemen.

## 10. Rondvraag en sluiting

Ad geeft aan dat het jaarverslag op 1 mei 2016 binnen moet zijn bij de gemeente.

Hij wijst er verder op dat de subsidie is toegekend voor slechts 1 jaar en er dus al snel opnieuw een subsidieaanvraag gemaakt zal moeten worden. Duidelijk moet zijn hoeveel geld er nodig is en Ad wil daarom bijvoorbeeld weten wat het HBO kost. De gemeente wil subsidie geven op 50/50 basis voor gemeente en corporaties.

HBO Tiwos krijgt geld van de corporatie om de kosten te betalen, o.m. voor het SBO. Ook het geld voor extern advies komt bij Tiwos bij het HBO terecht, aldus Ad.

Gerard zegt er moeite mee te hebben dat het SBO door het HBO wordt betaald. Daardoor geeft het HBO (de bestuursleden van het SBO) subsidie aan het SBO d.w.z. aan zichzelf.

Ad wijst erop dat HBO's geen subsidie geven of krijgen, maar een bedrag van de corporatie krijgen dat ze op jaarbasis kunnen besteden. De corporatie moet voorzien in de door het HBO gemaakte kosten. Het SBO wordt betaald door de gemeente in de vorm van subsidie. De gemeente wil dat 50% daarvan door de corporaties wordt betaald.

Volgens Gerard werden de kosten voor externe advisering al op 50/50 basis verdeeld tussen gemeente en corporaties, maar verder heeft het SBO altijd uitsluitend van de gemeente subsidie gekregen. Nu de gemeente de corporaties vraagt om ook voor 50% het SBO te subsidiëren zou dat z.i. niet via de HBO's moeten gebeuren.

De gemeente en de corporatie vinden het SBO belangrijk, het is hun gesprekspartner op stedelijk niveau. Daarom vraagt de gemeente die moet bezuinigen om deze verdeling, aldus Ad.

Haico verduidelijkt dat je het geld kunt zien als geld voor twee posten t.w. HBO en SBO. Je kunt het ook in zijn geheel de post 'bewonersondersteuning' noemen.

Het punt subsidie wordt in de aprilvergadering nog een keer besproken. In de tussentijd in de HBO's kijken in hoeverre zij bereid zijn mee te betalen aan het SBO. **(p.m. vergadering)**

Jan meldt dat de website van het SBO is bijgewerkt.  
Hij zit er prima uit, aldus Gerard.

Hierna dankt Gerard als voorzitter alle aanwezigen voor hun inbreng waarna hij de vergadering om 13.30 uur sluit.

***De volgende SBO-vergadering is gepland op maandag 18 april 2016 van 10.00 tot 13.00 uur.***

Aldus vastgesteld en goedgekeurd in de SBO-bestuursvergadering van maandag 18 april 2016.

G. Klaassen  
Voorzitter

Secretaris

**Bijlage 1 – actielijst 22 februari 2016**

<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	Doorlopend
<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>090</b>	<b>Toetsingscommissie</b> Vraag voorleggen aan eigen HBO; uitkomst verplichting toetsingscie afwachten	p.m. agenda 22 februari 2016
<b>003</b>	<b>Lentebijeenkomst Waalwijk</b> Uitnodiging doorsturen aan SBO-leden	JM
<b>004</b>	<b>Besproken vergaderpunten t.b.v. website</b> N.a.v. verslag bestuursvergadering lijstje met besproken punten maken t.b.v. de website	p.m. notuliste doorlopend
<b>005</b>	<b>Symposium 23 maart 2016</b> Acties i.v.m. de voorbereiding zie onder agendapunt 7	allen
<b>006</b>	<b>Subsidieverdeling corporatie - gemeente</b> Bereidheid HBO's betalen voor SBO aftasten agenderen in aprilvergadering	allen
<b>007</b>	<b>Informatie woningmarktregio's</b> T.z.t. informatie hierover op de website zetten	p.m.
<b>008</b>	<b>Website</b> Documenten op website opschonen	JZ

## 1. Opening en mededelingen

## 2. Notulen en actielijst

Aandachtspunten SBO:

(2b.) Uren en budget voor ondersteuning SBOT is vernoemd in het verslag.

(5c.) Met de in de brief opgenomen zin: *“De afzonderlijke bewonersorganisaties van de betrokken corporaties hebben ingestemd... (SBO)”* is voldoende aangegeven dat de HBO's in deze het fiat hebben gegeven aan het SBO waarin de HBO's vertegenwoordigd zijn. Het doet niets af aan de eigen verantwoordelijkheid van elke afzonderlijke huurdersbelangenorganisatie m.b.t. het bod van hun corporatie.

(6) Middelen beschikbaar stellen door de gemeente De huurdersvertegenwoordigers van TBV, WBB en Tiwos alsook de collega-corporaties hebben via de mail laten weten deze oproep van R. Scherpenisse aan de gemeente te steunen. Dit staat vetgedrukt onder de notulen bij dit punt. Het betreft het SBO die deze oproep ondersteunen.

Klachtenregeling:

Voor nu: de huidige individuele klachtenregelingen voldoen, maar: website Aedes:

*Er komt voor alle woningcorporaties één reglement voor de behandeling van klachten. Klachtencommissies moeten uiterlijk per 1 januari 2017 volgens dit reglement werken. Aedes is in gesprek met onder meer het ministerie van Binnenlandse Zaken om te kijken of de nieuwe werkwijze volgens de Woningwet niet eenvoudiger kan, zodat de eigen klachtencommissies van individuele woningcorporaties behouden kunnen blijven. Aedes informeert haar leden zo dra hierover meer bekend is.*

## 3. Woningwet

Vanuit de woningwet worden Woningmarktregio's voorgeschreven. De voorkeur van Tilburg is een regio voor heel Brabant. Echter provincie wil naar drie gebieden. Dit laatste betekent dat 't Heem in twee gebieden komt.

Indien het woningmarktregio groter wordt zijn er in theorie meer aanbieders van huurwoningen mogelijk. In de praktijk zal dit echter wel meevallen .

Het tijdsplan biedt ruimte. Vanaf mei/juni wordt naast het SBO en HBO's ook bewonerscommissies benaderd. Ligt hier niet voor het SBO een voorbereide taak, om in ieder geval aan te geven wat het vraagstuk inhoudt (voorlichting vanuit SBOT). Dit kan bijvoorbeeld door een notitie of indien nodig een bijeenkomst.

**SBO:** instemmen met procesvoorstel  
communiceren naar HBO's over woningmarktregio's

## 4. Rigo onderzoek



Voorstel is om een nieuw Rigo onderzoek uit te laten voeren. Kosten worden 50-50 verdeeld over gemeente en corporatie. Dit biedt aangepaste cijfers die voor het convenant en de monitoring te gebruiken zijn. Het voordeel van de Rigo cijfers is dat die vergelijkbaar zijn met voorgaande jaren. Ook worden aanvullende situaties (o.a. instroom vluchtelingen) verwerkt.

**SBO:** instemmen met procesvoorstel

## 5. Huisvesting vergunninghouders (bijlage 4)

In de notitie zijn de actuele ontwikkelingen m.b.t. huisvesting statushouders gegeven.

De corporaties hebben een taakstelling om statushouders te huisvesten. Statushouders hebben niet automatisch voorrang, maar corporaties hebben wel de taakstelling.

T.o.v. 2014 – 2015 zijn bijzonder verhuringen statushouders t.o.v. totaalverhuringen toegenomen van 6 naar 7%. Verwachting is dat dit nog toeneemt (190, i.p.v. 108). Dit vormt een druk op de beschikbare woningen.

De afspraken in het convenant zijn gemaakt zonder deze extra instroom.

Aanvulling: de termen statushouder en vergunninghouder worden door elkaar gebruikt. Daarnaast heb je nog mensen die een urgentieverklaring hebben (medische indicatie, psychiatrische patiënten die van een instelling naar een sociale huurwoning verhuizen en mensen die moeten verhuizen door stadsvernieuwing.

<http://www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/bewoners/wat-is-de-rol-van-corporaties-bij-de-huisvesting-va/wat-is-de-rol-van-corporaties-bij-de-huisvesting-v.xml>

**SBO:** vanuit het convenant is de druk op het goedkope segment bekend. Door de extra (niet meegerekend) instroom van statushouders wordt deze druk hoger. Door statushouders onzelfstandig te huisvesten zijn er minder (individuele) woningen nodig. De subsidie kan corporaties helpen deze woningen te bouwen of aan te passen in het ontwerp.

Vraag blijft wel of dit onzelfstandig wonen een tijdelijk oplossing is, of een permanente oplossing. Indien het een permanente oplossing is, zal er op termijn een andere vraag gaan ontstaan (samenwonen, gezinshereniging, etc.) Hoe is daar rekening mee te houden en wat betekent dat voor de huisvestingsopgave?

Er zijn drie mogelijkheden :

- A) Instemmen met gebruik maken van de subsidie
- B) Instemmen, maar met kanttekening dat het voor nu een oplossing is, maar hoe ontwikkelt zich dat?
- C) Instemmen, is deel van volkshuisvestelijke opgave, dus de corporaties moeten wel

**SBO:** Hoe komt dit over bij de andere huurders? Zeker indien er 'speciaal' woningen gebouwd worden (ingericht voor meer personen), terwijl andere huurders al lang op de wacht lijst staan?

**SBO:** De druk op de woningmarkt wordt via WiZ gemonitord en teruggekoppeld aan de stuurgroep

## 6. Nul-lijst en definitief bod corporaties (bijlage 5 en 6)

Bijlage 6: verwerking van de afspraken uit het vorige stuurgroep overleg

Bijlage 7: dit betreft de geplande nieuwbouw, opgenomen in het convenant, per corporatie

In beide gevallen gaat het over het definitief maken van de afspraken zoals vorige keer besproken.

## 7. Energie (bijlage 8)

Subsidieregeling

Deze Tilburgse subsidieregeling lijkt redelijk de werkwijze van de landelijke STEP subsidie te volgen. Daar geldt vanaf 'drie stappen' een subsidie van € 2.000,- tot € 4.500,-. Aanvullende voorwaarde daarbij is dat minimaal label B wordt bereikt. Bij deze regeling is door de overheid in 2015 de labelstap (gebaseerd op +/- 10 kenmerken) als categorie losgelaten en juist gekozen voor de Energie index (gebaseerd op meer dan 100 kenmerken). Moet dat in het Tilburgse voorstel ook niet gevolgd worden?

Artikel 6.2 geeft aan dat de GEMIDDELDE woonlasten niet mogen stijgen. Dat betekent dus dat in individuele gevallen er wel een stijging van de woonlasten voor kan komen. Opnemen dat deze situaties aandacht krijgen van de corporaties (voorkomen is veelal lastig).

**SBO:**

- De waarden in de notitie staan nu deels in labelstappen en deels in energie indexen. Bij de uitwerking moet de huidige regelgeving gehanteerd worden (op basis van energie-index)
- SBOT op de hoogte laten houden van de invulling van de energieprojecten
- Instemmen, maar expliciet aandacht voor 6.2

Voortgang zonnepanelen wordt besproken. Op 23 februari vindt een "diner pensant" plaats met de leden van de stuurgroep (minus SBOT). Berend de Vries zal de uitkomst van deze bijeenkomst toelichten.

**SBO:** Toelichting door Maarten Corpeleijn, namens MOED geweest. Vanuit SBOT met name vragen over het voordeel van de huurders, opname in de huur en communicatie omtrent de uitrol.

## 8. Taskforce (bijlage 8)

Er zijn nu 883 potentiële woningen. Dat is niet veel speling met de benodigde 820. Moet er niet verder gezocht worden zodat er meer marge is.

Wat als een van de locaties wordt ingezet voor huisvesting vluchtelingen, komen er dan andere locaties bij?

Uitgangspunten:

Grondprijs beleid en sociale grondprijs blijven gelden

Daar waar nodig wordt bijgedragen om tot aanvaardbare grondprijzen te komen

Alleen corporaties worden gesteund

Corporaties zijn verantwoordelijk voor het laag houden bouwkosten.

**SBO:** moet er niet naar meer speling gezocht worden in de aantallen (potentie)

## 9. SvZ Pilot woonlastencompensatie (bijlage 9)

De pilot loopt drie maanden. Daarin zijn tien aanmeldingen geweest en 30% toekenning, is dat veel of weinig? In de voorbereiding ging het namelijk over 165-500 mensen, gedurende de convenantperiode. Is daarmee de pilot maatgevend?

**SBO:** wat wordt er gedaan om TOF bekend te maken bij de professionals ?  
het moet echt uitgedragen worden, zijn de twee genoemde actiepunten in de bijlage daar voldoende voor?

**SBO:** hoe het verrekend is voor de huurder niet van belang

## 10. Rondvraag en afsluiting

**SBO:** nvt