

**NOTULEN van de EXTRA bestuursvergadering SBO van woensdag 31 augustus 2016**  
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, wnd. secretaris de heer Willem Jansen, bestuurslid de heer Frans Schotel, bestuurslid mevrouw Ger Heerdink, kandidaat-bestuurslid
Bouwhulp Groep	de heer Laurens Talsma (i.p.v. H. van Nunen)
Afwezig	de heer Haico van Nunen, adviseur de heer Jan Zaunbrecher, bestuurslid
Verslaglegging:	mevrouw Ied Meurders (Spronk Management Support)
aanvang	13.00 uur
einde	15.15 uur

**1. Opening**

Voorzitter Gerard Klaassen opent de vergadering en heet iedereen welkom.

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

Er zijn geen ingekomen stukken.

Mededelingen:

- Haico wordt wegens privéomstandigheden vervangen door Laurens Talsma.
- Op verzoek van Jeanny geeft Ad door dat Jeanny is gestopt met de chemo omdat ze er niet beter van wordt. Ze heeft erg veel last van de gevolgen van de chemokuur.
- Henk meldt dat de Dropbox geactualiseerd en nu volledig up-to-date is. De stukken zijn te vinden onder resp. stuurgroep en bestuur SBO.
- Ad merkt op dat de stukken m.b.t. de stuurgroep wederom erg laat zijn aangeleverd waardoor er te weinig tijd was voor een goede voorbereiding. Waarvan acte.
- Gerard wijst erop dat hij i.v.m. zijn vakantie niet aanwezig is bij de Stuurgroepvergadering.
- Ger geeft aan dat zij in de HBO-vergadering van 12 september a.s. naar alle waarschijnlijkheid wordt voorgedragen als bestuurslid voor het SBO.
- Jan Zaunbrecher verzorgt de website. Opdrachten hiervoor lopen via Bernie.

N.a.v. de mailwisseling tussen Gerard en Jan wordt door diverse bestuursleden opgemerkt dat een gesprek vaak prettiger en efficiënter is dan een mailwisseling.

**3. Agendavaststelling**

De agenda wordt conform het agendavoorstel vastgesteld met daarbij op verzoek van Frans 'passend toewijzen' als toegevoegd punt voor de Stuurgroepvergadering.

De agendavolgorde wordt i.v.m. de aanwezigheid van Laurens Talsma enigszins aangepast. Gestart wordt met de voorbereiding van de Stuurgroepvergadering.

**4. Voorbereiding Stuurgroepvergadering d.d. 13 september 2016**

Laurens neemt de door Haico gemaakte notitie puntsgewijs door en zal de notitie aanvullen n.a.v. de gemaakte opmerkingen.

N.a.v. de actielijst:

Punt 2: de WiZ website gaat op 7-9 a.s. in de lucht. De gevraagde gegevens zijn nu nog niet bekend.

Punt 9: Symposium SBOT op 28 september 2016: dit was een mededeling t.b.v. de Stuurgroep.

De zienswijzen m.b.t Daeb – niet-Daeb worden in de komende Stuurgroepvergadering mondeling besproken, hetgeen voor het SBO geen probleem is. Alle corporaties zijn het eens met de uitgangspunten. De HBO's stellen zich achter de visie van de corporaties.

Hierna volgt een korte discussie over de vraag of het legitiem is dat corporaties uitgaan van 'de gemiddelde huurder' bij het berekenen van de energie- en kostenbesparing die energetische maatregelen opleveren na renovatie. Ook wordt opgemerkt dat de scheidslijn tussen regulier onderhoud en renovatie niet altijd even scherp te trekken is.

Laurens wijst erop dat 'Nul op de Meter' een nieuwe techniek is die momenteel nog veel te duur is, zodat woningisolatie vooralsnog het meeste rendement geeft. Garanties t.a.v. de kostenbesparing voor de huurders zijn echter niet te geven omdat de feitelijke kostenbesparing afhangt van het individuele gebruik.

De corporaties kunnen niet alleen uitgaan van de wensen van individuele huurders t.a.v. energetische maatregelen omdat zij gehouden zijn aan landelijke en gemeentelijke afspraken, bijvoorbeeld t.a.v. CO2 reductie e.d. Als 70% van de huurders het eens is met de maatregelen worden deze uitgevoerd. Wel zou met het oog op het inkomen van de huurders wellicht wat meer gekeken kunnen worden naar temporisatie van de maatregelen.

Vanuit de SBO-bestuursleden wordt opgemerkt dat energetische maatregelen voorzien zouden moeten worden van een woonlastenplaatje om meer inzicht te geven c.q. te krijgen en dit iets is om aan de orde stellen in de Stuurgroep.

N.a.v. het Rigo-onderzoek verzoekt het SBO om signalen van de corporaties, waaruit blijkt dat de veronderstelling dat het aantal sociale huurwoningen nu en in de toekomst toereikend is. Voorts wordt opgemerkt dat betaalbaarheid prioriteit zou moeten krijgen boven duurzaamheid of een hogere kwaliteit.

N.a.v. conclusies woonlastenonderzoek:

Gerard zou graag zien dat het Tilburgs Ondersteunings Fonds (TOF) wordt benut om huurders die in de problemen komen ten gevolge van werkloosheid e.d. tijdelijk te ondersteunen zoals destijds bij de oprichting van het TOF is afgesproken. Er zou z.i. meer samenhang moeten komen tussen wijzigingen in inkomen en wijzigingen in huur, zoals dat in België al jaren gebruikelijk. Een ander punt is dat het TOF bijna nooit uitkeert omdat de regels zeer c.q. te stringent worden toegepast. Ad bevestigt dit vanuit zijn betrokkenheid bij het 'peer to peer' project. Hij heeft dit ook bij de gemeente aangekaart.

N.a.v. voorstel Daeb – niet Daeb:

De HBO's moesten hierover vóór 1 juli geïnformeerd worden. De ondertekening volgt pas in december 2016. Vanuit de HBO's waren er geen opmerkingen over Daeb – niet Daeb.

N.a.v. bijlage 6, Energieambitie:

Het SBO pleit ervoor om de individuele situatie van huurders altijd mee te nemen in de overwegingen. Het SBO zou graag een toelichting krijgen m.b.t. de invloed van de rijkssubsidie die corporaties ontvangen op de (hoogte van de) huurverhoging.

Extra agendapunt: passend toewijzen

Op verzoek van Frans is dit punt ingebracht. In 2015 werd in 20% van de gevallen niet passend toegewezen waardoor veel mensen in de problemen kwamen. Nu moet er 95% passend worden toegewezen. E.e.a. wordt in 2017 geëvalueerd. Frans zou graag ook de resterende 5% in beeld willen krijgen en stelt voor te informeren welke gegevens het WiZ systeem nog meer zou kunnen produceren. Bijvoorbeeld om duidelijk te krijgen welke mensen gevoelsmatig onder passend toewijzen zouden moeten vallen die nu door strikte toepassing van de wet- en regelgeving buiten de boot vallen. Zoals Jeanny altijd zegt: niet naar het bruto inkomen kijken maar naar de netto inkomsten en woonlasten. Corporaties mogen 5% van hun woningen zelf toewijzen. De vraag is of deze groep daaronder valt en welke groepen nog meer.

**N.B.** In de Stuurgroep melden dat er i.v.m. de extra Stuurgroepvergadering een extra bestuursvergadering van het SBO heeft plaatsgevonden. **(p.m. Stuurgroep)**

## 5. Vaststelling conceptverslag 13 juni 2016

Pag. 1. N.a.v. actiepunt 090: de HBO-bestuursleden geven zelf de afspraak m.b.t. de toetsingscommissie aan de eigen corporatie door. **(actie: allen)**

Het verslag wordt vastgesteld met bovenstaande aanpassing, waarna de actiepuntenlijst wordt geactualiseerd.

## 6. Subsidieaanvraag bij gemeente en corporaties

Ad heeft voor zowel gemeente als corporaties als voor beide een subsidieaanvraag gemaakt. Deze stukken zijn hedenochtend aan het SBO gestuurd en te vinden in de Dropbox. De corporaties betalen niet naar rato maar iedere corporatie betaalt hetzelfde bedrag.

Afgesproken wordt dat Ad de aanvragen doormailt naar de voorzitters van de HBO's zodat zij die kunnen voorleggen aan de corporaties. De subsidieaanvraag bij 't Heem wordt gemaild naar de directeur, mw. Hilly Jager. Ook 't Heem is bezig met het opzetten van een bewonersvertegenwoordiging. Die zal zich t.z.t. aansluiten bij het SBO.

## 7. Symposium 28 september 2016

Frans Lemmens van WonenBrebreg houdt een inleiding over het warmtenet en de sluiting van de Amercentrale. Gijs van Heijster van Ennatuurlijk geeft een toelichting m.b.t. de leidingen van de stadsverwarming en de rol ervan in het warmtenet.

In de Stuurgroep wordt de vraag voorgelegd of ook de gemeente iets wil doen bij wijze van inleiding. **(p.m. Stuurgroep)**

Na de pauze krijgen de aanwezigen de gelegenheid om vragen te stellen aan het panel, bestaande uit de deskundigen, de corporatiedirecteuren en eventueel de wethouder. Peter Nouwens fungeert weer als avondvoorzitter.

T.a.v. de uitnodigingen wordt besloten die voortaan uitsluitend digitaal te verspreiden. **(besluit)** Gerard maakt een conceptuitnodiging die hij aan Bernie zal voorleggen. Ook vraagt hij Bernie de verzending ervan op zich te nemen. Genodigden worden verzocht zich uiterlijk vóór 18 september a.s. op te geven. Degenen die dan nog niets hebben laten horen krijgen dan nog een reminder.

**(actie: Gerard)**

## 8. Invulling secretariaat

De invulling van het secretariaat is inmiddels geregeld. Henk is waarnemend secretaris.

## 9. Stichtingsakte

N.a.v. artikel 5, 7, nieuwe kandidaten: er moet een lijst van aan- en aftreden worden gemaakt om bij te houden wanneer welke bestuursleden zijn aan- c.q. afgetreden.

N.a.v. artikel 6; de voorzitter kan niet ook penningmeester of secretaris zijn. Henk is daarom waarnemend secretaris.

Wijzigingen in de stichtingsakte moeten digitaal worden doorgegeven bij de Kamer van Koophandel. Een kopie van het paspoort van betrokkenen moet met de reguliere post worden opgestuurd.

**(actie: Ad en Henk)**

## 10. Nieuws uit de HBO's

*HBO Tiwos:*

Frans meldt dat men nog steeds bezig is met het nieuwe beleidsplan.

*HBO 99:*

Bij WBB is men bezig met het ondernemingsplan.

*HBO TBV Wonen:*

Op zaterdag 10 september is er een groot feest wegens het 100-jarige bestaan van TBV.

## 11. Rondvraag en sluiting

Willem is afwezig wegens vakantie van 1 tot 20 november a.s.

Gerard is in september 2 weken op vakantie.

Henk heeft aan dat de nieuwe conceptjaarplanning 2017 in de Dropbox te vinden is.

**p.m.** De directeur van Bouwhulp Groep uitnodigen voor de volgende SBO-bestuursvergadering op 7 november 2016.  
**(p.m. vergadering 7 november)**

Hierna dankt Gerard als voorzitter alle aanwezigen voor hun inbreng waarna hij de vergadering om 15.15 uur sluit.

***De volgende SBO-vergadering is gepland op maandag 7 november 2016 van 10.00 tot 13.00 uur.***

Aldus vastgesteld en goedgekeurd in de SBO-bestuursvergadering van maandag 7 november 2016.

G. Klaassen  
Voorzitter

Henk Dankers,  
wnd. secretaris

**Bijlage 1 – actielijst 31 augustus 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 onderhoud en inhoudelijk vullen laten doen door J. Zaunbrecher op verzoek van voorzitter/secretaris via B. Spronk	Doorlopend GK/HD
<b>077</b>	<b>Terugkoppeling gebruik <i>social media</i> door corporaties</b> Dit als driemaandelijks agendapunt in bestuursvergadering HBO's bespreken	p.m. agenda HBO's
<b>080</b>	<b>Actiepunten/aandachtspunten Stuurgroepvergadering</b> Ter voorbereiding stuurgroepvergadering n.a.v. SBO-vergadering zo nodig lijstje maken met aandachtspunten en dit z.s.m. na SBO- vergadering doormailen naar SBO-leden	p.m. notuliste doorlopend
<b>004</b>	<b>Besproken vergaderpunten t.b.v. website</b> N.a.v. verslag bestuursvergadering samenvatting van besproken punten maken t.b.v. publicatie op de website met daarbij aangegeven actie/besluit/afpraak	p.m. notuliste doorlopend
<b>005</b>	<b>Symposium 28 september 2016</b> Gemeente vragen of men eveneens een inleiding wil houden	HD
	Voortaan uitsluitend digitale uitnodigingen versturen Bernie vragen concept te maken en te verspreiden	GK
<b>015</b>	<b>Mailadressen afzonderlijke HBO's</b> Alle interne en externe mailadressen z.s.m. opschonen en actualiseren en in Dropbox plaatsen	Doorlopend allen/ SMS
<b>018</b>	<b>Toetsingscommissie</b> Ad hoc toetsingscommissie formeren en als onafhankelijk lid medewerker van Bouwhulp Groep vragen Dit melden bij eigen corporaties	allen
<b>021</b>	<b>Extra Stuurgroepvergadering</b> In de Stuurgroep melden dat er een extra SBO-bestuursvergadering is gehouden i.v.m. de extra Stuurgroepvergadering van 13 september 2016	HD
<b>022</b>	<b>Directeur Bouwhulp groep</b> De directeur uitnodigen voor de vergadering van 7 november	GK
<b>023</b>	<b>Wijzigingen stichtingsakte</b> Wijzigingen doorgeven aan Kamer van Koophandel	HD/AvO

**1. Opening en mededelingen****2. Notulen en actielijst vergadering 14 juni 2016**

Actiepunt 2, zijn deze gegevens al bekend?

Nog niet bekend, WIZ website vanaf 7 september weer online.

Actiepunt 9: zie agenda SBOT

Geen commentaar richting stuurgroep nodig

Eind punt vier. 'SBO stelt dat het overnemen van woningen uit de vrije sector door de corporaties feitelijk niets toevoegt aan de sociale woningvoorraad aangezien die woningen al bewoond zijn. Hierop wordt uitgelegd dat de intentie van dergelijke aankopen is, dat de woningen op termijn als ze vrijkomen wel aan de sociale woningvoorraad worden toegevoegd.'

Als het aankopen van bestaande woningen binnen de convenant periode leidt tot toename van het aantal goedkope woningen, dan heeft het toegevoegde waarde aan het convenant. Het lijkt er echter op dat er op papier meer woningen bij komen, maar dat daar ook extra huurders bij komen. Immers die mensen laten een woning achter en willen een nieuwe woonruimte. En als je nu bij een corporatie huurt is de stap groot om daar te blijven. Per saldo komen er dan géén extra woningen bij.

Punt 7: 'Desgevraagd wordt uitgelegd dat met 'bewoners die zienswijze geven ' in het voorstel de huurdersvertegenwoordiging wordt bedoeld.' Dit was een discussiepunt binnen SBO. Goed dat hier nu een uitspraak over gedaan is.

Punt 10. WonenBredburg heeft reeds een gezamenlijk met hun huurdersorganisatie getekende versie van hun zienswijze aangeleverd bij de gemeenten Breda en Tilburg.

Hebben de andere HBO's dit ondertussen ook gedaan?

Alle drie de HBO's hebben de voorstellen scheiding DAEB/niet-DAEB van de corporatie ingezien en zijn akkoord met de voorgestelde uitgangspunten.

Punt 11. Met betrekking tot het symposium (ook agendapunt 6 bij SBO) wat moet er voor de stuurgroep medegedeeld worden?

(is besproken onder agenda punt 6 van de vergadering, was ik niet meer bij)

**3. Definitief Rigo-/woningmarktonderzoek Tilburg**

## a) Samenvatting

Per vetgedrukte kop enkele opmerkingen:

Krimpemde sociale huursector.: afname van woningen onder de aftoppingsgrens (<5%)

Toenemende doelgroep: + 3%, met name door gebrek aan doorstroming naar de koopsector.

Afnemende scheefheid: inkomensdaling, scherpere toewijzing, inkomensafhankelijke huurverhoging.

Status Quo: Rigo voorspelt een toename van 610-980 woningen de komende vier jaar. Het convenant gaat uit van 800. Dus met het convenant zou het aanbod gelijk blijven.

Meer specialismen: doordat op andere vlakken (o.a. zorg) minder geregeld is komen er bij het wonen meer vraagstukken dan alleen het wonen. Dat betekent dat mensen met een beperkt inkomen, een zorgbehoefte en beperkte zelfredzaamheid meer en meer aangewezen zijn op de corporatie. Welke taak heeft een corporatie??

Betaalbaarheid: Rigo geeft ook aan dat uitbreiding aan de onderkant van de markt noodzakelijk is.

Woonwensen: de kwaliteitsvraag wordt steeds belangrijker. De huren moeten betaalbaar blijven, maar wat mag je daar voor terug verwachten?

Betaalbaarheid zittende huurders: meer huur met lager inkomen leidt tot stijging betaalrisico. Als je dit vanuit de bewoner bekijkt betekent dit dus dat er steeds meer mensen zijn die niet rond kunnen komen.

Prijs-kwaliteit: de afname van woningen in het alge segment is met name het gevolg van kwaliteitsverbetering. Het klinkt raar, maar is wel zo. Door renovatie worden woningen beter, maar krijgen ook een hogere huur. Woonlasten zijn hier minder in beeld

Statushouders: deze doelgroep is nog redelijk te huisvesten.

Ontwikkelingen: de woningen stijgen in kwaliteit en daarmee in prijs. Bovendien zal de doorstroming in de huur afnemen: mensen kunnen niet zo snel meer kopen en ook woonwensen omzetten in een grotere huurwoning is niet zo eenvoudig meer. Daar komt bij dat er vooral behoefte is aan woningen voor 1-2 persoons huishoudens in het goedkope segment. Gezinnen hebben vaker een iets hoger bestedingsvermogen en kunnen boven de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens huren. Door de huurtoeslag kunnen extra kosten voor huurders wel meevallen, maar vaak is het inkomen beperkt en is elke euro meer een probleem.

**SBO:** Het Rigo rapport geeft weer dat het allemaal wat scherper wordt. Het past allemaal net, maar er is weinig ruimte om meer te doen of bijvoorbeeld uit te breiden. De convenant afspraken zijn nodig om de verwachtingen in te kunnen vullen. Dat zorgt ervoor dat het convenant ook waar moet worden gemaakt. Bijvoorbeeld de gewenste uitbreiding in de goedkope sector is ook echt nodig.

Elke kleine afwijking van het convenant kan betekenen dat het wel gaat knellen. Ook als je kijkt naar het vorige convenant. SBO zou graag de signalen ontvangen dat dit in de toekomst daadwerkelijk haalbaar is.

## b) Conclusies woonlastenonderzoek

Er wordt bekeken of de corporaties het bod waarmaken. De tabel laat zien het totale bod (net) niet gehaald wordt (-10 woningen), maar dat er onder de aftoppingsgrens wel meer woningen worden gerealiseerd dan afgesproken.

Simulatie: gegevens volgen nog

Conclusie: de afspraken voor zowel de korte als lang termijn passen binnen het beeld. Wel dient er zorg besteed te worden aan het realiseren van deze hoeveelheden. Er is nauwelijks ruimte om plannen uit te sluiten of te wijzigen. Bijvoorbeeld het aantrekken van bestaand vastgoed door gebrek aan nieuwe locaties kan het absolute aantal (goedkope) woningen wel verhogen maar brengt ook nieuwe huurders mee. Als er nu geen focus wordt

gelegd (advies 1) of geen aanvullende actie wordt ondernemen (advies 2) betekent dit automatisch dat al het andere gerealiseerd dient te worden. Advies 3 : akkoord

**SBO:** Betaalbaarheid en kwaliteit vormt een groot vraagstuk. Toename van het betaalbaarheid risico laat zien dat mensen steeds minder te besteden hebben. Moet je dan bijvoorbeeld woningen niet verbeteren om de betaalbaarheid goed te houden? (advies 4) gaat uit van maatwerk, en dat is goed, maar het gaat om de fundamentele discussie wat mag het wonen kosten.

C) het Rigo onderzoek als geheel.

#### 4. Voorstel Scheiding Daeb / niet-Daeb en zienswijzen bewonersorganisaties

Vorige keer is al besproken dat WonenBreburg en HBO 99 al een zienswijze hebben ondertekend. Deze stelling klopt niet helemaal, het is nog niet ondertekend, alleen ingezien en akkoord met de uitgangspunten. Geldt voor alle drie de HBO's.

Als het goed is hebben de andere HBO's dat ondertussen ook gedaan (voor 1 juli). Alle corporaties hebben aangegeven voor een administratieve scheiding te gaan.

#### 5. Energieambitie (subsidieregeling en voortgang zonnepanelen) – (bijlage 4: Overzicht werkzaamheden Tilburgse corporaties)

Algemene opmerking over de subsidies:

In de vorige stuurgroep is het concept van deze notitie al behandeld, dit document is de definitieve invulling hiervan. De meeste (energie)investeringen) in de woningen zijn groot. Met de subsidie wil de gemeente een bijdrage doen in deze kosten. Het is natuurlijk de vraag hoe corporaties hier mee omgaan. 2000 euro subsidie zie je niet direct terug in een lagere huur. De meeste corporaties kiezen er ook eerder voor om uit te gaan van een besparing (laten we zeggen 25 euro per maand) en daar een gedeelte van in rekening te brengen, bijvoorbeeld 10 euro huurverhoging. De investering houdt dan niet direct verband met de huurverhoging, dus is het ook niet logisch om de subsidie daar direct mee in verband te brengen.

De gemeente gebruikt de subsidie om de afspraken die ze maken met de corporatie niet alleen in woorden maar ook in middelen in te zetten. Deze subsidie is dan ook een aanvulling op de landelijke subsidieregeling die min of meer dezelfde structuur kent).

De corporatie begroot in principe het onderhoud, maar niet de energetische verbeteringen. Je mag verwachten dat met de subsidie meer maatregelen uitgevoerd zouden worden dan wanneer het enkel onderhoud betreft. Dit kun je echter niet controleren.

**SBO** Vanuit die hoedanigheid kun je als SBO de vraag stellen aan de corporaties of met deze subsidieregeling er meer maatregelen worden uitgevoerd dan zonder subsidieregeling, met ander woorden krijgt de huurder meer kwaliteit dan zonder deze regeling. Als afgeleide daarvan, krijgt de huurder een lagere rekening door de subsidie?

Subsidieregeling: er staat nog steeds gemiddelde stijging, dit is in de vorige stuurgroep ter sprake gekomen. Voor subsidie verstrekking kan dit zo opgenomen worden, als SBO mededelen aan de corporatie dat ook de individuele situatie er toe doet.



**SBO**

Mooie omschrijving, maar wat is een gemiddeld gebruik? De gemiddelde bewoner bestaat toch niet. Vorige keer is ook gemeld dat de individuele situatie om aandacht vraagt bij nadere uitwerking in een project. Dit nogmaals bij de corporaties onder de aandacht brengen.

Artikel 6, punt 3

hiermee wordt voorkomen dat corporaties 'winst' maken met een subsidie. De kosten van de investering moeten 2000 euro meer zijn dan dat ze terug kunnen verdienen met de huur. Alleen in dat geval komen ze in aanmerking. Zou dit niet het geval zijn dan zou een corporatie geld krijgen voor kosten die ze niet maken.

**6. Rondvraag en afsluiting**

Geen