

CONCEPT versie

**NOTULEN** van de **extra bestuursvergadering SBO van donderdag 14 januari 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  
de heer Willem Jansen, bestuurslid  
mevrouw Jeanny Michiels, bestuurslid

BouwhulpGroep de heer Haico van Nunen, adviseur

En Natuurlijk de heer Gijs van Heijster

Huur & Energie Consult de heer Maarten Corpeleijn

Verhinderd de heer Jan Zaunbrecher, secretaris

Verslaglegging: mevrouw Ied Meurders (Spronk Management Support)

aanvang 12.00 uur

einde 15.00 uur

### 1. Opening

Voorzitter Gerard Klaassen opent de vergadering en heet iedereen welkom.

Jan is verhinderd wegens een gescheurde achillespees waardoor hij voor langere tijd uitgeschakeld is.

### 2. Ingekomen stukken en/of mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken.

#### Mededeling:

Er is een mail binnengekomen van Jan waarin hij aangeeft per direct te stoppen met het SBO, o.m. omdat zijn aanwezigheid z.i. geen toegevoegde waarde heeft.

Dit punt wordt als agendapunt 6 besproken.

### 3. Agendavaststelling

De uitkomst van de subsidiebespreking met de gemeente wordt aan de voorgestelde agenda als punt 6b toegevoegd.

### 4. Toelichting Warmtenet, door Gijs van Heijster

Gijs van Heijster is bij En Natuurlijk (*EN*) de verantwoordelijke voor de huidige en toekomstige instandhouding van het warmtenet in Breda. De kolencentrales liggen de laatste jaren onder vuur, één centrale is zoals bekend al gesloten en de Amercentrale sluit in 2024. Dit maakt enerzijds het zoeken naar nieuwe opwekkingsbronnen voor energie noodzakelijk en biedt anderzijds kansen voor duurzame oplossingen. Met provincie en gemeente is *EN* in gesprek gaan; zij staan in principe achter de ideeën van *EN* m.b.t. vervangende energiebronnen maar willen ook dat de meningen van de eindgebruikers worden gepolst. Op 12 januari jl. heeft een bijeenkomst plaatsgevonden, waarop Gijs voorlichting heeft gegeven over *EN* en feedback heeft gekregen van de aanwezigen. Gijs toont het filmpje dat ook daar is vertoond en licht dat toe.

Essent heeft in 2013 het warmtenet verkocht aan Veolia en PGGM omdat het niet meer paste bij het concept van RWE, het concern dat Essent heeft overgenomen. En Natuurlijk is sindsdien het bedrijf dat verantwoordelijk is voor het warmtenet. Het is een jong bedrijf dat openstaat voor nieuwe ontwikkelingen.

Na het wegvallen van de Amercentrale zullen er nog voldoende opwekkers zijn, maar die zijn niet erg duurzaam. Er zijn diverse scenario's gemaakt, vooralsnog wordt uitgegaan van het basisscenario met een vermogen van 400 megawatt, waarvan slechts een klein deel gedurende het gehele jaar nodig is. *EN* wil graag ideeën horen van gebruikers, gaat zelf initiatieven nemen en voor een deel invullen om ervoor te zorgen dat er voldoende vermogen blijft. In 2045 willen Tilburg en Breda volledig duurzaam zijn. Daarom wordt ook met windmolens e.d. ingezet op verduurzaming van het elektriciteitsnet.

Breda wil vooral inzetten op de zon, in Tilburg is geothermie in combinatie met een warmtepomp een goed alternatief voor fossiele brandstoffen. Geothermie heeft meestal een temperatuur van 90 graden wat net te laag is voor aankoppeling, vandaar de warmtepomp. Men wil af van fossiele brandstoffen en kijken welke bronnen binnen de gemeente of in een straal eromheen beschikbaar en bruikbaar zijn, zoals geothermie en energie vanuit afval en landbouw. Verder wordt bijvoorbeeld ook het gebruik van restwarmte vanuit de tuinbouw als een mogelijkheid bekeken.

*EN* wil daarnaast zelf voorzieningen maken voor biomassa en afvalverbranding. Gijs heeft al gemerkt dat daar vrij veel weerstand tegen bestaat.

Door *EN* wordt gestreefd naar fossielvrij zijn in 2045 én significant goedkoper zijn dan de concurrentie. De energievraag neemt weliswaar sneller af dan de vermogensvraag, maar ook als slechts de helft van de energie op jaarbasis nodig zou is er nog altijd 60 tot 70% van het vermogen nodig.

### **Reacties vanuit het SBO:**

*Gebruikers betalen al 35 jaar aan de warmtenetpijp. Ook nu EN eigenaar is geworden moeten we nog steeds het onderhoud ervan betalen evenals belasting over de installatie. EN heeft een monopoliepositie en daarom kan niemand om EN heen.*

Gijs wijst er op voorhand op dat hij geen deskundige is wat de tarieven betreft. M.n. PGGM wil best minder hoge rendementen maar moet en wil wel investeringen doen t.b.v. nieuwe activiteiten in het kader van duurzaamheid en nieuwe energiebronnen. Daarom moet een bepaald rendement worden gehaald, is er geen financiële ruimte om de tarieven te verlagen en wordt nu de maximale prijs berekend. De prijzen zijn overigens gemaximeerd door overheden en de ACM als onafhankelijke toetsingsinstantie en ook de Warmtewet biedt prijsbescherming aan de consumenten.

*Is het niet mogelijk om het hele jaar gelijkmatig energie op te wekken en datgene wat in de zomer niet nodig is op te slaan t.b.v. de winterperiode?*

Er wordt nu al gekeken naar verschil tussen dag en nacht-opwekking en er wordt geprobeerd de ochtendpiek eruit te halen. Dat is al een behoorlijk project, maar dit per seizoen doen is op dit moment nog zeer ingewikkeld, aldus Gijs.

*De investeringen door EN worden zowel met eigen vermogen als met geleend geld gedaan. Dat impliceert dat de consument de investeringen betaalt.*

Gijs wijst erop dat geen enkel bedrijf eropuit is zichzelf op te heffen. *EN* probeert e.e.a zo goed mogelijk te doen, maar moet het vertrouwen van de consumenten zien te winnen. Hij merkt vaker dat de tarieven voor ongenoegen zorgen en er veel over te doen is.

*Is het wel nodig dat het warme water binnenkomt op 90 graden? In ons complex gaat het daarna toch al verder op 65 graden. Wat zou er gebeuren als de temperatuur bij binnenkomst al verlaagd werd?*

In theorie zou dat volgens Gijs kunnen. De hoge temperatuur is niet meer perse nodig omdat de meeste huizen inmiddels dubbel glas hebben.

*Als er een lagere temperatuur wordt gebruikt worden de radiatoren nog maar gedeeltelijk warm, terwijl de metertjes nog wel maximaal uitslaan.*

Bij *EN* wordt ook gekeken naar individuele aansluitkosten t.b.v. de warmtevoorziening. Het meest geëigende moment voor het aanbrengen daarvan is bij grootschalige renovatie.

*Volgens de ACM mogen de corporaties die tegenwoordig ook energieleverancier zijn, 15% winst maken op energie.*

Gijs geeft aan dat voor *EN* 8% als maximum geldt. Hij wijst erop dat corporaties een groot deel van de energiekosten in de huur kunnen opnemen waardoor huurders in aanmerking (kunnen) komen voor huursubsidie. Dat is voor *EN* echter niet toegestaan.

*Het SBO wijst erop dat de regels m.b.t de huur de laatste tijd flink zijn aangescherpt.*

*Er is inmiddels ook een corporatie die niet langer gebruik wil maken van het warmtenet en bezig is met het 'beketelen' van haar bezit.*

Gijs geeft aan dat er met de corporaties op directieniveau constructief overleg wordt gevoerd. Vaststaat dat niemand terug wil naar gas als warmtebron. In de jaren '40 willen Tilburg en Breda volledig duurzaam zijn. Hij roept nogmaals eenieder op om ideeën voor alternatieven aan te dragen.

*Corporaties moeten ook experimenteren met nul op de meter en warmtekoude-opslag. Dat laatste heeft de bewoners in kwestie veel geld gekost door alle kinderziekten die in het systeem zaten.*

*De duurzaamheidsopslagen zullen waarschijnlijk aangepast worden. Hoe duurzaam wil EN het warmtenet insteken in relatie tot de kosten voor bewoners? Want als dat niet gebeurt, moeten er nog steeds hoge opslagen worden betaald, wat gevolgen heeft voor de kosten voor bewoners.* Gijs licht toe dat de duurzaamheid nu wordt uitgedrukt in de hoeveelheid fossiele brandstof die nodig is om 1 gigajoule af te leveren bij de klant. EN zit nu op 170%. Eigenlijk moet dit oneindig worden om geen fossiele brandstof meer nodig te hebben. Het streven is om bij vervanging tenminste op hetzelfde niveau te komen en zoals gezegd in 2045 fossielvrij te zijn.

Tot slot zegt Gijs toe dat hij Gerard t.z.t. het verslag van de bijeenkomst van 12 januari 2016 nog zal toesturen. Hierna bedankt Gerard Gijs voor zijn komst en toelichting waarna Gijs de vergadering verlaat.

## 5. Toelichting zonnepanelen, door Maarten Corpeleijn

Maarten Corpeleijn is adviseur bij woningcorporaties en beleggers en m.n. actief op het gebied van zonne-energie. De gemeente Tilburg en de corporaties hebben hem gevraagd een goed plan te maken voor zonnepanelen. De wethouder wil 10.000 woningen op zonne-energie realiseren in Tilburg.

Maarten heeft al begrepen dat het SBO m.b.t. zonnepanelen twee uitgangspunten heeft t.w. (1) geen verplichte deelname voor bewoners en (2) de kosten voor de huurder moeten verrekend worden in de servicekosten i.p.v. in de huur.

Dat laatste is volgens hem lastig omdat zonnepanelen volgens de Huurcommissie in de huur verrekend moeten worden en de corporatie verplicht is zich te houden aan de juridische kaders van de Huurcommissie. Maarten wijst erop dat wanneer de kosten in de kale huur worden verwerkt dat tot een hogere huurtoeslag leidt, wat voor veel huurders een voordeel betekent.

Wat het eerste betreft wijst hij erop dat zonnepanelen zich bij uitstek lenen voor individuele keuzes.

Gekeken is of ook de collectieve meters van de hoogbouw aangesloten kunnen worden op zonnepanelen. Veel daken zijn daar echter niet geschikt voor evenals gebouwen van grootverbruikers. Aanbrengen van ledverlichting heeft daar meer invloed op het terugdringen van de kosten voor energie dan het aanbrengen van zonnepanelen.

Henk merkt op dat wie stroom teruglevert aan het net dat nu mag aftrekken van hetgeen men verbruikt.

Dat is juist, aldus Maarten, maar VVD en PVV willen daarvan af. Op termijn kan het voordeel daarom minder worden. Het Rijk past jaarlijks sowieso allerlei regels aan en daarom zijn er voor de langere termijn geen echt betrouwbare berekeningen te geven.

M.b.v. de zgn. 'slimme meters' is te zien dat er geleverd wordt vanuit het net, bij levering aan het net loopt de meter achteruit. Slimme meters worden m.n. ingevoerd om te ontdekken waar hennepplantages zijn.

Gerard vraagt zich af of er in Tilburg ook zonnevelden aangelegd kunnen worden waarop een groot aantal zonnepanelen geplaatst kan worden.

Maarten wijst erop dat er slechts op enkele plekken in het land zonnevelden zijn, bijvoorbeeld in Twente. Het zijn plekken waar de komende 20 jaar niet wordt gebouwd. Hij verwacht dat er in Tilburg gezien de beperkte ruimte en de grondprijs geen zonnevelden zullen worden aangelegd. Zonnepanelen op woningen aanbrengen is de enige mogelijkheid. Die kan m.n. toegepast worden bij eengezinswoningen.

Gemiddeld heeft een eengezinswoning 6 panelen nodig die in totaal 2800 euro kosten. De kosten voor de omvormer, die nog een keer vervangen moet worden, bedragen 600 euro. De levensduur is ongeveer 30 jaar, per jaar hebben ze een half procent terugloop in de opbrengst. De jaarlijkse kosten voor zonnepanelen bedragen ongeveer 200 euro, besparing levert 250-300 euro op.

Eigenlijk zouden panelen elke maand schoongemaakt moeten worden, want na een paar maanden zit er aanslag op die zorgt voor 3 à 5% rendementsverlies. Dankzij de regen kan het enigszins meevallen. Zonnepanelen zijn bouwvergunningvrij zolang de panelen de hoek van het dak volgen.

Henk geeft aan dat de zonnepanelen van WonenBreburch al 24 jaar op het dak staan t.b.v. warmtapwater. Hij vraagt zich af of deze nog wel goed werken en wat daar nu nog het rendement van is. Huurders betalen nog altijd voor deze installatie. Maarten zegt toe deze vraag mee te nemen.

70% van de eengezinswoningen van corporaties leent zich voor het aanbrengen van zonnepanelen. Voorwaarde is een ligging tussen oost en west en vrij van schaduw zijn. Corporatiewoningen worden ook gefilterd op hun geschiktheid voor 'nul op de meter'. Alle woningen worden gecheckt om te zien of ze in aanmerking komen voor zonnepanelen. Indien een woning geschikt is wordt deze bezocht en wordt er een berekening overlegd m.b.t. de kosten en de verwachte opbrengsten. Er wordt een behoudende schatting t.a.v. de opbrengst gemaakt, ook al schijnt de zon de laatste jaren meer. De panelen worden i.i.g. netjes recht gelegd.

Maarten zal Gerard de berekeningen sturen.

Hij schat dat 20% van de 10.000 woningen meedoet. Een variant is nog dat een huurder zelf de panelen koopt. Het project staat op de agenda van de eerstvolgende stuurgroepvergadering.

M.b.t de door het SBO gewenste bereikbaarheid voor alle huurders geeft Maarten aan dat Tiwos als beleid heeft om de kosten voor zittende huurders in de huur te verwerken en bij nieuwe huurders de kosten in de servicekosten op te nemen.

Het SBO dringt erop aan dat er wordt gezorgd voor een goede oplossing, ook voor woningen die qua streefhuur net onder de aftoppingsgrens zitten, zodat ook die kunnen meedoen. Ook de langere termijn dient in de gaten te worden gehouden. Immers de huren worden verhoogd maar het rendement van de zonnepanelen loopt op termijn terug.

Maarten verwacht dat de Tiwos-variant waarschijnlijk als beleid wordt gekozen.

In het gesprek met gemeente en corporatie zal Maarten vanuit het SBO de navolgende aanbevelingen/overwegingen meegeven:

- Geen verplichte deelname voor de huurders;
- Het voordeel op langere termijn meenemen: hogere huren en afnemend rendement;
- Zelf de zonnepanelen kopen als optie voor huurders en uitgebonden huurders?

M.b.t 'nul op de meter' woningen die ook werken met zonnepanelen informeert Gerard of deze daarnaast ook nog worden aangesloten op het elektriciteitsnet.

Toegelicht wordt dat de stroom kan worden teruggegeven c.q. betrokken van het net. In de zomer wekken deze woningen veel op, in de winter gebruiken ze veel. Opslaan van stroom vergt echter een zeer grote accu. (Tesla is hier mee bezig.) Er wordt i.i.g. voldoende opgewekt, het net fungeert als buffer.

Corporaties verhuren de panelen voor een vast bedrag, hoewel het aantal zonne-uren jaarlijks ongeveer 5% varieert. Bewoners kunnen zelf controleren of de panelen c.q. de omvormer naar behoren functioneert. De corporaties nemen geen verantwoordelijkheid voor de opbrengsten en geven evenmin harde garanties. Een storing moet door de huurder zelf gemeld worden; corporaties zijn dan verplicht de reparatie binnen 20 dagen uit te voeren.

Henk wijst erop dat het geïnde huurbedrag tegenwoordig inclusief warmte is, terwijl men vroeger voor energie een aparte rekening kreeg. Nu het één bedrag is, is achterstand in de energiekosten meteen wanbetaling qua huur en dat is z.i. juridisch onjuist. Alleen huur kan ingevorderd worden, maar energie niet.

Maarten licht toe dat daar weinig aan te doen is. Huurders een zgn. allonge tekenen d.w.z. een aanvulling op het huurcontract m.b.t. de energie. Het ligt anders als de huurder weigert te betalen omdat de panelen het niet deden en ondanks de melding niet tijdig gerepareerd zijn..

Maarten zal Gerard nog een mail sturen met de afspraken en berekeningen.

Gerard bedankt hierna Maarten voor zijn komst en toelichting, waarna Maarten de vergadering verlaat.

## 6. Vertrek Jan Zaunbrecher als secretaris

N.a.v. het plotselinge en vrij onverwachte vertrek van Jan wordt afgesproken dat Henk de stukken in de Dropbox zal zetten zolang er geen opvolger voor Jan is gevonden.

Het bijhouden en vullen van de website is een probleem waar een andere oplossing voor gevonden moet worden.

Afgesproken wordt verder dat Henk contact opneemt met Jan en hem voorstelt n.a.v. zijn beslissing een gesprek te hebben met Gerard en Henk op een door Jan te bepalen tijdstip en plaats.

Gevraagd wordt dan of Jan eventueel wel de website wil blijven doen. **(actie: Henk)**

### 6.b. Subsidie gemeente:

De begroting 2016 is goedgekeurd. De reguliere subsidie ligt vast, maar is een stuk lager geworden dan in voorgaande jaren, aldus Ad. Het gaat gezien de kosten daarom niet lukken dat Haico ad hoc bij een ander gremium gaat aanschuiven. Voor Haico's reguliere uren is 42 uur vastgelegd en goedgekeurd door de gemeente. Er zo veel mogelijk naar streven binnen dat aantal uren te blijven.

Ingrid de Gooijer is ermee akkoord gegaan dat de notulen van de bestuursvergaderingen niet integraal worden gepubliceerd op de website, maar dat wordt volstaan met een opsomming van de in de bestuursvergadering besproken onderwerpen.

## 7. Vaststelling verslag vergadering d.d. 23 november 2015

*Naar aanleiding van:*

Pag. 3, 1<sup>e</sup> alinea: de wet waarbij de huurstijging beperkt blijft tot de inflatie plus 1% is nog altijd niet aangenomen in de Tweede Kamer. TBV verhoogt de huur niet meer dan dat, HBO Tiwos is hier nog mee bezig.

Pag. 3, 4<sup>e</sup> alinea, elke corporatie eigen klachtencommissie: de projectgroep gaat kijken of dit niet-temin verplicht is hoewel er een gezamenlijke klachtencommissie bestaat. Een toetsingscommissie is niet verplicht maar wel wenselijk vanuit de omgangscodes.

De tekst wordt naar aanleiding hiervan aangepast.

Pag. 3, 6<sup>e</sup> alinea: werkgebied corporaties: men is hier nog niet uit. Corporaties mogen in de toekomst nog slechts binnen één werkgebied investeren.

*De notulen van 23 november 2015 worden vastgesteld met inachtneming van de wijziging en ondertekend.*

De lijst met actiepunten wordt geactualiseerd.

Ad punt 090: de toetsingscommissie is geen verplichting, maar er moet wel een klachtenregeling zijn. M.a.w. wat er is, voldoet aan de wet.

## 8. Symposium Lemon 23 maart 2016

Het symposium staat gepland op **woensdag 23 maart**. Inloop om 19.00 uur, start om 19.30 uur.

De offerte van TBV Wonen is binnen. De kosten ervan vallen een paar honderd euro hoger uit dan bij Boerke Mutsaers.

Na enige discussie wordt besloten het symposium toch weer te houden bij Boerke Mutsaers. De voornaamste reden hiervoor is dat de bezoekers daaraan gewend zijn en er min of meer van uitgaan dat symposia bij Boerke Mutsaers plaatsvinden. Parkeren en busverbinding spelen ook een rol.

Gerard zal dit doorgeven aan TBV en contact opnemen met Boerke Mutsaers. **(actie: Gerard)**

## 9. Nieuws uit de HBO's

*HBO Tiwos* is nog bezig met de nieuwe huurverhoging.

*HBO 99* moet per 1-2-2016 vertrekken uit de huidige vergaderruimte omdat de bovenverdieping wordt verhuurd. Er is een alternatieve ruimte beneden aangeboden. (Na binnenkomst door de schuifdeur lopen en dan de eerste deur links.)

Tijdens de vergadering laat Henk de nieuwe ruimte vol trots aan de andere bestuursleden zien, die daar ook bijzonder over te spreken zijn!

**10. Rondvraag en sluiting**

Haico geeft aan dat hij voor de volgende keer een notitie zal maken over de rollen van het SBO en de relatie tussen SBO, HBO's en Woningwet. **(p.m. Haico)**

Hierna dankt Gerard als voorzitter alle aanwezigen voor hun inbreng waarna hij de vergadering om 15.00 uur sluit.

***De volgende 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 14 januari 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	JZ 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. notulist doorlopend
<b>086</b>	<b>Aanpassen Dropbox</b> Informatie inwinnen over mogelijkheden en kosten professionele versie	JZ p.m. agenda
<b>090</b>	<b>Toetsingscommissie</b> Vraag voorleggen aan eigen HBO; uitkomst verplichting toetsingscommissie afwachten	p.m. agenda 22 februari 2016
<b>001</b>	<b>vertrek Jan Zaunbrecher</b> Contact opnemen met Jan en vragen om een gesprek met GK en HD. Dan informeren of JZ de website wil blijven doen	HD
<b>002</b>	<b>Offerte TBV Symposium Lemon 23 maart 2016</b> Bij TBV aangeven dat SBO niet ingaat op offerte Contact opnemen met Boerke Mutsaers	GK

