

**NOTULEN** van de **bestuursvergadering SBO van maandag 6 februari 2017**  
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 Frans Schotel, bestuurslid mevrouw Ger Heerdink, bestuurslid
Bouwhulp Groep	de heer Haico van Nunen
Genodigden:	Yvonne van den Braken en Len Amendt, WiZ ( <i>agendapunt 2</i> )
Afwezig	de heer Willem Jansen, bestuurslid
Verslaglegging:	mevrouw Ied Meurders (Spronk Management Support)
aanvang	10.00 uur
einde	13.15 uur

### 1. Opening

Voorzitter Gerard Klaassen opent de vergadering en heet iedereen welkom.  
Yvonne van den Braken en Len Amendt zijn opnieuw aanwezig i.v.m. een toelichting m.b.t. nieuwe ontwikkelingen en de woonruimteverdeling.

### 2. Presentatie woonruimteverdeling, door L. Amendt en Y.v.d. Braken

(*zie de gelijknamige PowerPoint presentatie – bijlage*)

De presentatie valt in 2 delen uiteen t.w.:

1) Nieuwe ontwikkelingen: het aanhaken van corporaties Leystromen en Casade. Hierdoor ontstaat er één regionale site voor huurhuizen (een langgekoesterde wens van wethouder Berend de Vries). Leystromen en Casade hebben bezit in de omliggende dorpen en Waalwijk waardoor deze uitbreiding een vrij logische stap is. Er is absoluut geen ambitie om verder uit te breiden en te komen tot een Brabants platform.

De bedoeling is om zo veel mogelijk dezelfde spelregels te hanteren met soms een eigen kleur. Zo zijn in Tilburg de corporaties gehouden aan de convenantafspraken en iets dergelijks kan ook gelden voor de andere corporaties.

Er zijn allerlei voordelen van de uitbreiding zoals één loket, meer aanbod (maar ook meer woningzoekenden) en een verlaging van de inschrijfkosten door grotere efficiency. De verhuisstromen zijn echter een aandachtspunt i.v.m. de eventuele gevolgen voor zowel de dorpen als de stad. Bij de Leystromen en Casade bestaat de angst dat mensen uit de stad naar de dorpen gaan verhuizen en zo de dorpelingen zullen verdringen.

De inschrijftijd in Tilburg is 80 maanden, bij de Leystromen 70. De huurdersorganisatie van Leystromen wil een gelijke wachttijd en daarom is verzocht om alle woningzoekenden van Leystromen 10 maanden extra te geven. Dat verzoek is gehonoreerd.

2) Het tweede deel van de presentatie gaat over de toekomstige woningverdeling. Er zijn 40.000 woningzoekenden van wie er per jaar 2000 worden uitgeschreven.

De wachttijden lopen hierdoor steeds verder op, maar daarbij speelt mee dat veel mensen zich alvast inschrijven met het oog op de toekomst zonder daadwerkelijk al op zoek te zijn, de zogeheten "voorzorginschrijvers". Ten behoeve van deze mensen bestond vroeger het zgn. optiemodel, waarbij men interesse in een bepaalde woning of complex kon aangeven en dan in de 'parkeerstand' kon gaan, omdat het om toekomstige belangstelling ging. Dit model is een paar jaar geleden afgeschaft omdat het niet werkte. Mensen bleken bang te zijn achter het net te vissen als ze in de parkeerstand stonden. Nu gaat WiZ ervan uit dat iemand geen belangstelling heeft als hij/zij niet reageert. Iemand die ingeschreven staat maar langer dan 1 jaar niet actief is geweest, wordt nu als 'niet actief zoekend' beschouwd.

Het oplopen van de wachttijden zegt dus niet zo veel, daarom wordt er bij voorkeur gesproken over zoektijden. De wachttijden vormden de aanleiding om na te denken over een ander systeem per 1-1-2018.

Het huidige systeem werkt goed voor de zorgschrijvers. Maar voor mensen die plotseling een andere woning nodig hebben bijv. na een scheiding of bij verlies van baan werkt het minder goed. WiZ wil daarom een brede discussie starten met een grote groep onderling verschillende woningzoekenden om van hen te horen wat een goed toekomstig systeem zou kunnen zijn.

N.B. Passend toewijzen is verankerd in de nieuwe woningwet en blijft van kracht.

Gerard stelt voor dit als thema voor het volgende SBO-symposium te nemen. Dat vindt men een goed idee, maar WiZ wil ook de digitale klantenpanels van de WiZ en van WonenBreda betrekken bij deze discussie, dat betreft ongeveer 700 personen. Daarnaast zal er ook nog een aparte bijeenkomst door WiZ en de corporaties worden georganiseerd om een brede groep van diverse typen woningzoekenden over het onderwerp te kunnen bevragen.

M.b.t. het symposium wordt het navolgende afgesproken:

- Len en Yvonne laten na het overleg van de projectgroep weten welke woensdagavond in april wat hen betreft een geschikte datum is.
- Er wordt dan een toelichting gegeven m.b.t. de nieuwe ontwikkelingen (toekomstige woonruimteverdeling) waarna aan de hand van stellingen een interactieve discussie start met de aanwezigen – voor het merendeel voorinschrijvers - over een nieuw woningtoewijzingssysteem.
- Aanvullend: het SBO zou graag zien dat wordt gestart met een algemene inleiding over WiZ, waarin informatie wordt gegeven over samenstelling van het bestuur, relatie WiZ en de corporaties; hoe het nu is en wat de nieuwe ontwikkelingen betekenen. Daarna de vraag voorleggen hoe men kan komen tot een open en transparant systeem en wat daar volgens de aanwezigen voor nodig is.

Len en Yvonne informeren wat het SBO belangrijk vindt t.a.v. zo'n nieuw systeem.

Genoemd worden:

- Gelijke kansen voor alle woningzoekenden.
- Meer vanuit de klant denken dan vanuit de regels. M.a.w. goed kijken wat men voor een klant kan doen en vervolgens nagaan of dat mogelijk is gezien de regelgeving.
- Duidelijk maken in welk geval er sprake is van urgentie wegens bijzondere omstandigheden, waardoor iemand voorrang krijgt, zodat dit goed is uit te leggen aan andere woningzoekenden.

Ad vraagt zich af of WiZ niet huiverig is voor de komende vergrijzing en de daarmee samenhangende run op woningen. Yvonne geeft aan dat het RIGO naar de effecten van de vergrijzing onderzoek heeft gedaan. Gebleken is dat de meeste mensen in hun (koop)woning willen blijven wonen. De trend is dat oudere mensen minder geneigd zijn om te verhuizen. De gelabelde 55-pluswoningen zijn niet erg populair onder de doelgroep en worden daarom ook verhuurd aan anderen om leegstand te voorkomen. De woonmakelaars van WBB benaderen wel actief 70-plussers.

Tot slot geven Len en Yvonne aan dat zij t.z.t. graag nog een keer terugkomen in de bestuursvergadering voor een toelichting op de stand van zaken op dat moment.

Hierna bedankt Gerard namens het bestuur beiden voor hun komst en toelichting waarna zij de vergadering verlaten.

### 3. Ingekomen stukken en/of mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken.

Frans wijst erop dat er contact gelegd zou worden met een groep bewoners van 't Heem die eventueel wil aansluiten bij het SBO. Gerard geeft aan dat de afspraak was dat Hilly de Jager hiervoor het initiatief zou nemen. Hij zal de stand van zaken bij 't Heem navragen. **(actie: Gerard)**

Ad bericht over de situatie van Jeanny. Ze ontvangt geen bezoek meer en is erg moe.

#### 4. Agendavaststelling

De agenda wordt conform het agendavoorstel vastgesteld.

#### 5. Vaststelling conceptverslag 7 november 2016 en verslag Overleg OTO-SBO d.d 7-11-2016

##### *Tekstueel:*

Het verslag wordt op één punt aangepast. Op pag. 3 punt 10, eerste bolletje: Bijna alle 'huurdersorganisaties' moet zijn 'bestuurders'.

##### *Naar aanleiding van:*

Desgevraagd geeft Haico aan dat directeur Yuri van Bergen het prettig en interessant had gevonden om een keer aanwezig te zijn in de bestuursvergadering.

Voor het overige wordt het verslag ongewijzigd vastgesteld, waarna de actiepuntenlijst wordt geactualiseerd.

Ad 009, Public relations: Dit punt wordt geschrapt. Bernie wordt verzocht de adressen van Koerier en Stadsnieuws op te nemen in de Dropbox onder 'externen'. **(actie: SMS/Bernie)**  
Actiepunten 023, 024, 025 en 026 zijn afgewerkt.

Verslag Overleg OTO-SBO d.d. 7-11-2016: Van dit verslag is kennisgenomen. Gerard heeft geen contact meer met OTO gehad. Het initiatief voor een volgend contact ligt bij hen.

#### 6. Voorbereiding Stuurgroepvergadering d.d. 9 februari 2017

Haico bespreekt puntsgewijs zijn notitie en de bestuursleden reageren desgewenst op onderdelen.

*N.B. De n.a.v. deze bespreking geactualiseerde versie heeft Haico diezelfde dag nog doorgemailed en is toegevoegd onderaan dit verslag.*

De drie afgevaardigden in de stuurgroep Gerard, Frans en Henk spreken opnieuw af, wie op welk onderdeel tijdens de stuurgroepvergadering vanuit SBO vragen gaat stellen of opmerkingen maakt. Deze werkwijze is de vorige keer goed bevallen.

Kwesties die o.a. zullen worden aangekaart:

- Spelregels m.b.t. de NFAH reserve volkshuisvesting: het SBO wil niet zelf met suggesties komen maar graag in het voortraject geïnformeerd worden over ideeën van de corporaties om daarover goed te kunnen meedenken.
- Inhoud van de aanpassing opdracht taskforce betaalbaar wonen: rekening houden met huurders die reeds of nog steeds in complexen wonen, omdat dit consequenties heeft voor de feitelijke beschikbaarheid. T.a.v. aangepaste kantoorpanden aangeven dat deze niet voor alle doelgroepen geschikt zijn.

#### 7. Nieuws uit de HBO's

##### **HBO-Tiwos:**

Frans meldt dat het beleidsplan voor de komende 5 jaar gereed is en de invloed vanuit het HBO op diverse punten erin terug te vinden is. Het traject is goed verlopen.

I.v.m. aanpassingen i.v.m. de nieuwe woningwet is er een nieuwe samenwerkingsovereenkomst getekend tussen directie en HBO. Gestreefd wordt nog naar een samenwerkingsovereenkomst met bewonerscommissies.

Henk geeft naar aanleiding hiervan aan dat de bewonerscommissies van HBO Wonen 99 een samenwerkingsovereenkomst hebben met zowel WBB als met HBO Wonen 99 en daardoor automatisch lid zijn van het HBO dat een vereniging is.

Bij Tiwos hebben bewonerscommissies geen contract met het HBO. Het HBO kan hen wel ondersteunen. Bij verhoging of verlaging van de servicekosten hebben de bewonerscommissies instemmingsrecht.

Henk wijst erop dat bij WBB bewonerscommissies op meerdere punten instemmingsrecht hebben. Indien er geen bewonerscommissie is, draagt HBO Wonen 99 de verantwoordelijkheid voor bijv. het programma van eisen, het definitieve ontwerp e.d. Er zijn bij WBB hierover aanvullende afspraken gemaakt.

Conclusie: Het belangrijkste is dat de HBO's beschikken over de correcte informatie.

**HBO Wonen 99:**

Henk meldt dat HBO Wonen 99 eveneens een bijdrage heeft geleverd aan het ondernemingsplan. Voorts heeft men de beoordelingsbrief van de Autoriteit woningbouwcorporaties gelezen, waarin een doorkijkje wordt gegeven tot 2020. Omdat zij als HBO zich afvroegen in hoeverre die brief overeenkomt met het ondernemingsplan en het convenant, komt financieel-directeur Leo Schuld daarover een toelichting in hun vergadering geven. Henk informeert of de andere HBO's de brief eveneens hebben gelezen.

Haico geeft aan dat ten gevolge van de verandering in de Woningwet de beoordeling van het Centraal Fonds Volkshuisvesting is overgegaan naar het Instituut voor Leefbaarheid en Transport (ILT). De langetermijnplanning is te vinden op hun website. Het Waarborgfonds neemt deze cijfers ook mee.

De prestatieafspraken en de benchmark van Aedes komen eigenlijk op hetzelfde neer. Inzicht krijgen is belangrijk voor de HBO's, de manier waarop ze dat doen kan verschillen.

**HBO TBV Wonen:**

Gerard meldt dat men op 23 januari 2017 overleg heeft gehad met de directie.

Eind 2016 is het huurdersplatform opgericht, omdat van HBO TBV Wonen er voor alle huurders is en niet werkt met huurderscommissies. Er is wel overleg met individuele huurderscommissies.

Er waren 10 mensen bij de oprichtingsvergadering van het platform. De komende tijd wordt daar verder aan gebouwd.

Daeb en niet-Daeb zijn besproken, evenals de prestatieafspraken.

Verder zijn de nieuwbouwplannen, ook die van de andere corporaties, aan de orde geweest.

In het kader van de onderhoudsbegroting is gemeld dat in 7 complexen de liften worden vervangen en de poorten en schuttingen bij de Dolomietenlaan worden vernieuwd.

**8. Planning 2017**

Het symposium over Wiz wordt in april gepland. *N.B. de def. datum is 14 juni geworden.*

Het blijkt lastig te zijn om goede onderwerpen voor symposia te vinden. Afgesproken wordt om de volgende keer terug te komen op mogelijke onderwerpen voor een tweede symposium in 2017.

**(p.m. agenda)**

**Bijeenkomsten met de HBO's:**

I.v.m. het nieuwe convenant zijn er vorig jaar diverse bijeenkomsten georganiseerd met de HBO's wat heel zinvol was. Er moet steeds meer geprofessionaliseerd worden volgens de nieuwe woningwet. Wellicht zou het zinvol zijn om de kennisbehoefte bij de HBO's te peilen. Anderzijds zijn dat wellicht ook precies de thema's die op symposia aan de orde komen. Haico wordt gevraagd hierover na te denken. Ook dit punt komt de volgende keer terug. **(p.m. Haico en agenda)**

**9. Rondvraag en sluiting**

Gerard gaat beginnen aan het jaarverslag. Ad heeft het financiële jaarverslag bijna klaar.

Ied kondigt aan dat 29 mei a.s. voor haar de laatste vergadering wordt, omdat ze gaat stoppen met werken. Ze zal dan voor iets lekkers zorgen.

Gerard dankt als voorzitter alle aanwezigen voor hun inbreng waarna hij de vergadering om 13.15 uur sluit.

**De volgende SBO-vergadering staat gepland op maandag 29 mei 2017 van 10.00 tot 13.00 uur.**

Aldus vastgesteld en goedgekeurd in de SBO-bestuursvergadering van maandag 29 mei 2017,

G. Klaassen  
Voorzitter

Henk Dankers,  
wnd. secretaris

**Bijlage 1 – actielijst 6 februari 2017**

- |            |  |                              |
|------------|--|------------------------------|
| <b>043</b> | <b>Website</b><br>Technisch onderhoud en inhoudelijk vullen;<br>Dit laten doen door J. Zaunbrecher op verzoek van<br>voorzitter/secretaris via Bernie Spronk   | Doorlopend<br>GK/HD          |
| <b>077</b> | <b>Terugkoppeling gebruik <i>social media</i> door corporaties</b><br>Dit als driemaandelijks agendapunt in bestuursvergadering<br>HBO's bespreken   | p.m. agenda HBO's            |
| <b>080</b> | <b>Actiepunten/aandachtspunten Stuurgroepvergadering</b><br>Ter voorbereiding stuurgroepvergadering n.a.v. SBO-<br>vergadering zo nodig lijstje maken met aandachtspunten<br>en dit z.s.m. na SBO-vergadering doormailen naar<br>SBO-leden | p.m. notuliste<br>doorlopend |
| <b>004</b> | <b>Besproken vergaderpunten t.b.v. website</b><br>N.a.v. verslag bestuursvergadering samenvatting van<br>besproken punten maken t.b.v. publicatie op de website<br>met daarbij aangegeven actie/besluit/afpraak                            | p.m. notuliste<br>doorlopend |
| <b>015</b> | <b>Mailadressen afzonderlijke HBO's</b><br>Alle interne en externe mailadressen z.s.m. opschonen<br>en actualiseren en in Dropbox plaatsen   | Doorlopend<br>allen/ SMS     |
| <b>018</b> | <b>Toetsingscommissie</b><br>Ad hoc toetsingscommissie formeren en als onafhankelijk<br>lid medewerker van Bouwhulp Groep vragen<br>Dit melden bij eigen corporaties   | allen                        |
| <b>001</b> | <b>Aansluiten het Heem bij SBO</b><br>stand van zaken navragen   | GK                           |
| <b>002</b> | <b>Pr Koerier en Stadsnieuws</b><br>Adressen opnemen onder 'externen' in Dropbox   | SMS                          |
| <b>003</b> | <b>Symposia en bijeenkomsten met HBO's</b><br>Nadenken over thema's, deze bespreken en zo mogelijk<br>data plannen   | p.m. agenda                  |

## 1. Opening en mededelingen

## 2. Notulen en actielijst

Enkele opmerkingen/verduidelijkingen naar aanleiding van het verslag van vorige keer:  
(3) Besproken is de aandacht voor het opdrogen van bouwlocaties. Dit komt in agenda-punt 4 aan bod.

(3) Er is vastgelegd dat de prestatieafspraken met SBO namens de HBO's worden getekend. Dit is ook gebeurd door Gerard.

(4) Tabel met voortgang wordt onder punt 4 besproken (bijlage 4). Woningen door projectontwikkelaars ontwikkeld in de sociale woningbouw tellen mee in de opgave. Dit verlaagt namelijk de druk op de sociale markt.

(6) De opmerkingen over Tilburgs Ondersteunings Fonds en de uitwerking daarvan zijn in het verslag opgenomen.

(7) Suggesties vanuit SBO om het komend jaar voor te dragen voor NFAH-reserve volkshuisvesting.

Aandachtspunten SBO:

Welke rol wil SBO hebben bij de besteding *Reserve volkshuisvesting*. *Het informeren in het voortraject is voldoende. Maar wel duidelijk maken welke spelregels hiervoor zijn?*

## 3. Voorstelronde Marcel Meijs

Geen opmerkingen

SBO: x

## 4. Stand van zaken taskforce en mogelijkheden realiseren opgave langere termijn (zie bijlage 3 en 4)

Onder wat telt mee staat bij streep 3 'woningen die behouden blijven of worden ingebracht. Aankopen of transformatie.' Als het hier echt over een toevoeging gaat dan moeten ze meetellen. Echter als het gaat om het verkopen van een pand (in verhuurde staat), waarbij dus niet alleen een verhuureenheid wordt toegevoegd, maar ook een huurder, levert dat geen vergroting van de markt op. Het verkopen van een appartementencomplex door een belegger aan een corporatie zou dus niet onder de opgave moeten vallen. Het argument dat wanneer deze mensen vertrekken de woning wel wordt toegevoegd gaat ook niet volledig op. Die mensen moeten ook ergens wonen en de kans is groot dat ze in een andere huurwoning komen.

De tabel is aan de hand van kleuren voorzien van de status, definitief, verkenning of nog niet concreet, zoals vorige keer gevraagd door SBO.

Echter de optelling is niet overal op dezelfde manier gedaan. Bij gemeente locaties is oranje NIET meegeteld (er wordt gesproken over 200 woningen), bij locaties derden worden zowel rood als oranje meegeteld een ook bij eigen ontwikkeling wordt oranje WEL meegeteld.

De tabel laat 278 woningen zien, inclusief de verkenning van Reitsehoeve. In de 400 van derden en ontwikkelaar is project 1 en 4 ook opgenomen (rood). Hoe concreet moet iets zijn om mee te nemen in de beschouwing?

Er wordt aangegeven dat met 1300 mogelijke woningen (waarvan 500 geschat) als bouwpositie is er zicht op voldoende locaties tot 2025. Maar dat is wel met de aanname dat alle mogelijke plannen doorgaan.

Gemeente draagt bij om te komen tot acceptabele grondkosten (maximaal 11 miljoen), ter beschikking van de corporatie. In 2016-2017 is er €14.000 en € 18.000 per woning uitgegeven. In lijn met het totale beschikbare budget van 11 miljoen voor 800 woningen is er voor de resterende 300 woningen nog ongeveer €10.000,- over. Maar veel plannen tot 2020 en 2025 staan al vast. De reguliere plannen en de extra uitbreiding samen leiden tot een tekort aan bouwgrond. Er wordt op de volgende manier gepoogd ruimte te krijgen:

- Sturing bij particulier initiatieven op het betaalbare segment
- Grotere ontwikkeling worden mogelijkheden voor toevoeging betaalbare woningen geprobeerd, maar is moeilijk vanwege lopende contracten
- Woningbouw(locaties) in de stad wordt opnieuw bekeken. Voorlopig geen nieuwe bouwgrond
- Afdwingen percentage betaalbare woningen is niet de praktijk.

Als advies wordt gegeven het 'aanpassen van de opdracht voor de taskforce'. Maar wat bedoelen ze daarmee?

**SBO:**

*De conclusies uit de tabel worden nu op zowel definitieve, verkenningen en niet concreet gemaakt. Is dat reëel?*

*'Aanpassen van de opdracht van de taskforce'. Betekent dit zoeken naar alternatieven, bijvoorbeeld zoals onder het streepje 'maatwerk'? Want dan moet er goed gekeken worden naar de daadwerkelijke toevoeging. Op zich is het zoeken naar transformatie panden of het aankopen van panden geen slecht idee. Het gaat er om structureel goedkope woningen aan de voorraad toe te voegen.*

*Hierbij moet wel de doelgroep in ogenschouw genomen worden (wil een gezin met kinderen in een getransformeerd kantoorpand wonen?)*

**5. X**

**6. Rapport maatwerkfabriek (bijlage 5 20 keer maatwerk in Tilburg)**

De Maatwerkfabriek is niet bekend bij SBO, waarom wordt dit dan besproken in de stuurgroep? Wat is de status van dit rapport (en de genoemde acties) in relatie tot het convenant. Is de maatwerkfabriek de uitrol van het TOF.

Ter informatie: In Rotterdam gaat een proef van start waar CZ(?) probleemgezinnen helpt, onder meer door schulden over te nemen en daarmee te voorkomen dat de psychische problemen toenemen (die anders leiden tot zorgkosten).

**SBO:** *De voorbeelden in het rapport zijn bekend. Maar wat is de status hiervan? Huisvesting wordt als een van de basisproblemen gemeld. Dit werd al onderkend in het TOF. Zie ook de discussie in de vorige stuurgroep. Toch zijn er maar weinig aanmeldingen daarvoor.*

*SBO heeft vorige keer gevraagd waarom er maar weinig aanmeldingen waren, daar i nog steeds geen antwoord op. Zie ook punt (7)*

## 7. Stand van zaken notitie

Stedelijk strategisch voorraadbeheer:

Het is alleen maar goed om intensiever met elkaar samen te werken en duidelijk van elkaar te hebben waar ontwikkelingen plaatsvinden. Anders hangt dit samen met overleg tussen corporaties.

Huisvesting statushouders:

Taakstelling is ruim gehaald, verwachting is dat het 2<sup>e</sup> helft van 2017 afneemt. De eerst helft verwacht men nog wel een (grote toestroom)

Woonlastencompensatie

Voorbeelden van de zes toegewezen zaken laten zien hoe het bijdraagt.

Het ging er echter ook om waarom er 'maar' 10 aanmeldingen zijn, terwijl het probleem groter wordt ingeschat. Een intern scan heeft nu al meer zaken opgeleverd. Bovendien wordt er meer gecommuniceerd

**SBO:**

*Dit punt is een goede manier om van minder urgente zaken toch op de hoogte te blijven.*

*Woonlasten / TOF Hoeveel aanvragen zijn er in totaal bij TOF geweest, hoeveel zijn gehonoreerd. SBO heeft bedenkingen bij de bereikbaarheid van dit (convenants)instrument.*

## 8. Rondvraag

## 9. Planning en afsluiting