

NOTULEN van de **bestuursvergadering SBO van maandag 18 september 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, secretaris
de heer Willem Jansen, bestuurslid
de heer Frans Schotel, bestuurslid
mevrouw Ger Heerdink, bestuurslid
de heer Jan van Gestel, bestuurslid

Bouwhulp Groep de heer Haico van Nunen, adviseur

Verslaglegging: mevrouw Bernie Spronk (Spronk Management Support)

aanvang 10.00 uur
einde 13.15 uur

1. Opening, mededelingen en vaststelling agenda

Voorzitter Gerard Klaassen opent de vergadering en heet iedereen welkom, in het bijzonder Jan van Gestel als nieuw bestuurslid van SBO namens HBO i.o. 't Heem. Jan stelt zich kort voor en geeft aan dat hij als afgevaardigde van de kerngroep 't Heem graag wil participeren in het SBO. Hij bericht over de erg ongewisse situatie die bij 't Heem is ontstaan nu deze corporatie juridisch is opgesplitst in een zorg- en woonstichting.

De agenda is conform voorstel akkoord.

2. Ingekomen stukken en/of mededelingen

- *Mail René Scherpenisse n.a.v. het verzoek van HBO-Tiwos voor een stedelijk (onafhankelijk) onderzoek naar haalbaarheid microwoningen.*
SBO heeft hiervan kennisgenomen.
Frans wijst op zijn mail aan de SBO-leden met daarin de uitnodiging van Tiwos voor een bijeenkomst van CAST op 26 september 16.00 uur over microwoningen. De uitnodiging kwam pas laat binnen, maar toch heeft zijn HBO alsnog een poging gedaan de Platform- en HBO-leden van Tiwos zich hiervoor aan te laten melden. Hij wijst erop dat het ook voor de andere HBO's interessant is. Meerdere SBO-leden hebben zich reeds aangemeld.
- *Manifest Senioren Raad:*
SBO heeft hiervan kennisgenomen. Namens SBO treedt Gerard als contactpersoon op richting de Senioren Raad en afhankelijk van hun agenda en eventuele raakvlakken met huurdersbelangen zal hij aan hun overleg deelnemen. De Senioren Raad zal stedelijk een prominere rol gaan vervullen.
- *Correspondentie Berry Mutsaers inz. raadsvoorstel*
Frans licht een kwestie toe die er speelde met de gemeente waarin de secretaris van HBO-Tiwos (Berry Mutsaers) op persoonlijke titel bezwaren heeft gemaakt en stappen zette, hetgeen hem binnen het HBO niet in dank werd afgenomen. Hij is uiteindelijk als secretaris afgetreten.
SBO heeft er kennis van genomen en besluit geen informatie aan B. Mutsaers te verstrekken om reden dat SBO een stedelijke belangenorganisatie is voor huurders en niet gaat over procedures.
- *Financiële bijdrage HBO Wonen99*
Ad bericht dat inmiddels ook namens HBOWonen99 de bijdrage is overgemaakt.
Jan van Gestel vindt dat ook zijn HBO in oprichting een bijdrage zal moeten leveren aangezien ze volwaardig willen deelnemen aan dit SBO. Hij zal dit intern bij 't Heem aankarten. Tot nu toe heeft 't Heem alleen bijgedragen aan de bekostiging van de externe adviseur van SBO. Ad gaat in het kader van de meerjarenbegroting de betrokken beleidsadviseurs van de corporaties aanschrijven voor hun financiële bijdrage. Nu de kosten worden verdeeld over 4 corporaties, maakt hij een herberekening en het betekent dat de bijdrage per corporatie minder wordt.

3. Vaststelling conceptverslag 29 mei 2017

Tekstueel: geen opmerkingen.

Actualisering actielijst:

Ad 015: De mailadressen kunnen de secretarissen van de diverse HBO's zelf opschonen.

Ad 018: Taakomschrijving toetsingscommissie staat in de omgangscodes 2015. Deze moet nog geactualiseerd worden. Henk zal dit nazien.

Ad 001: 't Heem sluit voorlopig nog niet aan bij de stuurgroepvergaderingen. Wellicht wel op termijn.

Ad 003: Symposia en bijeenkomsten voor de HBO's: Vastgesteld wordt dat er voor de korte termijn geen specifiek onderwerpen zijn waar SBO een bijeenkomst over zou kunnen beleggen. Onderwerpen waar eventueel op termijn een symposium over of een bijeenkomst met de HBO's te organiseren, zijn:

* samenwerkingsovereenkomst corporatie met de HBO (deze wordt momenteel in het kader van de nieuwe woningwet aangepast).

* bevorderen huurdersbetrokkenheid en hoe huurdersparticipatie vorm te geven

* nieuwe ontwikkelingen m.b.t. WIZ

Ad 005: Een specifieke map is in dropbox aangemaakt voor HBO-bestuursleden zodat alle HBO-leden de agenda's en de volledige bestuursverslagen van SBO kunnen lezen.

4. Voorbereiding Stuurgroep 21 september a.s.

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

N.B. De n.a.v. deze bespreking geactualiseerde versie heeft Haico naar allen gemaild. Zie zijn verslag dat achteraan dit verslag is gevoegd.

5. Terugblik symposium SBO 14 juni 2017

Inhoudelijk was het een zeer goed symposium, maar de opkomst viel helaas tegen.

Besloten wordt dat er dit jaar geen symposium meer wordt georganiseerd.

6. Nieuws uit de HBO's

HBO-Tiwos:

De HBO is op zoek naar nieuwe bestuursleden. Momenteel heeft men geen penningmeester meer. Met het oog op het vaststellen van nieuw huurbeleid voor het komende jaar, wil HBO meer druk leggen op management van Tiwos om HBO in een vroegtijdiger stadium te informeren.

HBO-WBB:

Er is een nieuw lid voor de RvC in Breda benoemd. Voorts neemt HBO deel aan het gesprek met de kandidaat nieuwe directeur-bestuurder bij WonenBreda. Over nogal wat onderwerpen wordt met het management van WBB besprekingen gevoerd, zoals: het nieuwe streefhuurbeleid, ondernemingsplan, kaderbrief, algemene huurvoorwaarden. Adviseur Leo van Gerwen helpt het HBO hierbij. Het HBO heeft negatief geadviseerd inzake het project Bartokstraat omdat zij het met de klankbordgroep eens was over een kwestie die er bij de renovatie speelt.

Erop gewezen wordt dat afhankelijk van hoe de samenwerkingsovereenkomst met de corporatie is geregeld, een corporatie een advies van HBO (weliswaar beargumenteerd) naast zich neer kan leggen.

HBO i.o. – 't Heem:

Als HBO heeft men advies uitgebracht inzake het huurbeleid (nog 64 scheefhuurders dit jaar i.t.t.

160 vorig jaar); voorts is geadviseerd inzake de splitsing zorg- en woonstichting, inzake het nieuwe onderhoudsbeleid (hoog ambitieniveau), alsook inzake de kaderbrief.

Het HBO zoekt naarstig naar bestuursleden die het HBO kunnen versterken.

HBO-TBV:

Een nieuw lid van de RvT is benoemd en de voorzitter RvT wordt herbenoemd. HBO heeft een project '0 op de meter' bezocht. TBV gaat nieuwbouw realiseren in de Tobias Asserlaan.

6. Rondvraag en sluiting

- Op 9 november a.s. vindt het wooncongres in Den Haag plaats. De kosten voor deelname worden door SBO betaald. Gerard zal de informatie doormailen naar Jan.

- Toelichting stand van zaken WIZ: Er is nog geen verdere informatie van Len Amendt ontvangen.
- Het jaarverslag heeft WonenBreburch dit jaar digitaal bij zijn HBO aangeleverd.
- Gerard stelt aan HBO-Tiwos voor om ook hun website in de lijn te brengen met die van het SBO. Hij wijst erop dat de kosten zeer gering zijn. Ad neemt zijn suggestie in overweging.

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

De volgende reguliere SBO-vergadering staat gepland op maandag 27 november 2017 van 10.00 tot 13.00 uur. (De stuurgroep Convenant is op 30 november).

Vergaderdata SBO voor 2018:

Deze worden afgestemd met de data van de stuurgroepvergaderingen en vinden in principe plaats op de maandag voorafgaand aan de stuurgroep.

De volgende stuurgroepvergaderingen zijn inmiddels vastgelegd:

Vergaderdata stuurgroep Convenant:

- Maandag 19 februari
- Donderdag 14 juni
- Dinsdag 4 september
- Maandag 26 november

Definitieve vergaderdata SBO:

- **SBO maandag 12 februari**
- **SBO maandag 11 juni**
- **SBO maandag 27 augustus**
- **SBO maandag 19 november**

Aldus vastgesteld en goedgekeurd in de SBO-bestuursvergadering van maandag 27 november 2017,

G. Klaassen
Voorzitter

Henk Dankers,
Secretaris

Bijlage 1 –18 september 2017

043	Website Technisch onderhoud en inhoudelijk vullen; Dit laten doen door J. Zaunbrecher op verzoek van voorzitter/secretaris via Bernie Spronk	Doorlopend GK/HD
077	Terugkoppeling gebruik <i>social media</i> door corporaties Dit als driemaandelijks agendapunt in bestuursvergadering HBO's bespreken	p.m. agenda HBO's
080	Actiepunten/aandachtspunten Stuurgroepvergadering 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
004	Besproken vergaderpunten t.b.v. website 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
015	Mailadressen afzonderlijke HBO's Alle interne en externe mailadressen z.s.m. opschonen en actualiseren en in Dropbox plaatsen	Doorlopend allen/ Bernie
018	Toetsingscommissie Ad hoc toetsingscommissie formeren en als onafhankelijk lid medewerker van Bouwhulp Groep vragen Dit melden bij eigen corporaties	allen
001	Aansluiten 't Heem bij SBO contactpersonen doorgeven aan secretariaat en aan deelnemerslijst toevoegen + autoriseren voor dropbox	Jan / Gerard / Bernie
002	Pr Koerier en Stadsnieuws Adressen opnemen onder 'externen' in Dropbox	Bernie
003	Symposia en bijeenkomsten met HBO's Nadenken over thema's, deze bespreken en zo mogelijk data plannen > bestuursleden informeren bij hun HBO naar kennisbehoefte en mogelijk gezamenlijk te bespreken thema's.	Doorlopend allen
004	Data SBO-bestuursvergaderingen in 2018 vastleggen, zie voorstel in verslag.	

**BESTUUR SBO TILBURG DEFINITIEF – REACTIE SBO Tilburg op agendastukken
Stuurgroep Convenant Wonen d.d. 21 september 2017**

1. Opening en mededelingen

2. Notulen en actielijst (bijlage 1 en 2) (Frans namens SBO)

Punt 2, nav de vraag van Frans Schotel over het passend toewijzen en mogelijke knelpunten is er een toelichting van de projectgroep gekomen. Verwachting is dat er geen knelpunten op treden. Mocht dat wel voorkomen wordt dit aan het rijk gerapporteerd. In de actielijst is opgenomen dat nieuwe signalen gemeld worden in de stuurgroep (waar SBO zitting heeft).

Punt 2, de vraag van Gerard over de sociale ambitie (3000 betaalbare woningen), zou in punt 6 van de vorige stuurgroep besproken worden. Dit punt is echter niet afdoende besproken en teruggelegd bij de projectgroep. Dit komt onder agenda punt 4 en 5 van deze stuurgroep aan bod

Punt 6 (nieuwbouwopgave) komt terug op deze agenda.

Punt 7, spoedzoekers, staat deze vergadering op de agenda (punt 6)

Punt 7, rondom de commotie die gaande is rond de 'Rotterdamwet', er is aangegeven dat de stuurgroep kennis heeft genomen van de informatie. Zijn er nog activiteiten gekoppeld aan de Social Innovation Week (september), die van belang zijn voor corporatie en/of SBO?

Aandachtspunten SBO: Bij bespreken punt 4 in de gaten houden of er afdoende antwoord komt op de doelstelling om tot 3.000 woningen te komen. Frans Schotel meldt dat HBO Tiwos onvoldoende geïnformeerd is over de toepassing van de Rotterdamwet. Er zijn deze week activiteiten georganiseerd rondom Social Innovation Week.

3. Stedelijke SVB: kaart (Gerard namens SBO)

Er komt een presentatie en discussie over een stedelijke strategisch voorraad beleid kaart.

SBO: het is goed om op stedelijk niveau een kaart te hebben waarin plannen van de verschillende corporaties worden verzameld en gegevens worden ontsloten. De vraag is even welke gegevens worden opgenomen in de kaart, en wie krijgt toegang? Kan SBO bijvoorbeeld inzage krijgen ?

4. Ontwikkeling sociale huurvoorraad (zie bijlage 3) (Frans namens SBO)

In de vorige stuurgroep is uitgegaan van scenario (1). Nu wil men gaan voor een midden scenario (die is dus niet uitgewerkt in de Rigo rapportage). Dat betekent dat gemiddeld $1860 + 750 / 2 = 1305$ woningen nodig zijn. Daar worden kanttekeningen bij geplaatst door de stuurgroep. De provinciale cijfers zijn bijgesteld, economische groei leidt tot meer inwoners van Tilburg (+18%). De vraag is of in die groei evenveel mensen zitten die aanspraak maken op een sociale huurwoning. De doelgroep zal inderdaad niet direct profiteren, het is goed om hoger in te zetten.

Er wordt een toename van 1515 voorzien (met het voorbehoud dat alles doorgaat), terwijl de gewenste groei 1600 betreft. Er zit dus nog een (klein verschil in) Deze notitie gaat vooral om het bijstellen van ambities. Het gaat nog niet over hoe die ambitie gerealiseerd moet worden. Dat komt onder punt 5 aan bod.

SBO: Vorige vergadering had men eigenlijk 'geen' beleid. Men wilde per jaar afwachten. Nu heeft men een beleidsdoel geformuleerd, en dat tevens bijgesteld aan de hand van de economische situatie.

5. Opgave taskforce convenantperiode (bijlagen 4 en 5) (Frans namens SBO)

TTS II (talent Square) gaat niet door, wat betekent dat voor de opgave? Die zit ook niet meer in de prognose. Het Excel-overzicht laat zien dat indien alle projecten worden ingerekend er 1158 woningen worden toegevoegd waar de afspraak 820 betrof. Daarmee lijkt de ambitie haalbaar. Maar bijlage 4 geeft aan dat de particuliere locaties 'moeilijk te beïnvloeden zijn'. Het is daarom de vraag of je deze locaties wel mee mag rekenen. Als je die locaties uit het aanbod haalt en alleen de eerste twee blokken uit het blad meeneemt, zien we dat TBV nog 17 woningen tekort komt, WonenBreborg nog 100 woningen tekort komt, Tiwos er 17 meer toevoegt en 't Heem er 37 meer toevoegt. Ten opzichte van het convenant komen we dan $(17 + 100 - 17 - 37 = 63)$ woningen tekort). Er van uitgaande dat alle projecten(ontwikkeling en verkenning) door gaan.

SBO: De uitbreiding van de woningvoorraad blijft een aandachtspunt. De bijstelling van de groei na het convenant (zie bijlage 3) geeft voor de toekomst wel iets meer ruimte. Hoe reël is de aannahme dat er ook op particuliere locatie projecten doorgaan. Nu wordt alles op 100% deelname gezet. Is dat niet veel? Bovendien moeten dan alle projecten uit de eerste twee blokken doorgaan.

6. Spoedzoekers / short stay facilities (Henk namens SBO)

Presentatie door Rene Scherpenisse

SBO: op dit moment geen opmerkingen, presentatie afwachten

7. Notitie wijziging beleid ontruiming en inboedels per 1-1-2018 (bijlage 6) (Henk namens SBO)

Tot nu toe was de werkwijze bij woningontruiming dat de inboedel op straat wordt gezet door de verhuurder (2016 110 keer). Vanuit een maatschappelijke rol heeft de gemeente hierop actie ondernomen. Hetzij opgeslagen (40 keer), hetzij afgevoerd (70 keer). Deze werkwijze gaat veranderen, de gemeente gaat vanaf 2018 de kosten hiervan verhalen op de overtreder. In dit geval de (rechts)persoon die de inboedel op straat zet, de verhuurder.

Wat betekent dit voor 2018? Een ontruiming vindt meestal plaats bij een huurachterstand. De kosten van een ontruiming kun je daarbij optellen, maar de vraag is of dit ooit wordt afbetaald. Bovendien maakt dit het hele traject van schuldhulpverlening langer. Dat betekent dat de kosten voor een ontruiming uiteindelijk komen te liggen bij de corporatie, en daarmee bij alle huurders. Wellicht dat een corporatie ook later overgaat tot ontruiming, wat de leefbaarheid van de buurt niet ten goede komt. Je kunt je afvragen of een ontruiming het juist middel is, maar over het algemeen is dit geen lichtgenomen besluit.

SBO: Het is nu een (eenzijdige) mededeling van de gemeente. Hoe staan de corporaties tegenover dit gemeente besluit en zijn ze hiervan al op de hoogte? Verandert dit iets in hun aanpak en werkwijze? Een van de redenen bij de gemeente is de verantwoordelijk-

heid over opslaan of afvoeren. Wie gaat die verantwoordelijkheid nemen bij een corporatie? Moeten de algemene voorwaarden/ huurcontract aangepast worden, bij nieuwe huurcontracten (en zittende huurders)?

8. Aanwending NFAH (Niet Fysieke Aspecten Herstructurering) (Henk namens SBO)

Bijlage 7 geeft de specifiek ondersteuning in de buurt Goirke-Hasselt-Bouwmeesterbuurt weer. Het gaat over 48 statushouders die daar gehuisvest zijn, maar met een grotere reikwijdte (netwerk). Vanuit het fonds NFAH wil men hier een bijdrage vragen. Aandachtspunt hierbij is hoe na augustus 2018 er een vervolg aan wordt gegeven, ook dan zal er een (lagere) financiële bijdrage nodig zijn. Bijlage 8 is een subsidieverzoek vanuit WonenBreborg en TBV om een ervaringsdeskundige in te kunnen huren, met als start bij WonenBreborg. Op zich een goed initiatief. Maar om hoeveel 'kwetsbare huurders' gaat het? Ten aanzien van de inhuur van een ervaringsdeskundige, neemt dit ook werk uit handen van de corporatie, of gaat het juist om meedraaien met de corporatiemedewerker? Als doelstelling wordt aangegeven dat burens en omgeving handvatten krijgen. Hoe wordt de buurt erbij betrokken? Het lijkt er nu op dat het vooral om scholing van corporatiemedewerkers gaat

SBO: Bijlage 7, Na een jaar valt de subsidie weg. Doel is dat de vrijwilligers zelfstandig zijn, maar er is nog wel geld nodig, om het netwerk in stand te houden. Hoe borg je dat? Bijlage 8, het is een vorm van training van corporatie medewerkers. Moet dat uit de subsidie betaald worden of is dit een normale kostenpost? Vanuit de subsidie aanvraag wordt erg ingestoken op betrokkenheid met de burens en buurt, maar dat is nog het meest onderbelicht in de aanvraag.

9. Stand van zaken (bijlage 9) (Gerard namens SBO)

– Huisvesting statushouders Tilburg heeft nu al een taakstelling van 74 voor 2018, waarvan er al 12 geplaatst zijn. Naast huisvesting heeft de gevolgen van het huisvesten ook de nodige aandacht nodig, zie bijvoorbeeld bijlage 7. Hoe wordt vanuit de landelijke overheid daar mee omgegaan? Zijn er fondsen beschikbaar om dergelijke ondersteuning op te zetten? – Woonruimtebemiddeling Wordt opgepakt en komt waarschijnlijk volgende stuurgroep aan de orde. – CO2 neutraal wonen WE gaat de routekaart CO2 neutraal woning in Tilburg herijken. Het is aan te raden om SBO op de hoogte houden via de projectgroep.

SBO: SBO wil graag op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen van de routekaart en wil via hun adviseur aanschuiven bij overleg van de projectgroep energie.

10. Rondvraag sluiting