

Stichting Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg

Concept - NOTULEN van de **bestuursvergadering SBO van maandag 27 november 2017**
ten kantore van HBO Wonen 99, Ringbaan Noord 165, Tilburg.

Aanwezig

Namens bestuur SBO de heer Gerard Klaassen, voorzitter,
de heer Henk Dankers, bestuurslid, wnd. secretaris bestuurslid
de heer Frans Schotel, bestuurslid
mevrouw Ger Heerdink, bestuurslid
de heer Jan van Gestel, bestuurslid
Bouwhulp Groep de heer Haico van Nunen, Adviseur

Afwezig de heer Ad van Oudheusden, penningmeester
de heer Willem Jansen, bestuurslid

Verslaglegging: mevrouw Bernie Spronk (Spronk Management Support)

aanvang 10.00 uur
einde 13.15 uur

1. Opening en mededelingen

Voorzitter Gerard Klaassen opent de vergadering en heet allen welkom.

2. Ingekomen stukken en/of mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Agendavaststelling

De agenda is conform voorstel akkoord.

Vanaf de volgende bestuursvergadering zal als vast agendapunt aan de agenda worden toegevoegd: 'Nieuws uit de Senioren Raad'

4. Vaststelling conceptverslag 18 september 2017

Tekstueel zijn er geen opmerkingen.

Naar aanleiding van:

- Manifest Senioren Raad: Gerard neemt als aspirant-bestuurslid van de Senioren Raad deel aan het overleg van hun werkgroep Wonen en Woonomgeving. Allerlei organisaties die iets met ouderen van doen hebben (KBO, TOG etc.), zijn in de Senioren Raad vertegenwoordigd, aldus Gerard.
Het SBO kan ermee instemmen dat Gerard er namens het SBO zitting in heeft, en spreekt af dat hij zijn inbreng of eventuele besluiten afstemt met het SBO en dat in de SBO-vergaderingen erover gerapporteerd wordt.
- Deelname namens kerngroep 't Heem aan Stuurgroep: In principe zal Jan van Gestel vanaf 2018 aan de stuurgroepvergaderingen gaan deelnemen.
- Stand van zaken WiZ: Gerard gaat Len Amendt benaderen met de vraag of inmiddels meer over de ontwikkelingen en veranderingen m.b.t. WiZ kan worden gedeeld met SBO.
N.B. dit contact is inmiddels geweest.
Ofschoon SBO niet in het bestuur van WiZ zit, kan (wil) SBO wel invloed uitoefenen.
In het volgende symposium (april/mei 2018) wil SBO het onderwerp WiZ opnieuw aan de orde stellen.
- De vergaderdata voor SBO voor 2018 zijn vastgelegd en afgestemd met die van de stuurgroep. In de stuurgroep zal gevraagd worden of de deadline voor aanlevering van de stukken voor de stuurgroep iets vervroegd kan worden zodat de leden van SBO meer tijd hebben om hun achterban (de HBO's) te raadplegen.
- Het verzoek is aan de penningmeester om de bekostiging van de extra uren die Haico maakt i.v.m. zijn deelname (namens SBO) aan de werkgroep Energie verder af te handelen nu het fiat in de stuurgroep daarvoor is gegeven.

De lijst met actiepunten wordt geactualiseerd.

5. Voorbereiding Stuurgroep 30 november a.s.

Haico bespreekt puntsgewijs zijn notitie en de bestuursleden reageren desgewenst op onderdelen die hij in zijn notitie zal verwerken.

N.B. De bijgewerkte, definitieve notitie is hieronder aan het verslag toegevoegd. Daarin zijn de reacties van SBO en punten die men in de stuurgroep aan de orde wil stellen, verwerkt.

N.a.v. het verslag van de vorige stuurgroep.

- Niet duidelijk is of ook SBO de brief van de corporaties (input voor verkiezingsprogramma's) heeft ontvangen. N.B. Bernie heeft dit uitgezocht. De brief is door H. Pars daags na de stuurgroepvergadering naar alle stuurgroepleden verstuurd, dus naar de SBO-afgevaardigden.
- Presentatie René Scherpenisse over spoedzoekers: ook voor SBO?
N.B. deze presentatie is eveneens naar alle stuurgroepleden gemaïld kort na de stuurgroepvergadering van 21 september.

6. Symposia 2018

Het SBO besluit om volgend jaar in principe 2 symposia te organiseren, één in het voorjaar en één in het najaar. Het eerstvolgende zal in april of mei plaatsvinden. Thema's die ervoor in aanmerking komen: werkwijze / veranderingen in WiZ; de prestatieafspraken en lopende projecten; passend toewijzen; het bod van de corporaties.

De symposia worden in principe voor alle huurders georganiseerd. HBO-TBV stuurt de uitnodiging altijd naar alle huurders van Tiwos omdat zij niet met huurderscommissies werken. HBO-WBB nodigt alleen de huurderscommissies uit, maar ook anderen zijn welkom.

De verzending van de uitnodigingen naar de achterban verloopt in principe via de secretarissen van de HBO's.

7. Diversen:

• Wooncongres 9 november in Den Haag

Gerard en Henk zijn hier naartoe gegaan. Voor Gerard was het al de 7^{de} keer en zijn ervaring is dat toch vaak dezelfde zaken terugkomen. Volgend jaar zal hij dan ook niet meer deelnemen. Interessant vond hij de informatie over het project Het Rode Dorp, welke informatie hij naar allen zal doorsturen (*N.B. is reeds gedaan*). Het Rode Dorp betreft een wijk in Den Haag waar oude woningen die op de nominatie stonden om gesloopt te worden, gerevitaliseerd en met succes geschikt gemaakt zijn voor studentenwoningen, volledig energieneutraal.

Een ander belangrijk thema was 'aardgasloze wijken'. Omdat het gasnet op termijn zal verdwijnen en overgestapt wordt op electra en / of geothermie voor de warmtelevering, zal het leidingennetwerk in steden op veel plekken moeten worden aangepast. Momenteel is nog onduidelijk wie dat traject gaat trekken (Provincie?) en wanneer het in gang wordt gezet. Goed zou zijn als er een energieregisseur komt die e.e.a. gaat coördineren. De vraag is welke rol de corporaties hierin gaan vervullen. Voor huurders zal het o.a. betekenen dat ze moeten overstappen naar elektrisch koken.

• Senioren Raad:

Gerard heeft nog niet deelgenomen aan het overleg van de Werkgroep Wonen en Woonomgeving. De eerstvolgende keer dat deze werkgroep bijeenkomt, zal hij wel deelnemen. Aan hem is gevraagd om die werkgroep te trekken.

Ter informatie toont hij een folder over mobiliteit in Tilburg. Deze folder is verkrijgbaar op meerdere plekken zoals wijkcentra en de bibliotheek. Er ligt een uitnodiging in dit kader om mee te praten over de kwestie Cityring. Gerard zal bekijken of we als SBO hier iets in kunnen betekenen.

In dropbox zal Gerard een map aan laten maken waarin hij alle informatie die hij binnenkrijgt m.b.t. de Senioren Raad zal plaatsen zodat de bestuursleden van SBO die informatie kunnen bekijken.

• Verslag VTW-NVTZ

Dit verslag (betreft opvang verwarde personen) heeft Gerard reeds naar allen gemaïld.

8. Nieuws uit de HBO's

Themabijeenkomst HBO's:

Gerard heeft contact gehad met Chris Faro die bereid is om uitleg te komen geven aan alle HBO's over de routekaart naar CO2 neutraal. In overleg met hem zal hij nog een datum prikken alsook een locatie regelen. De thema-avond zal wederom vroeg in de avond worden gepland en zal er daarom ook soep en broodjes o.i.d. worden geserveerd.

N.B. Gerard heeft contact gehad met Chris en afgesproken is dat deze met Haico die aan de project-groep deelneemt, zal afstemmen wanneer de informatie zover is dat het met de HBO's kan worden gedeeld.

HBO-WonenBreburch:

Het bestuur heeft de samenwerking met hun adviseur om redenen opgezegd. Henk informeert bij Haico of hij een adviseur voor HBO kan aandragen of eventueel zelf belangstelling heft. Haico geeft aan erover na te zullen denken.

De leden van de RvC WonenBreburch Tilburg zijn allen voorgedragen voor herbenoeming. De directie van WonenBreburch heeft een nieuw directie-/bestuurslid en bestaat nu opnieuw uit 3 personen: Caroline Timmermans. Zij was al werkzaam bij WBB.

HBO i.o. /kerngroep 't Heem:

Jan deelt verheugd mee dat de kerngroep inmiddels tot 5 personen is aangevuld. Komende vrijdag (1 december) houden ze hun eerste overleg. Naast de deelnemers aan het bestuur zijn er nog vrijwilligers die bereid zijn mee te denken en stukken te lezen.

HBO-Tiwos:

De RvC heeft een nieuwe voorzitter. Verder geen bijzonderheden te melden.

HBO-TBV:

Geen bijzonderheden te melden.

6. Rondvraag en sluiting

Ger meldt zich af voor de volgende SBO-vergadering omdat zij als carnavalsveteraan in Kruikenstad die ochtend aanwezig moet zijn bij de mis.

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

De volgende reguliere SBO-vergadering staat gepland op maandag 12 februari 2017 van 10.00 tot 13.00 uur. (De stuurgroep Convenant is op 21 september).

Aldus vastgesteld en goedgekeurd in de SBO-bestuursvergadering van maandag 12 februari 2018,

Gerard Klaassen
Voorzitter

Henk Dankers,
Secretaris

Bijlage 1 – actielijst 27 november 2017

Doorlopende actiepunten

1.	<p>Website Technisch onderhoud en inhoudelijk vullen; Dit laten doen door J. Zaunbrecher op verzoek van Gerard / Henk (voorzitter/secretaris) via Bernie.</p> <p>Besproken vergaderpunten t.b.v. website N.a.v. (vastgesteld) verslag bestuursvergadering samenvatting van besproken punten maken t.b.v. publicatie op de website.</p>	<p>p.m.</p> <p>Bernie</p>
2.	<p>Terugkoppeling gebruik social media door corporaties Dit als driemaandelijks agendapunt in bestuursvergadering HBO's bespreken.</p>	p.m. agenda HBO's
3.	<p>Actiepunten/aandachtspunten Stuurgroepvergadering Ter voorbereiding stuurgroepvergadering n.a.v SBO-vergadering verslag/lijst maken met aandachtspunten en die z.s.m. na SBO-vergadering doormaile naar SBO-leden.</p>	Bernie / Haico
4.	<p>Mailadressen afzonderlijke HBO's Up to data houden van alle interne en externe mailadressen en in Dropbox plaatsen.</p> <p>Uitnodigingen versturen: De verzending van uitnodigingen voor themabijeenkomsten en symposia van SBO loopt via de secretarissen van de HBO's naar de eigen achterban (CvH's en/of huurders). De verzending naar externe partijen verzorgt Bernie.</p>	<p>Allen / Bernie</p> <p>secretarissen HBO's</p> <p>Bernie</p>
5.	<p>Toetsingscommissie Ad hoc toetsingscommissie formeren en als onafhankelijk lid medewerker van Bouwhulp Groep vragen. <i>Naziens taakomschrijving toetsingscommissie</i></p>	Henk
6.	<p>Symposia en bijeenkomsten met HBO's Nadenken over voor achterban interessante en relevante thema's</p>	allen

Actuele actiepunten

			Stand van zaken
1.	Een datum prikken in overleg met Chris Faro voor de eerstkomende themabijeenkomst met de HBO's over de routekaart naar CO2 neutraal. Tevens locatie en eten regelen.	Gerard	<i>Chris stemt datum met Haico in de projectgroep af zodra de informatie zover is dat deze met de HBO's kan worden gedeeld.</i>
2.	Navraag doen bij Len Amendt m.b.t. ontwikkelingen in WiZ en haar eventueel uitnodigen voor de volgende SBO-vergadering (12 februari 2018).	Gerard	<i>Len heeft aangegeven aan te willen schuiven bij de SBO-vergadering van 12 februari om svz toe te lichten.</i>
3.	Financiële afwikkeling door penningmeester van extra uren voor adviseur i.v.m. zijn deelname aan de werkgroep Energie.	Ad	

4.	In dropbox een map aanmaken t.b.v. bestuur SBO waarin informatie m.b.t. de Senioren Raad wordt opgeslagen.	Gerard	
5.	Mailadres van Gerard wijzigen in: gpj.klaassen5@kpnmail.nl	allen	

Bijlage 2: Notitie van adviseur Haico van Nunen

BESTUUR SBO TILBURG

DEFINITIEF – REACTIE SBO Tilburg op Agendastukken Stuurgroep Convenant Wonen

d.d. 30 november 2017

1. Opening en mededelingen

2. Presentatie Bram Luijten

Ter informatie.

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

2a Er is contact geweest met de werkgroep energie, vooralsnog over de afstemming van de routekaart.

2b ad punt 3 Er mag de eerste jaren nog 10% afwijkend worden toegewezen. Dit is met name om lopende projecten de ruimte te geven. Berkengarde en Rosmolen waren voorbeelden.

5. Sinds vorige stuurgroep zou de gemeente de ontwikkellocaties in beeld brengen en wordt bekeken welk segment het beste past (sociaal of middelduur).

Ondanks de gedeelde zorgen gaat men nog steeds uit van een positief perspectief.

4. Prestatieafspraken 2018 SVB: (bijlage 3)(Henk namens SBO)

Als uitwerking van het convenant 2015-2020 worden de prestatieafspraken met de stad gemaakt. de actualisatie vindt plaats waar nodig. Waarbij nu vijf jaar vooruit wordt gekeken. (let op doorkijk betreft 4 jaar).

2)Vorige stuurgroep, punt 5 taskforce, is het tekort aan woningen besproken. SBO gaf daar een kanttekening:

‘Vanuit SBO wordt een kanttekening geplaatst bij het optimistische perspectief. Volgens H. Harks is de ambitie zeker niet onhaalbaar, daar de gemeente op dit moment ook nog nieuwe ontwikkellocaties verkent. H. Pars merkt op het zorgelijk te vinden dat veel particuliere locaties in verkenning in bezit zijn van één marktpartij waardoor er een bepaalde afhankelijkheid ontstaat. Ook de gemeente deelt die zorg, aldus H. Harks, waarbij zij uitlegt dat de gemeente helaas niet altijd kan sturen op bezit en realisatie.’

Is het positieve beeld van de taskforce terecht? Het totale aantal woningen tot ATG 2 wordt overigens wel behaald.

- De 1600 woningen zoals vorige keer besproken zijn nu opgenomen in de afspraken.
- De afspraak wordt gemaakt dat indien op wijkniveau uitval van de voorraad plaatsvindt (sloop of verkoop) dit elders gecompenseerd wordt. Dit moet ook, aangezien het in het convenant is vastgelegd. Dit legt wederom een extra druk op de taskforce. - er wordt niet geëxperimenteerd met 2 hurenbeleid bij t’Heem

3) de doorstroom uit opvangvoorzieningen stopt, met als oorzaak onvoldoende passende woonruimte. Is deze stroom mensen te voorzien, is die groter dan verwacht en is dit meegeteld in de huishoudensbehoefte?

4) voldoende plannen van de corporaties, vooral gericht op (NOM) nieuwbouw en all electric. Nieuwe routekaart wordt opgesteld. Die moet met name richting geven aan het bestaande.

5) Er zit vooral verschil in de uitgaven fysiek en personeel. Personeelskosten WonenBregburg en Tiwos ligt niet veel uit elkaar, TBV zit op 2/3 daarvan (92-96-59-38 euro). Iedere corporatie rekent dit anders door. De fysieke uitgaven zijn 25-68-84-40 euro. De kosten zijn daarmee te verklaren aan de hand van het beleid van de corporaties.

SBO:

De meeste punten die in deze prestatieafspraken zijn opgenomen zijn de vorige stuurgroep(en) uitgebreid aan de orde gekomen. Het belangrijkste aandachtspunt blijft punt 2, het aantal betaalbare woningen. Bovendien komen daar meer statushouders en doorstroom opvangvoorzieningen bij.

De concentratie van kwetsbare groepen wordt bekeken onder punt 5 (leefbare wijken). SBO hoort graag de uitkomsten en wat er mee gedaan wordt.

Er zijn diverse initiatieven, ook genoemd in de afspraken: Wijk aan zet, Innovatielabs,... Wat is dit allemaal?

Er is draagvlak voor statushouders, maar de manier waarop dit wordt ingezet (wel huren, maar niet bewonen) zorgt voor een afname van het draagvlak bij wijkbewoners

5. Middeldure huur (zie bijlage 4) (Gerard namens SBO)

In brief namens de corporaties aan de gemeente over de middeldure huur. De gemeente wil het aanbod van middeldure huur (> €710,68) vergroten. Op zichzelf een goed streven, aangezien ze daarmee vooral richten op mensen met een inkomen > €34.000,-. De gemeente wil dit aan private partijen over laten.

De corporaties geven aan dat zij hier ook een rol in kunnen spelen. Deels kunnen ook woningen (Daeb en niet-daeb) van corporaties hiervoor worden ingezet. De corporaties willen in overleg met de gemeente over hun rol, en zeker voorkomen dat middel uit de reserve herstructurering worden ingezet.

SBO: met name doorstroming van scheefhuurders zou hier beter ingezet kunnen worden. het is voor de corporaties geen hoofdtak. Bovendien is de vraag of de commerciële markt wel geïnteresseerd is in de middeldure huur. Wat kan dan de rol van de corporaties zijn?

6. Clausule 10-jarig huurprijzplafond grondtransactie taskforce (bijlagen 5) (Gerard namens SBO)

Met deze clausule wil men het voor marktpartijen aantrekkelijker maken om sociale huurwoningen te bouwen. Eerste verhuur moet binnen 1 ATG en 2 ATG vallen, én de woningen moeten in 10 jaar tijd hiertoe blijven behoren. Belangrijk punt hierin is dat het totaal aantal woningen, ook na 10 jaar gelijk blijft. Dat betekent dat de doelstelling die we nu gesteld hebben in het covenant behaald wordt, en ook behaald blijft. Maar, is dit op termijn een goede strategie. Voor de korte termijn wel, op locaties waar anders geen sociale huur wordt gerealiseerd wordt dit nu wel gedaan. Bovendien zijn dit kwalitatief goede woningen (want de eigenaar wil ze bijvoorbeeld later ook kunnen verkopen). Als er de komende tien jaar sociale woningen bij komen, dan blijft het totale aanbod op peil. Aan de ander kant kun je ook stellen dat het totale aanbod daarmee ook niet toeneemt. In de eerdere strategie (vorige stuurgroep punt 4) is aangegeven dat Tilburg groeit en dat er dus meer mensen naar Tilburg trekken en er dus meer sociale huurwoningen nodig zijn. Dat was de reden van de 1600 woningen. Met de huidige clausule worden de nieuwe sociale huurwoningen die gebouwd worden tussen 2022 en 2027 eerst ingezet voor vervanging van de woningen die onder een clausule gebouwd zijn, en pas daarna als uitbreiding van de voorraad. Zijn we daar het probleem niet mee aan het verschuiven. Het is ook de vraag over hoeveel woningen het gaat.

Dit verschuiven zou in het onderzoek richting het nieuwe convenant opgenomen moeten worden.

SBO: *in eerste instantie een goed initiatief, de doelstellingen voor sociale huurwoningen op korte termijn kunnen worden vlot getrokken, binnen de bestaande wettelijke kaders. Echter op de langere termijn kan het wel eens een grotere bouwopgave met zich mee brengen. Is daar over nagedacht? Er staat wel dat het totaal van de woningvoorraad gelijk blijft, maar ten opzichte van wat?*

Bovendien moet er in het huurcontract vermeden worden dat er een huur voor een bepaalde termijn (10 jaar) geldt)

Over hoeveel woningen gaat het ?

7. Stand van zaken (bijlage 6) (Frans namens SBO)

- *Huisvesting statushouders* de kosten voor ex-AMV vragen om aandacht. De kosten waren 11.000, nu al 53.000. Voorstel is om dit te maximaliseren op € 75.000. Er zijn dus te weinig woningen. Komt dit terug in de taskforce?

- Woonruimtebemiddeling

Er zijn wat voorstellen gedaan voor verandering in de toewijzing. De veranderingen zijn niet rigouzeus. Na besluitvorming in het bestuur van Wiz wordt het doorgevoerd en nader uitgewerkt. Wie zitten er in het bestuur van Wiz, zijn dat de corporaties? En heeft het SBO daar zitting of inspraak in. Zoals ik het nu lees wordt het buiten de stuurgroep besloten, en SBO heeft alleen zitting in de stuurgroep. - woonlastencompensatie Meer directe bandering van WLC. Dit lijkt (in ieder geval in aantallen) een positieve uitwerking te hebben, ook door er preventief bij te zijn. Voorstel is om de bewoners die meewerken maar afgewezen worden wel een bon van €15,- te geven. Maar met welke reden wil je dat doen? Om meer mensen te trekken die zich aanmelden. Hoeveel tijd kost het? bewoners hebben een kans op een tegemoetkoming. Als ze, na een brief, die kans niet willen nemen, moet je ze dan verleiden?

SBO:

- maximaliseren van de uitgaven is goed, al is het maar een signaal.
- SBO wil graag op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen rondom WIZ en de veranderingen die daarin plaatsvinden.
- SBO vindt een bon niet nodig

8. Rondvraag (Henk namens SBO)

~~Deadline voor het indienen van stukken vervroegen. Als de HBO's willen reageren voor dat SBO bijeenkomt moeten de stukken eerder aangeleverd worden.~~