

**Notulen** - concept -

**Notulen van** **Stuurgroep Convenant Wonen Tilburg**  
Vergaderdatum: **donderdag 30 november 2017 (13.00-15.00 uur)**  
Locatie: **Stadskantoor 1, Spoorlaan 181 te Tilburg, B&W-kamer**

**Aanwezig**

**Stuurgroepleden:** H. Pars (directeur/bestuurder WonenBreborg) – *voorzitter*  
R. Vinke (directeur/bestuurder TBV Wonen  
Mevr. J. ten Brink (bestuurder 't Heem ad interim)  
H. Dankers (SBOT: plv. voorz. HBO WonenBreborg)  
G. Klaassen (SBOT: voorz. HBO TBV Wonen)  
R. Scherpenisse (directeur/bestuurder Tiwos  
F. Schotel (SBOT: voorz. HBO Tiwos)  
**Ambtelijk:** W. Sloot (teammanager stedelijke ontwikkeling gemeente Tilburg)  
B. Luijten (strateeg sociaal domein) i.v.m. een presentatie

**Verhinderd**

B. De Vries (wethouder Tilburg, o.a. Wonen) – de wethouder wordt waargenomen door W. Sloot

**Verslaglegging:**

S. Doorakers/B. Spronk (Spronk Management Support)

**1. Opening, mededelingen en vaststelling agenda**

Voorzitter H. Pars opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.  
Marianne Linde, nieuwe directeur Duurzame Stad bij de gemeente Tilburg is verhinderd en sluit wellicht een andere keer aan voor een kennismaking.  
Wethouder Kokke, die aan zou sluiten bij het onderwerp veranderingen in de zorg en effecten hiervan op het gebied van Wonen en Zorg, is eveneens verhinderd.

Dhr. Dankers deelt mee dat HBO WonenBreborg graag nog voor de SBO-vergadering kennis wil kunnen nemen van de stukken voor de stuurgroep Convenant en er zo nodig over wil kunnen vergaderen, zodat zij als HBO eerst een mening kunnen vormen aangaande de onderwerpen. Het verzoek is derhalve of de projectgroep de deadline voor aanlevering van de stukken nog met een paar dagen kan vervroegen. De stuurgroep heeft hier begrip voor en spreekt bij deze af dat de deadline voor het aanreiken van de stukken uiterlijk 1 week is voor de SBO-vergadering. Dat betekent ook in de voorbereiding van de stukken met o.a. het OTC dat de contactmomenten moeten worden vervroegd. (N.B. het secretariaat bewaakt mede deze deadline).

Agendapunt 2 (de presentatie over de veranderingen in de zorg) wordt naar het einde van deze vergadering geschoven omdat Bram Luijten door vertragingen in het treinverkeer pas later kan aansluiten.

**2. a. Vaststelling notulen en actielijst Stuurgroepvergadering 21 september 2017**

*Naar aanleiding van het verslag:*

Ad opgave Taskforce middeldure huur (pag. 3) informeert R. Scherpenisse wanneer het betreffende overzicht beschikbaar is. Dit actiepoint is al in de actielijst (punt 5) opgenomen voor de projectgroep. In dit verband spreekt SBO wederom hun zorgen uit aangaande de haalbaarheid van de doelstelling en is van mening dat, gelet ook op de onvermijdelijke lange voorbereidingstijd die aan plannen is gekoppeld, er van een te rooskleurig beeld wordt uitgegaan. Van de zijde van de corporaties wordt opgemerkt dat de voortgang m.n. afhangt van de snelheid waarmee de gemeente

ontwikkellocaties beschikbaar kan stellen. Wel spreekt men zijn zorgen uit over de momenteel gigantisch stijgende bouwkosten in Nederland.

M.b.t. de invulling van het voormalige Smariusterrein nabij de Hasseltrotonde waar activiteiten zijn waargenomen, wordt meegedeeld dat er voor dit terrein echter op dit moment nog geen concrete plannen zijn.

Ad 'wijziging gemeentelijk beleid ontruiming en inboedels' (pag. 4) wordt meegedeeld dat de datum voor invoering van dit nieuwe beleid om technische redenen is opgeschoven naar 1 maart 2018. R. Scherpenisse zal z.s.m. de werkgroep formieren die ermee aan de slag gaat.

Ad 'ontwikkelen routekaart CO2 neutraal' memoreert H. Dankers dat SBO in de persoon van hun adviseur Haico van Nunen aan wil schuiven bij het overleg van de werkgroep Energie en dat men graag verneemt wanneer en waar dit overleg plaatsvindt. Vorige keer is reeds de daarmee verband houdende budgetoverschrijding van SBO in de stuurgroep gemeld.

*Met inachtneming van de gemaakte opmerkingen worden de notulen ongewijzigd vastgesteld.*

#### **b. Actie-/besluitenlijst:**

Ad punt 1: doorontwikkeling pilot WLCF, informeert R. Scherpenisse (met verwijzing naar het rapport van het instituut voor Publieke Waarden en de toezeggingen daarna van het College) naar de stand van zaken. R. Vinke licht toe dat de doorontwikkeling van het WLCF wel actief is opgepakt en dat o.a. is besloten om de eis voor verhuizing na 6 maanden te laten vervallen; er wordt nu b.v. de gemeentelijke kaartenbak actiever geworven onder de mensen die het echt nodig hebben. De projectgroep wordt gevraagd om in de eerstvolgende reguliere vergadering te rapporteren over de stand van zaken. **(P.M. agenda 19 februari)**

Ad punt 8: huisvesting statushouders en mogelijkheden uitruil Haaren met Tilburg is vorige keer aangegeven dat de bestuurders in deze stuurgroep daar positief tegenover staan, doch hoe men er in het veld over denkt, moet worden afgewacht, aldus J. ten Brink.

### **3. Prestatieafspraken 2018**

Kennis wordt genomen van de toelichting van J. ten Brink bij de door 't Heem voorgestelde aanpassingen/aanvullingen in de vernieuwde versie van de prestatieafspraken die iedereen heeft ontvangen.

Aangaande de mogelijkheid voor kleine huishoudens om te kunnen reageren op grotere woningen en de onduidelijkheid die G. Klaassens hierbij schetst t.a.v. de hoogte van de huurprijs, licht J. ten Brink toe dat op diverse plekken in den lande (bijv. platteland Groningen waar veel grotere woningen beschikbaar zijn) die mogelijkheid al aan kleinere huishoudens wordt geboden, vooral in de krimpgebieden. Ook 't Heem beschikt over grotere woningen die het beschikbaar wil stellen aan kleinere huishoudens die normaliter i.v.m. passend toewijzen daarvoor niet in aanmerking kunnen komen. Het betekent wel dat de woning met twee verschillende huurprijzen in de advertentie worden aangeboden, afhankelijk van huishoudgrootte en bijbehorende huurtoeslaggrens. Het verzoek is nu neergelegd bij WiZ om samen met de aangesloten partners te onderzoeken of binnen WiZ het op deze manier aanbieden mogelijk is.

De overige corporaties vinden dit voorstel van 't Heem een interessant experiment en stellen dat het op deze manier flexibel in de markt zetten ook voor bepaalde woningen in de stad een mogelijkheid kan zijn. Daarmee worden de mogelijkheden binnen passend toewijzen iets verruimd wat ook wenselijk is. Dit probleem had zich niet voorgedaan als passend toewijzen en het strikt vasthouden aan de huurtoeslaggrens niet zouden zijn verplicht.

De stuurgroep neemt kennis van de toevoeging van de gemeente op pag. 1. De zinsnede "het tekort ten opzichte van eerdere ramingen lijkt dus op te lopen" vinden de corporaties in deze notitie met prestatieafspraken niet thuishoren.

Wederom wordt vanuit SBO opgemerkt, en door meerdere stuurgroepleden bevestigd, dat de kans dat de doelstelling niet wordt gehaald, terdege aanwezig is.

R. Vinke constateert dat de tekst onder het 1<sup>e</sup> aandachtstreepje onder de tabel op pag. 1 niet overeenstemt met het beeld dat de cijfers in de tabel laten zien. De stijging zit niet in het segment tussen de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens maar in het segment onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (kwaliteitskortingsgrens) wat juist ook wordt beoogd.

Deze correctie dient te worden aangebracht alsmede nog een aanvulling van 't Heem op de laatste pagina.

Aan de projectgroep zal de vraag worden voorgelegd of het niet verstandig is om het woningmarktonderzoek naar voren te halen en i.p.v. in 2019 al in de tweede helft van 2018 te laten uitvoeren, dit met het oog op het op tijd klaar hebben van het bod dat er voorafgaande aan de woonvisie uiterlijk 1 juli 2019 moet liggen. Het hebben van een goede planning tot aan het bod is derhalve noodzakelijk.

Op de vraag van SBO of de op pag. 4 genoemde voornemens op het gebied van duurzaamheid ook concreet aan woningbouwplannen zijn gekoppeld, wordt van de zijde van de corporaties beaamd dat de duurzaamheidsopgave inderdaad daarmee parallel loopt, en er dus terdege rekening mee wordt gehouden.

SBO wijst op het signaal dat de doorstroom uit opvangvoorzieningen stopt door onvoldoende passende woonruimte. Hun vraag is in hoeverre met deze stroom mensen in de huishoudensbehoefte rekening wordt gehouden. R. Scherpenisse herkent dit beeld niet omdat in de praktijk nog steeds ruimschoots aan de contingent-afspraken wordt voldaan. De corporaties hebben vanuit de betrokken maatschappelijke partijen daarover geen signalen ontvangen. Mogelijk dat hier bedoeld is de beperkte doorstroom van AMA's (KompaandeBocht) maar dat betreffen slechts geringe aantallen. Het is dus niet duidelijk waar de knelpunten zich voordoen. De afspraak ligt er in elk geval dat in 2018 het gesprek erover zal worden gevoerd.

*(N.B. dit punt komt ook aan de orde bij de presentatie van Bram Luijten verderop in dit verslag)*

Onder de paragraaf 'leefbare wijken' worden meerdere initiatieven genoemd waaronder 'Wijk aan Zet'. Wat wordt hiermee bedoeld, vraagt SBO. W. Sloot licht toe dat onder de noemer 'Wijk aan zet' het beleid t.a.v. de verdere ontwikkeling van de sociale basisstructuur in Tilburg wordt uitgevoerd; bijvoorbeeld vallen hieronder de opdrachten aan ContourdeTwern. W. Sloot zal nadere informatie naar de stuurgroep mailen; ook op de site van de gemeente Tilburg is hierover informatie te vinden. *(N.B. het (gewijzigde) raadsvoorstel Wijk aan zet, met bijbehorende (gewijzigde) bijlage is op 1 december ter informatie naar de stuurgroepleden gemaïld).*

**Besluit: Met inachtneming van de gemaakte kanttekeningen en de nog aan te brengen aanpassingen en toevoegingen, stemt de stuurgroep in met de voorliggende prestatieafspraken 2018 en zullen partijen overgaan tot ondertekening ervan.**

Namens de gemeente zal wethouder De Vries ze ondertekenen, mits het College in de komende collegevergadering ermee instemt. Omdat SBO formeel niet mag ondertekenen namens de HBO's zal in een toelichtende verklaring worden vermeld dat de afzonderlijke HBO's ermee instemmen. ***(N.B. De getekende versie prestatieafspraken 2018, met daarin de wijzigingen/aanvullingen opgenomen zoals in deze stuurgroep besproken, is op 7 december naar alle stuurgroepleden gemaïld).***

#### **4. Middeldure huur**

Van de brief die namens de corporaties aan de gemeente is gestuurd - waarin zij aangeven dat zij als corporaties ook een rol kunnen spelen in het vergroten van het aanbod van middeldure huur - neemt de stuurgroep kennis. W. Sloot geeft aan dat de gemeente de uitnodiging voor een gesprek hierover graag aanneemt. In elk geval vindt de gemeente – en ook SBO - dat het niet ten koste mag gaan van investeringen in het sociale domein en de andere opgaven die er liggen in het kader van het convenant.

De voorzitter deelt mee dat er al een overleg wordt gepland met partijen Syntrus Achmea Vermogensbeheer, de corporaties en de gemeente (Theo van Dongen) om te verkennen of er locaties voor middeldure huur beschikbaar zijn die voor de markt interessant zijn.

#### **5. Clausule 10-jarig huurprijsplafond bij grondtransactie taskforce-projecten**

W. Sloot licht de achterliggende reden van dit voorstel voor het opleggen van een huurprijsplafond toe. Het voorstel van de gemeente is volgens R. Scherpenisse logisch en sluit aan bij afspraken hierover in het convenant, maar enige flexibiliteit wil hij hierbij wel behouden zien, althans dat er de ruimte wordt geboden om het gesprek erover te kunnen voeren. Bijvoorbeeld als blijkt dat in bepaalde wijken er behoefte is aan iets duurdere sociale huurwoningen (tussen € 620 en € 710). Het uitgangspunt moet zijn een redelijke opbouw van buurten. W. Sloot heeft begrip voor deze kanttekening en stelt voor in de clausule een passende formulering hiervoor te zoeken.

Vervolgens ontspint zich een uitgebreide discussie over de interpretatie en de gevolgen van de clausule waaruit blijkt dat men in de stuurgroep niet op één lijn zit. Het voorstel blijkt te onduidelijk en men ziet allerlei haken en ogen. Voorts vinden de corporaties dat al in het bestaande convenant en met de afspraken over monitoring voldoende is verankerd hetgeen de gemeente met deze clausule beoogt.

W. Sloot neemt het voorstel mee terug naar de taskforce. Dit punt komt in de vergadering van februari terug op de agenda. **(P.M. 19 agenda februari)**

#### **6. Presentatie Bram Luijten over de veranderingen in de zorg en de effecten hiervan op het gebied van Wonen en Zorg**

*(De presentatie heeft iedereen kort na de vergadering ontvangen en deze wordt nogmaals bij dit verslag gevoegd).*

B. Luijten schetst in zijn presentatie allerlei trends en veranderingen in het zorgstelsel. Ondanks de decentralisaties is de Zorg nog steeds de grootste kostenpost voor B.V. Nederland. Allerlei ontwikkelingen doen zich nu maatschappelijk voor waaruit de effecten blijken van de veranderingen in de zorg op de woon- en zorgsituatie van mensen. De financiële stromen voor Zorg en Wonen zijn gescheiden, maar in de praktijk zijn ze juist sterk aan elkaar gekoppeld. Een conclusie is dat steeds meer klanten van corporaties een zware zorgvraag hebben. De zorg wordt duurder voor mensen, waardoor de drempel tot zorg voor mensen met een laag inkomen hoger wordt. Men krijgt te maken met meer 'verwarde' huurders. En er is meer vraag naar woningen voor 'verwarde' huurders. Partijen die woonbegeleiding aanbieden worden alleen gesubsidieerd als ze door de gemeente gecontracteerd zijn. Via De Toegang wordt breed gekeken wat iemand nodig heeft en zo nodig woonbegeleiding geïndiceerd.

De gemeente wil graag met de corporaties aspecten uit het 3D-beleid evalueren die van invloed zijn op wonen en zorg. Bijvoorbeeld over de keuze die de gemeente maakt voor partijen die woonbegeleiding of andere ambulante zorg aanbieden en wat bijv. huismeesters en consultants daarvan waarnemen.

Verzoek aan B. Luijten om uit te zoeken waardoor het voor de corporaties niet zichtbaar is dat de uitstroom uit opvang- en verblijfsvoorzieningen stukt doordat er onvoldoende passende woningen

beschikbaar zouden zijn. De corporaties voldoen namelijk ruimschoots aan de contingent-afspraken en herkennen die signalen niet.

Vanwege tijdgebrek wordt afgesproken dat er op korte termijn een 'benen op tafel'-overleg over dit onderwerp wordt gepland. **(N.B. deze is vastgelegd op 22 januari van 16.00-17.00 uur)**

## **7. Stand van zaken overzicht**

### - *Huisvesting statushouders*

T.a.v. de maximering van de kosten tot € 75.000 stelt SBO het als signaalfunctie prima te vinden, maar dat het niet mag betekenen dat iemand daardoor buiten de boot valt omdat het geld op is. Hierop wordt uitgelegd dat het om relatief kleine aantallen woningen gaat.

### - *Woonruimtebemiddeling WiZ*

Voor SBO is niet duidelijk hoe de structuur van WiZ is en wie daarover besluiten neemt. Ook is m.b.t. WiZ voor huurdersbelangenorganisaties geen medezeggenschap geregeld.

Uitgelegd wordt dat WiZ niet meer is dan een uitvoeringsorganisatie en dat het bestuur van WiZ beleid uitvoert dat in deze stuurgroep wordt vastgesteld. Dus het SBO en daarmee ook de HBO's hebben via deze overlegtafel invloed.

De stuurgroep is nog in afwachting van het vervolg op de eerdere evaluatie die voor het zomerreces in de stuurgroep is toegelicht.

### - *Woonlastencompensatie*

De stuurgroep is akkoord met het voorstel. SBO vindt het bedrag van € 15,- wel erg laag en vindt die tegemoetkoming dan ook overbodig.

## **8. Rondvraag**

- G. Klaassen heeft een uitnodiging gekregen voor een bijeenkomst op 13 december over 'de warme stad'. Toegelicht wordt dat dit niets te maken heeft met klimaatbeleid, maar wellicht binnen de portefeuille van cultuur en onderwijs valt.

- R. Scherpenisse is benaderd door een vertegenwoordiger voor arbeidsmigranten die de huisvestingsproblematiek voor arbeidsmigranten onder de aandacht wil brengen van de corporaties. Hij heeft hem uitgenodigd voor een OTC-overleg zodat bekeken kan worden of de corporaties collectief hiervoor iets kunnen regelen.

## **9. Vergaderplanning en sluiting**

De extra stuurgroepvergadering is gepland op 22 januari van 16.00-17.00 uur.

Voor 2018 zijn voorts de volgende vergaderdata vastgelegd:

- Maandag 19 februari, 15.30-17.00 uur (voorbereiding Tiwos)
- Donderdag 14 juni, 11.00-12.30 uur (voorbereiding gemeente)
- Dinsdag 4 september, 10.00-11.30 uur (voorbereiding TBV Wonen)
- Maandag 26 november, 15.30-17.00 uur (voorbereiding 't Heem)

Niets meer aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de vergadering.

### Bijlagen:

- Actie-/besluitenlijst
- Presentatie Bram Luijten

-----