

Stichting Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg

Concept - NOTULEN van de **bestuursvergadering SBO van maandag 11 juni 2018**
ten kantore van HBO Wonen 99, Ringbaan Noord 165, Tilburg.

Aanwezig

Namens bestuur SBO de heer Gerard Klaassen, voorzitter (TBV)
de heer Ad van Oudheusden, penningmeester (Tiwos) – tot 12.00 uur
de heer Frans Schotel, bestuurslid (Tiwos)
mevrouw Ger Heerdink, bestuurslid (WBB) – tot 12.00 uur
de heer Cees van der Staak, bestuurslid (TBV)
de heer Jan van Gestel, bestuurslid (HBO 't Heem)
de heer Haico van Nunen, adviseur Bouwhulp Groep

Afwezig

de heer Henk Dankers, bestuurslid, wnd. secretaris bestuurslid (WBB)

Verslaglegging: mevrouw Bernie Spronk (Spronk Management Support)

aanvang 10.00 uur
einde 13.30 uur

1. Opening

Voorzitter Gerard Klaassen opent de vergadering en heet allen welkom.

2. Ingekomen stukken en/of mededelingen

Henk kan voorlopig wegens ziekte niet aan de vergaderingen van SBO deelnemen. Namens SBO heeft Gerard gezorgd voor een bloemetje.

3. Vaststelling verslag SBO-bestuursvergadering 23 april 2018

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

De actiepunten worden nagelopen. De actiepunten 3, 4 en 7 zijn afgewerkt.

Ad 1: Chris Faro heeft met Haico contact gehad inzake het traject routekaart naar CO2 neutraal. Voor zowel Tilburg als Breda wordt nu eerst een routekaart opgesteld door W/E, dit is een adviesbureau o.g.v. duurzaamheid en daarna zal Chris een vervolgspraak maken. Zodra informatie beschikbaar is, kan die met de HBO's worden gedeeld.

Ad 2: Chris Faro heeft Len Amendt als voorzitter van de WiZ opgevolgd. Hij (of een plaatsvervanger) zal voor de volgende SBO-vergadering worden uitgenodigd om de stand van zaken toe te lichten.

Ad 5: het symposium op 12 september gaat over 'wonen en zorg' in de betekenis van hoe om te gaan met personen met verward gedrag die overlast kunnen veroorzaken, en in verband daarmee wat de zorgtaak in de wijk is van de gemeente in het kader van de WMO, die van bepaalde zorginstellingen in de wijk, maar ook die van de corporaties (rol leefbaarheidsconsulten en wijkbeheerders).

Er wordt afgesproken dat nog nagedacht wordt over een pakkende titel voor het symposium. Iedereen kan die bij Gerard aanleveren. Gerard sluit het nog kort met de corporaties. De uitnodigingen worden eind augustus verstuurd. Inhoudelijk heeft Gerard e.e.a. reeds rond: Iemand namens ContourdeTwern komt over hun aanpak uitleg geven; René Scherpenisse namens Tiwos; iemand van de gemeente en verder een ervaringsdeskundige.

Ad 6: Besloten wordt om géén aparte bijeenkomst met de HBO's over de WiZ te organiseren omdat al dit jaar een symposium erover plaatsvindt.

Ad 7: Bijdrage van 't Heem aan SBO is afgewerkt. Eind 2018 zal mogelijk nog een lid van HBO 't Heem aanschuiven bij SBO.

Ad meldt dat TBV nog hun bijdrage moet betalen. Ad zal een herinnering sturen. Door het plotselinge overlijden van Rob Vinke lopen momenteel sommige zaken in de organisatie van TBV nog niet naar wens. Ton Streppel is als interim-bestuurder aangesteld.

4. Voorbereiding stuurgroep maandag 14 juni 2018

De voorzitter geeft het woord aan Haico die de onderwerpen op de agenda van de stuurgroep punt voor punt naloopt. *Zijn bijgewerkte notitie is hieronder in dit verslag opgenomen.*

Notitie Haico m.b.t. de agenda en stukken van de stuurgroep 14 juni:

2. Notulen en actielijst (19 februari) (bijlage 1, 2 en) (Frans namens SBO)

Agenda. Wegens ziekte gaat de presentatie over de wijktoets niet door. SBO is een presentatie aangeboden. Mogelijk te combineren met een symposium? Verslag benen op tafel: Frans heeft aangegeven dat WMO geldt ingezet kon worden voor verhuiskosten. Dit zou worden uitgezocht of dat mag. In de actiepuntenlijst is het benoemd.

SBO: - Mag WMO geld ingezet worden als verhuiskostenvergoeding ter bevordering van doorstroming ouderen? Het antwoord in de actiepuntenlijst, is nee, maar er wordt wel aangegeven dat er gekken wordt of via maatwerk verhuizing wel mogelijk is. Dit komt dan echter niet uit het WMO potje.

3. Monitor convenant wonen 2017 : (bijlage 3) (Gerard namens SBO)

Betaalbare woningen: In totaliteit zijn er 300 betaalbare woningen bij gekomen. De resultaten verschillen per corporatie. Toename zit met name bij WonenBreborg en Tiwos. Tabel 2.2 en 2.3 gaat iets mis, de verdeling is niet gelijk. De groene cijfers laten zien wat er al is, de rode cijfers wat er nog ontbreekt. Doorschuiven is cijfermatig het beste, maar niet altijd wat bewoners willen. Het lijkt nu alsof er voldoende woningen onder 1e ATG zijn. Maar wonen daar ook de mensen die er zouden moeten wonen? Er wordt gesproken over een licht tekort van 400 woningen in de betaalbaar voorraad, de tabel (2.3) heeft het over 666 te kort. Grootste opgave (1396) ligt tussen 1e tot 2e ATG. Maar daar richt de nieuwbouw zich niet op.! Van de 820 extra woningen zijn tot nu toe 71 gerealiseerd. Maar veel woningen volgen in het einde van het convenant (647 gepland, zie bijlage 4)

Toewijzingsbeleid zijn twee afspraken gemaakt die lijken te werken, toewijzing aan minima en grote gezinnen. Woonlastencompensatie is ontwikkeld onder de vlag van het convenant.

Woonbegeleiding, blijft tot nu toe stabiel, ondanks dat de instellingen aangeven dat er een grotere behoefte is. Er is nu nog ruimte 'over' in het aantal plaatsen.

Duurzame woningvoorraad Nieuwbouw lijkt nog vooral toe te spitsen op huidige prestaties (EPC 0,4) alleen TBV heeft 28 NOM woningen gebouwd. Renovatie vindt in beperkte mate plaats. 376 van de 453 woningen betrof een Zonne energieproject. Er is en grote toename in label C renovaties. Afgelopen jaar is 17% van de D-E-F-G labels aangepakt. Er is geen aanspraak gemaakt op financiering uit de reserve herstructurering, die gericht was op energetische verduurzamen.

Leefbare wijken Wordt invulling gegeven via aanpak hennepeteelt, Tilburgs akkoord, wijktoets en reserve NFAH.

Huurdersparticipatie Notitie uit het SBO is direct overgenomen

Financiën De reserve herstructurering wordt nog weinig gebruik van gemaakt. Zijn er geen (herstructurering)projecten? Dit wordt wel in 2018 gedaan vanuit de taskforce.

Toewijzing Er zijn in 2017 8 mensen geweest met een inkomen onder €16.047,-, maar wel met een huur boven de 2e ATG. Er zijn ook 2 mensen met een inkomen boven de €40.349 die een woning onder 1e ATG hebben gekregen.

SBO: Neigt de monitoring juist niet tot aanpassing? De grootste opgave ligt tussen 1e en 2e ATG (1396) , maar daar komt niets bij. Er wordt alleen gemonitord. Moet er een verschuiving van de nieuwbouwopgave plaatsvinden? Gaan de verduurzaming stappen snel genoeg? Zonnepanelen leveren een bijdrage, maar doen niets aan de energievraag van de woningen. De grootste toename zit bij label C. Deze woningen moeten voor 2050 nog een keer verbeterd worden. (zie ook routekaart). Hoe komt het dat voor het verduurzamen nu nog een groot bedrag beschikbaar is. Maatschappelijk gezien is dit juist een grote opgave, maar als we kijken naar de verandering in labels en de uitgaven van stimulering valt dit tegen.

4. Activiteitenoverzicht 2019 (zie bijlage 4) (Frans namens SBO)

Dit punt is ter kennisname, zodat punten verder aangedragen kunnen worden voor de prestatieafspraken / bod 2019.

Betaalbaar wonen Prognose voor 31-12-2019 en het bijgestelde bod zit een absoluut verschil van 430 woningen. Maar ook de verdeling tussen de groepen mist woningen. Met name tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens, maar ook boven de 2e aftoppingsgrens missen woningen. Dit wordt wel ingelopen in de jaren erna, maar niet boven de 2e aftoppingsgrens. De ambitie is om nog eens 800 woningen meer toe te voegen. Hoe reëel is deze wens? Het verwerven van grond is een belemmering voor de bouwopgave. Hier wordt van de gemeente een grote rol verwacht. De opgave is gericht op kleine en goedkope woningen (wat bedoelt de stuurgroep hier dan mee?).

Om nu, tot 2020 voldoende woonruimte te voorzien overweegt men tijdelijke huisvesting toe te passen. Deels is dit verschuiven van het probleem. Men ziet de druk op het middensegment toenemen. Vanuit de (landelijke) overheid is al aangegeven dat de corporaties daar wellicht in kunnen investeren. Dit ligt buiten de opgave zoals die in de woningwet is vastgelegd. WIZ is op uitbreidingen onderzocht en dit wordt verder geïmplementeerd. Bovendien wordt voor spoedzoekers gekeken naar de mogelijkheden en ruimte voor maatwerk.

Welzijn en zorg Wonen met begeleiding wordt vanuit de gemeente ondersteund met WMO. Gemeenten hebben meer mogelijkheden rondom personen met verward gedrag. Daarnaast zijn er elf trajecten op het gebied van zorg waar de gemeente zich voor inzet en de corporaties ondersteunend zijn middels huisvesting. Doorstroming van ouderen naar een passende woning blijft een belangrijk onderwerp.

Kwaliteit voorraad Beperkte sloop. Soms kan op een locatie meer teruggebouwd worden. Duurzame nieuwbouw richt zich in ieder geval op ambities die verder gaan dan de regelgeving (EPC 0,4). De routekaart CO2 neutraal is in voorbereiding. Die zal in het convenant een plek moeten krijgen. Circulair bouwen en klimaatadaptatie krijgen aandacht .

Leefbaarheid Huidige aanpak wordt doorgezet. Vanuit de HBO's wordt aangedragen dat de zichtbaarheid van medewerkers op straat minder geworden is. Waardoor het 'even aanspreken' van een medewerker er niet meer bij is. Juist deze laagdrempelige toegankelijkheid is voor veel bewoners van belang en kan onrust weggenomen.

Op het vlak van huurdersparticipatie worden geen aanvullende afspraken gemaakt. zie bijlage 5 voor de uitwerking per corporatie. In deze bijlage mis ik de rol van het SBOT.

SBO: Het zijn veel thema's die nu de revue passeren, maar wel alles ter kennisname. Hoe reëel is het halen van de huidige opgave van het convenant en de prognose zoals afgegeven, met name 500 extra woningen tussen 1e en 2e aftoppingsgrens, of is de herpositionering van bepaalde woningtypen nodig. Er kunnen vraagtekens gezet worden bij het feit dat corporaties ook boven de 710 kunnen investeren. Dit strookt niet met de Woningwet. En is dit een risico, of kan de corporatie hier een positief rendement op draaien, wat vervolgens terugvloeit naar de huurwoningen? (Zoals vroeger bij de het realiseren van koopwoningen?) Doorstroming van ouderen naar een passende woning blijft lastig, met name door de huursprong die in veel gevallen gemaakt wordt. Er zijn initiatieven die daar iets aan doen. WMO middelen inzetten bij verhuizing (opmerking Frans) kan eigenlijk niet. Opletten dat verbetering energie ambities niet enkel behaald worden met zonnepaneel projecten. Naast de individuele HBO's zou het SBO (en haar rol) hier ook opgenomen moeten worden. Bij de uitwerking moet dit meegenomen worden.

5. SvZ taskforce nieuwbouw (bijlagen 5) (Frans namens SBO)

De taskforce richt zich op het toevoegen van extra 800 woningen. Nu lijken er 647 definitief en nog 114 in verkenning. Particuliere bouw is niet meegenomen, vanuit SBO is men hier ook niet voor om dat te doen, er is geen grip op deze opgave. Vraag is overigens ook of je dat moet doen, het convenant wordt gesloten tussen corporatie en gemeenten. Vanuit de reserve herstructurering is hier 11 miljoen gereserveerd. Opnieuw moeten tot 2025 800 woningen gebouwd gaan worden. Dit wordt steeds lastiger te realiseren, de makkelijke locaties zijn al gebruikt. Wat betekent dit voor de te verwachten uitgaven aan herstructurering? Financiële kaders van de corporatie worden steeds krappere. Daardoor moet de totale investeringen mogelijkheden goed bekeken worden (zie ook agendapunt 8).

SBO: Het opstarten van de taskforce ging moeizaam. Het lijkt er nu op dat er in ieder geval een 650 woningen komen. Dit is een mooi aantal, maar niet de gewenste 800. De doorkijk naar 2025 moet je je wel afvragen of dit gerealiseerd kan worden. Onder het 'advies' staat het 'succes' van de taskforce. Wellicht is het woord succes hier te groot.

6. SvZ notitie projectgroep (bijlage 6) (Gerard namens SBO)

Huisvesting statushouders de taakstelling voor Tilburg is naar beneden bijgesteld. Een groot deel van de taakstelling is nu al ingevuld. Huisvesting voor ex-AMV is opnieuw een bedrag van € 75.000 aangesproken. Men geeft aan dat dit nu op orde is. Betekent dit dan ook dat er geen nieuwe kosten te verwachten zijn? - Gezamenlijk strategisch voorraadbeleid Aan de hand van de strategie kaart wordt eerst een politiek/bestuurlijke discussie gevoerd, alvorens het beleid uit te werken.

*SBO: Zijn er nog meer kosten te verwachten uit de reserve Volkshuisvesting?
Politieke ontwikkelingen (coalitievorming) spelen ook nog een rol bij de verdere uitwerking.*

7. Belastingverhoging corporaties (Gerard namens SBO)

Brief naar wethouder over positie corporaties.

8. Voorstel reserve Niet fysieke Aspecten Herstructurering (Frans, namens SBO)

Er zijn zes voorstellen voor een bijdrage uit de NFAH. 1. Sibeliushuisflat kunstwerk in de hal als middel voor bewonersbetrokkenheid 2. De Ring, is dit dan een structurele (jaarlijkse) bijdrage? 3. Gesworen hoek, betrekken bewoners 4. Jeruzalem, idee goed, verder uitwerken 5. De wijkcirkel, begeleiding, nodig, voorstel verder uitwerken Statushouders, ?

SBO: Merendeel wordt aangevuld. De Ring gaat over een substantieel bedrag en bovendien jaarlijks. Is NFAH het juiste platform hiervoor?

9. Rondvraag/sluiting (Frans/Gerard namens SBO)

Gerard: Wat is de stand van zaken rondom de werkgroep ontruiming? Frans: Er zou een (landelijke) evaluatie passend toewijzen komen. Onder andere de vraag of passend toewijzen gettovorming veroorzaakt speelt hier een rol, maar ook of bewust scheefwonen erg is, als je daarmee een mix aan bewoners in een wijk krijgt.

Ter voorbereiding op de stuurgroep: Bijlage 3 kent verschillende verdelingen voor het aantal woningen. Per 31-12-2017 zijn er 29.018 woningen (tabel 2.2, laatste kolom) tabel 2.3 een na laatste kolom geeft ook 29.018 woningen weer, alleen de hoeveelheden van de onderverdeling kloppen niet (bijv. < KKG 5.139 in tegenstelling tot 5.085)

In bijlage 4 wordt (tabel pagina 2) is een verschil tussen de Prognose voor 31-12-2019 (29.702), bijgesteld bod ligt hoger, 30.132. Dit gaat echter over het bijgestelde bod. Dit klopt dus wel.

5. Symposia

Het symposium van 23 mei j.l. was drukbezocht en geslaagd. De bijeenkomst was goed georganiseerd; Boerke Mutsaers is een prima locatie. Wat opviel is dat veel vragen die er door enkele leden van HBO's gesteld werden over individuele casussen handelden, wat eigenlijk niet de bedoeling is.

Volgende geplande symposia:

- 12 september: thema 'Hoe omgaan met personen met verward (en overlastgevend) gedrag'. Gerard zal nog met gemeente/corporaties overleggen over een titel die de lading dekt.
- 24 oktober: thema 'stand van zaken WiZ'

6. Diversen:

- Senioren Raad: geen nieuws te melden. De voorzitter van de Seniorenraad was aanwezig op het SBO-symposium.
- IBW-info (Indicatieve Bestedingsruimte Wooncorporaties 2018): Dit is informatie die de overheid wil hebben. Hierin staat welke bestedingsruimte de corporaties nog hebben om door WSW geborgde leningen aan te gaan op basis van hun reeds aangegane verplichtingen. Het Ministerie van Transport is thans het regelend orgaan voor de financiering van de Volkshuisvesting (voorheen was dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting).
- Brief Aedes: wordt kennis van genomen. Haico licht toe dat de bijwerking van de regeling die de EU heeft ingesteld (ATAD) om te voorkomen dat grote bedrijven die zich bijv. in Nederland vestigen om vennootschapsbelasting te ontlopen, is dat nu ook organisaties als de corporaties vennootschapsbelasting moeten afdragen, terwijl corporaties sociale huisvesters zijn en geen

ondernemingen zijn met uitsluitend winstoogmerk. Het betekent dat corporaties dit jaar 1 miljard meer aan belasting moeten gaan betalen.

- Blijvers lening Senioren: is kennis van genomen.

7. Nieuws uit de HBO's

Jan informeert naar bruikbare cursussen t.b.v. deskundigheidsbevordering van zijn HBO-leden. O.a. over informatie die de Woonbond aanreikt. Eventueel kan ook Haico hierin iets betekenen.

(N.B. Bernie heeft Jan info toegestuurd over een cursus die HBO Wonen 99 heeft gedaan over communicatie en participatie).

HBO 't Heem is nu geformaliseerd en bestaat momenteel uit 5 bestuursleden. Ze gaan binnenkort huurdersconsultatiebijeenkomsten organiseren. I.h.k.v. de privacywetgeving krijgen ze geen adresgegevens van 't Heem, daarom is HBO een participatieregister gestart waarin bewoners zich kunnen inschrijven voor het krijgen van informatie van HBO 't Heem.

Frans deelt mee dat i.h.k.v. de privacywetgeving zijn HBO voortaan ook geen namen meer doorkrijgt, maar alleen nog de naam van de straat en het huisnummer.

Gerard: De jaarvergadering van HBO-TBV is door wat organisatieperikelen bij TBV verschoven naar 28 augustus.

Gerard heeft van Ton Streppel een mail ontvangen waarin deze aangeeft dat TBV een presentatie n het SBO wil geven over buurtbemiddeling. Gerard zal nagaan of dat al in de eerstvolgende SBO-vergadering kan.

8. Rondvraag en sluiting

Er zijn geen verdere vragen meer.

Gerard dankt allen voor hun inbreng waarna hij de vergadering om sluit.

De volgende reguliere SBO-vergadering staat gepland op maandag 27 augustus 2018 van 10.00 tot 13.00 uur.

p.m. agenda:

- presentatie TBV over buurtbemiddeling
- Chris Faro (of plaatsvervanger) uitnodigen voor een toelichting op de stand van zaken WiZ.

De stuurgroep Convenant vindt plaats op dinsdag 4 september 2018.

Aldus vastgesteld en goedgekeurd in de SBO-bestuursvergadering van maandag 27 augustus 2018,

Gerard Klaassen
Voorzitter

Henk Dankers
Secretaris

Bijlage 1 – actielijst 23 april 2018

Doorlopende actiepunten

1.	Website Technisch onderhoud en inhoudelijk vullen gebeurt door Jan Zaunbrecher op verzoek van Gerard /Henk (voorzitter/secretaris) en via Bernie. 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.m. Bernie
2.	Terugkoppeling gebruik social media door corporaties Dit als driemaandelijks agendapunt in bestuursvergadering HBO's bespreken.	p.m. agenda HBO's
3.	Actiepunten/aandachtspunten Stuurgroepvergadering Ter voorbereiding stuurgroepvergadering n.a.v SBO-vergadering verslag/lijst maken met aandachtspunten en die z.s.m. na SBO-vergadering doormailen naar SBO-leden.	Bernie/Haico
4.	Mailadressen HBO's en externen: actueel houden van alle interne en externe mailadressen in Dropbox.	Allen / Bernie
6.	Toetsingscommissie: Ad hoc toetsingscommissie formeren en als onafhankelijk lid medewerker van Bouwhulp Groep vragen. <i>Nazien taakomschrijving toetsingscommissie</i>	Henk
7.	Woonruimteverdeelsysteem: Dit onderwerp 2-3 x per jaar in SBO agenderen.	Agenda SBO

Actuele actiepunten

	Acties	door	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.	Gerard	De routekaart wordt nu opgesteld door W/E-adviesbureau voor Tilburg en Breda. Daarop volgt een vervolgspraak.
2.	Chris Faro uitnodigen voor een SBO-vergadering voor terugkoppeling evaluatie WiZ.	Gerard	P.M. agenda 27 aug. (Symposium over WiZ is 24 okt.)
3.	Symposium 12 sept. over "personen met verward gedrag" voorbereiden.	Gerard/ Bernie	Uitnodigingen gaan z.s.m. na de zomervakantie uit.
4.	Symposium 24 okt. over WiZ. Alle aan WiZ aangesloten corporaties ook uitnodigen (De Leyestroom, Cassade). Contactpersonen opvragen bij Chris Faro. Chris datum SBO-vergadering 27 aug. mailen.	Gerard/ Bernie	
5.	Presentatie TBV aan het SBO over buurtbemiddeling	Gerard	Nagaan of dat in SBO-vergadering van 27 aug. kan.