

## Stichting Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg

### Concept - NOTULEN van de bestuursvergadering SBO van maandag 11 maart 2019

ten kantore van HBO Wonen 99, Ringbaan Noord 165, Tilburg.

#### Aanwezig

Namens bestuur SBO: de heer Gerard Klaassen, voorzitter (TBV)  
 de heer Henk Dankers, bestuurslid, wnd. secretaris bestuurslid (WBB)  
 de heer Ad van Oudheusden, penningmeester (Tiwos)  
 de heer Frans Schotel, bestuurslid (Tiwos)  
 de heer Harry Elings, bestuurslid (WBB)  
 de heer Cees van der Staak, bestuurslid (TBV)  
 de heer Jan van Gestel, bestuurslid (HBO Woonstichting 't Heem)  
 de heer Bert van den Bogaart (HBO Woonstichting 't Heem)  
 de heer Haico van Nunen, adviseur Bouwhulp Groep

Verslaglegging: mevrouw Bernie Spronk (Spronk Management Support)

aanvang 10.00 uur  
 einde 13.30 uur

#### 1. Opening en vaststelling agenda

Voorzitter Gerard Klaassen opent de vergadering en heet iedereen welkom.

Voorafgaand aan de vergadering is er stilgestaan bij het functioneren van SBO en is afgesproken dat de statuten/het huishoudelijk reglement van SBO voor de volgende vergadering worden geagendeerd, dat er een rooster van optreden zal worden opgesteld en dat Henk en Bernie dit punt voorbereiden. **(actie: Henk/Bernie)**

#### 2. Ingekomen stukken en/of mededelingen

##### - Meerjarenbegroting SBO

I.v.m. de aanvraag voor subsidie heeft Ad een meerjarenbegroting voor een periode van 5 jaar opgesteld (2020-2024). Deze aanpak heeft hij met de gemeente besproken. De bijdrages voor de corporaties zijn voor 2019 hetzelfde, doch vanaf 2020 zijn TBV en 't Heem samengevoegd.

Het SBO-bestuur stemt in met de begroting en is van mening dat deze manier van begroten prima en overzichtelijk is. Ad zal een begeleidende brief opstellen (waar Bernie redactioneel naar zal kijken) en hij zal de begroting nog deze week per mail bij de gemeente Tilburg aanleveren. *(Dit is door Ad en Bernie kort na de vergadering afgehandeld)*. Het begroting zal Ad ook in de dropbox zetten. Voorts wordt afgesproken dat Ad eventuele reacties of vragen van de gemeente op deze begroting tussentijds via de mail met de SBO-leden zal delen.

#### 3. Nabeschouwing symposium Verduurzaming, 27 februari 2019

Het conceptverslag ligt nu voor ter goedkeuring waarna het verder kan worden verspreid.

Het SBO-bestuur stemt ermee in en dankt voor het uitvoerige, heldere verslag.

De bijeenkomst werd als zeer waardevol beschouwd. Ondanks voetbal die avond was de opkomst goed.

Besloten wordt om het verslag niet via de mail naar de achterban te sturen, doch alleen op de website van SBO te plaatsen. Wel wordt het verslag ter info naar de stuurgroep, raadsleden en naar de sprekers en de dagvoorzitter gemaild. *(Deze acties zijn door Bernie direct na deze vergadering afgehandeld; het verslag met de presentaties als bijlagen staat in de dropbox, zowel van SBO als in de map 'info t.b.v. de HBO's', alsook op de website van SBO)*.

#### 4. Vaststelling verslag SBO-bestuursvergadering 7 februari 2019

De vaststelling hiervan schuift door naar de volgende vergadering.

#### 5. Voorbereiding Stuurgroep Convenant 14 maart a.s.

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

## BESTUUR SBO TILBURG

### 1. Opening en mededelingen, vaststellen agenda

### 2. Notulen en actielijst (27 november 2018) (bijlage 1, 2 en 3) (Frans namens SBO)

(Punt 1) 'SBO onderzoek doorstroming ouderen' is geagendeerd voor komende vergadering. Procesvoorstel voor het convenant wordt goedgekeurd en door de projectgroep uitgevoerd. (Punt 3) Adviseur SBO sluit aan bij de projectgroep.

(punt 4) Prestatieafspraken en middeldure huur worden besproken. De positie van middeldure huur wordt ook aan RIGO meegegeven. Gerard geeft aan om gezamenlijk (gemeente, corporaties en SBO ) druk uit te oefenen richting ministerie.

Correctie t.a.v. verslag aangaande opmerking over verhoging DAEB grens. Bedoeld is middelhoge huur buiten de sociale grens maar wel binnen het sociale domein.

(punt 5) Het voorstel vanuit NFAH wordt op verzoek van SBO breder getrokken zodat er meer cirkels kunnen ontstaan.

(Punt 5) Wonen en zorg, aan corporaties wordt met name de ouderen met zorg als doelgroep aangewezen. Stand van zaken: Huisvesting statushouders: 43 van de 99 statushouders voor het eerste half jaar zijn gehuisvest. Ex-AMV'ers zijn nieuwe afspraken over gemaakt.

-Actie en besluitenlijst: geen bijzonderheden.

### 3. Vraag SBO omtrent doorstroming ouderen : (bijlage 4) (Frans namens SBO)

Deze notitie is door de projectgroep aangeleverd, n.a.v de vraag die eerder vanuit SBO is aangedragen. Het gaat over de doorstroming van senioren. Een veel gehoorde klacht is dat dit niet kan, omdat de nieuwe huur (te) hoog is. De projectgroep heeft hier een notitie over opgesteld. Daarin staat dat er voldoende woningen beschikbaar zijn (> 10.000) en 55+ krijgen voorrang. Maar 30% wordt alsnog verhuurd aan de niet-doelgroep. Er wordt hieruit geconcludeerd dat er voldoende aanbod is, of dat er een mis match is. Het kan echter ook zo zijn dat de woning wel geschikt is, maar de bijbehorende prijs niet. Bovendien heeft de verhuisgeneidgheid ook te maken met ander factoren zoals de wijk waarin de beschikbare woningen staan (honkvastheid).

Er wordt vervolgens gekeken naar de verhuisgeneidgheid van senioren die in een eengezinswoning wonen. Dit wordt vergeleken met de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens, aangezien dit het verwachte huurniveau van een nultredenwoning is. Uit landelijk onderzoek komt naar voren dat circa 16% van de senioren op zoek is naar een andere woning, dat zou in Tilburg 400 woningen betreffen en voor dat aantal zet men liever maatwerk in. Corporaties (Tiwos en WBB) hebben nu al maatregelen ter bevordering.

De conclusie van de notitie luidt dat er slechts een beperkt deel in een ongeschikte woning woont, en dat het geen groot probleem is. Maar het betreft nog wel steeds 400 mensen.

De vraag is echter niet of het gaat om de ongeschiktheid van de huidige bewoners, of om het bredere perspectief dat ze niet tevreden zijn en bovendien een eengezinswoning bezetten. Het gaat daarbij meer om de algemene woonruimteverdeling /toewijzing. De notitie lijkt nu vooral te gaan over de beschikbaarheid van seniorenwoningen. Het gaat echter meer over de combinatie beschikbaar en betaalbaar. De eerste twee opmerkingen dat er 10.000 woningen zijn en dat 30% buiten de doelgroep wordt toegewezen laat zien dat het niet om de beschikbaarheid gaat, maar om de voorwaarden waaronder de woningen beschikbaar zijn.

De kosten worden uitgedrukt in meer dan 200 euro en tussen 100-200 euro en zelfs minder dan 100 euro verschil. Dit kunnen toch onoverkomelijke problemen opleveren voor mensen met een bescheiden inkomen. Zelfs indien huurverhoging gecombineerd wordt met toeslagen.

#### SBO:

*Het initiatief kwam (via Tiwos) bij SBO, waarin de doorstroming centraal stond. Met name het feit dat een (te) hoge huur betaald moet worden in een nieuwe woning zorgt ervoor dat er geen doorstroming plaatsvindt. De aantallen worden wel genoemd hier, en ook de verschillen in huur. Maar of dit verschil een belemmering is om door te stromen wordt niet genoemd. 30% wordt aan de niet-doelgroep toegewezen. Zouden er wel mensen naar die woningen willen als de huur geen verschil was? Het Rigo onderzoek neemt de aantallen wel mee, maar de doorstroming komt daar denk ik niet letterlijk aan bod.*

*'Bent u als corporatie bereid om iemand die uit een eengezinswoning wil verhuizen naar een woning met min of meer vergelijkbare huur mogelijk te maken'. Deze vraag is niet beantwoord door de projectgroep. Het is een goede start, maar er is geen antwoord gegeven.*

*Dit is bij een aantal corporaties al geregeld.*

*De corporaties zouden onderling moeten kijken hoe de verschillen te verrekenen zijn.*

*Opgave WonenBreborg (tabel) is niet te controleren. Thuisvester heeft hier ervaring mee.*

### 4. Woningmarktonderzoek (zie bijlage 5, 6 ) (Jan namens SBO)

RIGO gaat het woningmarktonderzoek opnieuw uitvoeren. Er zijn specifieke eisen. De oplegnotitie gaat in op de opdracht en de aanvullende thema's. RIGO gaat uit van woonsituaties van huishoudens. Jongeren huren

eerst en kopen later. Is dat nog steeds een passend model, ze komen niet in aanmerking voor een huurwoning (>7 jaar) en blijven langer thuis wonen. Wat doen ze dan? Huren of kopen? Dit wordt meegenomen in het onderzoek (2.1.2)

Dynamiek van de koopsector brengen we in beeld. Ik neem aan specifiek de middeldure koop (als doorstroming van de huurders.)

Er zijn in de gemeente en vanuit de stuurgroep de laatste tijd specifieke thema's geweest, onder meer ingegeven vanuit het convenant. Onder andere de koppeling zorg en (langer thuis) wonen. Maar ook de toename van arbeidsmigranten (Europa of uit delen van Nederland). Worden deze effecten, mede ingezet door wijzigend beleid van gemeenten en corporaties, meegenomen in de nieuwe studie? Niet alleen in woningen met een lage huur, maar misschien ook wel in typen (toegankelijk, ruime woningen, etc...)

Er worden specifieke doelgroepen meegenomen in het onderzoek (2.5)

**SBO:** *het RIGO onderzoek krijgt een update. Goed om een vergelijking te zien tussen het 2016 rapport en de huidige stand van zaken. Er wordt meer onderscheid gemaakt naar doelgroepen. Er zijn vanuit projectgroep en stuurgroep al een aantal extra vragen geformuleerd. Het is met name goed om in de gaten te houden wat specifiek Tilburgs beleid gaat doen met de ontwikkelingen. Denk bijvoorbeeld aan samenwerking tussen wonen en zorg, wat legt dat voor een druk op de woningmarkt.*

*Hoe worden de initiatieven vanuit de gemeente verwerkt in het RIGO onderzoek?*

*Hoe zorgen we dat wonen en zorg samen op blijven trekken, onder andere de betaalbaarheid van woonlasten is een belangrijk punt.*

*Wordt expliciet gekeken naar het WIZ-Tilburg gebied?*

## **5. Proces Woonagenda gemeente Tilburg (Henk namens SBO)**

Hier is geen agendastuk voor aangeleverd.

**SBO:** *Is dit de woonvisie? (De Woonvisie ging in het verleden vooraf aan het convenant...)*

## **6. Proces nieuw convenant Wonen 2020-2025 (bijlagen 7) (Jan namens SBO)**

Er worden drie thema's besproken: sociaal domein, betaalbaarheid en beschikbaarheid en Duurzaamheid. Daarna volgt pas waar precies afspraken over worden gemaakt. Werkwijze via BOB methode: Beeldvormend, Oordelend, Besluitvormend. Convenant is pas gereed in maart 2020. In hoeverre loopt 'het bod van de stad' (dPI) gelijk met het opstellen van het nieuwe convenant?

**SBO:** *Er worden drie tafels georganiseerd, ook voor externe partijen. In hoeverre is deelname voor de adviseur en in hoeverre is er deelname van SBO leden. (afstemming) Actieve deelname aan de tafels vanuit SBO. Twee mensen nu al aanwijzen per tafel. Het convenant wordt pas in maart 2020 officieel ondertekend. Wat betekent dit voor het symposium?*

## **7. Rondvraag sluiting (Jan namens SBO)**

**Bijlage 8: ter informatie Prikkelarm wonen:** Hoort Contour de Twern hier ook niet als partij bij (gezien hun rol in de wijken en buurten)? Hoe is de samenwerking tussen alle initiatieven, Skaeve Huse, Zorgcirkels, MaatwerkBoard,.....? (En waar worden beslissingen genomen?)

## **6. Omgangscodes**

Gerard merkt op dat normaliter het proces is dat de HBO's met hun corporatie overleggen over de omgangscodes en dat het op het laatst nog wordt afgestemd in het SBO, doch hij legt het idee op tafel om al eerder als HBO's de afstemming met elkaar te zoeken en aan de corporaties te vragen iemand namens hen aan te wijzen die hierover met SBO het gesprek aangaat.

Henk wijst dit idee af om reden dat het een individueel recht is tussen de corporatie en de HBO. De adviseur van HBO 99 is momenteel bezig de beide omgangscodes naast elkaar te leggen en te kijken op welke punten de omgangscodes van zijn HBO wellicht voor huurders gunstiger uitpakt dan die van SBO.

Andere bestuursleden merken op dat het doel moet blijven te komen tot een voor huurders eenduidige omgangscodes. Elke HBO kan wel zijn inbreng hebben maar in gezamenlijk overleg van de HBO's moet er gezocht worden naar overeenstemming. Als er echter punten zijn die de HBO zo belangrijk vinden om daar zelf over te beslissen, dan zou volgens Gerard een oplossing kunnen zijn om die punten dan niet in de Omgangscodes op te nemen.

Na enige discussie wordt het volgende traject afgesproken: Uitgangspunt blijft te streven naar één omgangscodes. Elke HBO overlegt met zijn eigen corporatie en in dit voortraject informeren we elkaar in het SBO over de stand van zaken, en op een bepaald moment zal gekeken worden hoe gezamenlijk tot een eenduidige omgangscodes te komen.

Frans wijst erop dat met de grote energietransitie die eraan komt, het belangrijk is dat de omgangscodes goed is geregeld. Indertijd ging het om grote herstructureringsplannen, maar dat is tegenwoordig niet meer aan de orde. Nu gaat het veelal om kleine aanpassingen op maat, aldus Jan, en daarvoor is van belang dat er duidelijkheid is over de vergoedingen. Aanvullend hierop wijst Gerard erop dat de

Omgangscode de basisafspraken weergeeft en dat het elke corporatie vrijstaat om daarnaast nog extra dingen voor hun huurders te regelen. Bij TBV Wonen bijvoorbeeld is dat het geval geweest bij een project in de Piushaven.

Besloten wordt om de op 7 oktober geplande SBO-vergadering te wijden aan een gezamenlijke bijeenkomst van alle HBO's ter bespreking van de Omgangscode.

In elke komende SBO-vergadering zal de stand van zaken in de gesprekken over de Omgangscode met elkaar gedeeld.

Jan zou graag ter informatie het addendum van HBO Wonen99 bij de Omgangscode ontvangen.

E.e.a. wordt opgezocht en toegestuurd. (**actie: Bernie**)

### 7. Nieuws uit de HBO's

- Frans meldt dat hun platform een nieuw bestuurslid erbij heeft gekregen die in een niet-daeb woning woont en advocaat is van beroep. Heel bijzonder vindt men dat er vanuit die hoek bereidheid is tot deelname.
- Henk meldt dat HBO Wonen99 nog middenin de onderhandelingen zit over de huuraanpassing. Het percentage van de streefhuur is nog niet vastgelegd en staat nog ter discussie.
- Jan meldt dat het fusieproces 't Heem en TBV positief verloopt. Beide HBO's hebben er onvoorwaardelijk mee ingestemd. De aanvraag tot fuseren wordt nu voorgelegd aan de autoriteit Wonen en de Minister zal er een finaal besluit over nemen. De voorgenomen fusiedatum is 1 juli 2019.
- Gerard meldt dat komende maandag de nieuwe directeur van TBV Wonen, dhr. Paul Kouijzer, voor een kennismaking zal aansluiten bij het gezamenlijke overleg van de beide HBO's.

### 8. Rondvraag en sluiting

Er zijn geen verdere vragen, waarna Gerard de vergadering sluit.

**De op maandag 1 april a.s. geplande (extra) SBO-vergadering wordt verschoven naar 15 april.**

Aldus vastgesteld en goedgekeurd in de SBO-bestuursvergadering van maandag 15 april 2019,

Gerard Klaassen  
Voorzitter

Henk Dankers  
wnd. Secretaris

### Bijlage 1 – actielijst

#### Doorlopende actiepunten

1.	<b>Website</b> Technisch onderhoud en inhoudelijk vullen gebeurt door Jan Zaunbrecher op verzoek van Gerard /Henk (voorzitter/secretaris) en via Bernie. <b>Besproken vergaderpunten t.b.v. website:</b> N.a.v. (vastgesteld) verslag bestuursvergadering samenvatting van besproken punten maken t.b.v. publicatie op de website.	<b>p.m.</b>  <b>Bernie</b>
2.	<b>Actiepunten/aandachtspunten Stuurgroepvergadering</b> 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.	<b>Haico</b>
3.	<b>Mailadressen HBO's en externen:</b> actueel houden van alle interne en externe mailadressen in Dropbox.	<b>Allen / Bernie</b>
4.	<b>Vast agendapunt:</b> Stand van zaken Omgangscode HBO's, om elkaar op de hoogte te houden, tot vaststelling eind dit jaar van de gezamenlijk overeengekomen Omgangscode	<b>p.m. agenda</b>

#### Actuele actiepunten

	<b>Acties</b>	<b>door</b>	<b>Termijn</b>
1.	Statuten SBO evalueren + rooster van aftreden opstellen	Henk / Bernie	Agenda 15 april
2.	Meerjarenbegroting SBO in dropbox zetten	Ad	
3.	Addendum van HBO Wonen99 bij Omgangscode naar Jan mailen, ter info	Henk / Bernie	