

Stichting Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg

Concept - NOTULEN van de (extra-)bestuursvergadering SBO van maandag 3 juni 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) – tot 12.00u
 de heer Bert van den Bogaart (HBO Woonstichting 't Heem)
 de heer Haico van Nunen, adviseur Bouwhulp Groep

Genodigden: Len Amendt en Chris Faro (i.v.m. WIZ)

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.

2. WIZ, toelichting Chris Faro en Len Amendt

Gerard merkt vooraf op dat in Nieuwsflits allerlei wijzigingen werden genoemd t.a.v. de WIZ, terwijl aan SBO eerder is aangegeven dat er voorlopig niets in de WIZ wordt veranderd. Om die reden heeft SBO ook afgezien van het organiseren van een symposium. Len verduidelijkt dat de wijzigingen waar Gerard op doelt, wellicht kleine aanpassingen zijn om het gebruik op de website te vergemakkelijken, maar ze benadrukt dat er geen bijzondere wijzigingen zijn doorgevoerd. Hierop informeert Jan naar het nieuwe ondernemingsplan dat eind vorig jaar is vastgesteld en informeert naar bijzonderheden daaruit.

Len Amendt verduidelijkt dat het ondernemingsplan losstaat van de aansluiting van Casade en Ley-stromen bij de WIZ wat plaatsvond in het najaar van 2017. T.a.v. de samenwerking met de beide corporaties en verkennen wat we van elkaar kunnen leren, is nog volop gaande waarbij gekeken wordt hoe het werkt dat stad en dorpen nu via één loket de woningen verdelen. Ten tijde van het begin van de aansluiting waren er veel verhuisbewegingen over en weer, van de dorpen naar de stad en omgekeerd, maar dat is vrij snel daarna weer afgezak naar het normale niveau. Gezien de ligging in Brabant wordt de samenwerking als logisch ervaren. Er is bij de bestuurders geen ambitie om verder uit te breiden. Op landelijk niveau (zie ook Woonbond) wordt er gesproken over het ontwikkelen van een Funda voor sociale huurwoningen. De opvattingen over het nut daarvan zijn nog erg verdeeld. Wel volgt men vanuit WIZ die ontwikkelingen op de voet om in een vroegtijdig stadium erbij betrokken te zijn, doch de verwachting is dat het niet binnen nu en 3 jaar is gerealiseerd. Desgevraagd wordt toegelicht dat men niet voornemens is om mee te doen aan een landelijke pilot. Er gaat niets in die richting gebeuren als de 6 corporaties en stakeholders in de regio daar niet bewust voor kiezen, aldus Chris. Hij beklemtoont dat Woning in zicht enkel uitvoert wat de corporaties in gezamenlijkheid besluiten (beleid en spelregels). Het hoe bepaalt de organisatie van de WIZ. WIZ voert dus alleen uit, behalve technische aanpassingen, communicatie e.d. waarover men via de nieuwsbrief communiceert. De corporaties zijn t.a.v. WIZ ook voor de huurdersvertegenwoordiging de gesprekspartners. T.a.v. het nieuwe ondernemingsplan: Een belangrijk punt is dat woningzoekenden meer bij ontwikkelingen worden betrokken (bijv. via het klantenpanel)

Frans merkt op dat de huurdersvertegenwoordiging niet betrokken is geweest bij ondernemingsplan. De overlegvorm tussen corporatiebestuurders en de huurdersvertegenwoordiging is z.i. dus niet goed geregeld. Chris verduidelijkt dat de verantwoordelijkheid om de eigen huurdersorganisatie te polsen over zaken m.b.t. de WIZ bij elke corporaties zelf ligt; dus feitelijk bij de managers Wonen. Doch nog een zoektocht is hoe de HBO's en HBV's zich verhouden tot de prestatieafspraken. Op de vraag van Gerard of de rol van SBO in het consulteren m.b.t. de WIZ nu is gewijzigd doordat de WIZ over meerdere gemeentes zich uitstrekt en die HBV's niet zijn aangesloten bij SBO, antwoordt Len dat de

formele lijn inzake ontwikkelingen op woonruimteverdeling via de corporaties loopt naar hun eigen huurdersbelangenorganisatie. Dus formeel loopt het via de corporaties maar voor toelichting in SBO-verband zijn Len en Chris altijd bereid. Wel heeft SBO een rol in relatie tot hetgeen over WIZ in het convenant wordt vastgelegd. Aangezien de woonruimteverdeling niet alleen huurders raakt – waar het SBO voor staat - maar ook woningzoekenden die nog geen huurder zijn, probeert men vanuit WIZ via klantenpanel en stadsgesprekken met woningzoekenden die belangen en wensen in beeld te krijgen. Len adviseert de HBO's om de woonruimteverdeling als een vast agendapunt op de agenda te zetten voor het overleg met hun woonmanager of directie corporatie, zodat men regulier wordt bijgepraat over de stand van zaken en ontwikkelingen t.a.v. de woonruimteverdeling.

T.a.v. SBO symposium over WIZ: De vraag is wanneer een geschikt moment zou zijn en voor wie. Het laatste symposium over de WIZ was in 2017. De insteek voor een nieuw symposium zou kunnen zijn alle betrokken huurdersorganisaties uit te nodigen, dus ook van Casade en Leystromen, om informatie te geven over regionale verhuismogelijkheden, aangepaste website, evt. tweehurenbeleid e.d. T.a.v. tweehurenbeleid licht Len toe dat dit een plan is van sommige corporaties, maar absoluut nog niet is geïmplementeerd. Bovendien is dit een cruciaal agendapunt voor dit SBO. Vanuit WIZ is men er niet bij betrokken.

Voor afstemming over een symposium adviseert Chris om contact te leggen met de HBV's of HBO's van Casade en Leystromen. Len zal de contactgegevens aan SBO doorgeven (*N.B. heeft Len via de mail op 5 juni doorgegeven*)

T.a.v. afvaardiging in geschillencommissie (voorheen klachtencommissie) vanuit SBO: Len licht toe dat klachten eerst bij de corporaties ingediend moeten worden. Komt men er daar niet uit, dan kan men het geschil indienen bij de WIZ. Om verwarring te voorkomen is (vanaf heden 3 juni) bij WIZ de naam 'klachtencommissie' gewijzigd in 'geschillencommissie'. E.e.a. wordt op de website aangepast. Het reglement is in overeenstemming gebracht met die van Aedes. Om die reden krijgen nu ook huurders een stem in de geschillencommissie en werving van een afgevaardigde vindt plaats via een open sollicitatieproces; de vacature staat extern open. De vraag die Len voorlegt is hoe een vertegenwoordiging in de sollicitatiecommissie via SBO te organiseren. Deze persoon vertegenwoordigt dan de huurdersverenigingen van alle 6 corporaties. De zittingstermijn in de geschillencommissie is 3 jaar met 1x verlenging, en gaat in vanaf volgend jaar. De commissie komt 1x per jaar bijeen en behandelt geschillen over zaken vanuit de corporaties, urgentiecommissie en WIZ.

Frans stelt voor dat vanuit SBO 2 personen worden voorgedragen voor de selectiecommissie waar men dan uit kan kiezen. Daarnaast kan SBO ook kandidaten naar voren dragen of polsen die zouden willen solliciteren.

SBO zal allereerst contact zoeken met de huurdersorganisaties van Casade en Leystromen en vervolgens met hen afstemmen wie voor te dragen voor zitting in de selectiecommissie. Daarnaast met hen ook nadenken over wie te polsen om te solliciteren naar lid in de geschillencommissie.

Advies Chris is om eventueel een oneven aantal af te vaardigen voor de selectiecommissie.

Het Jaaroverzicht 2018 van de klachtencommissie WIZ zal Len alsnog SBO toesturen (*N.B. Is gedaan*). Len verwijst naar de vernieuwde website van WIZ met linkjes naar de urgentie- en klachtenjaarverslagen.

Desgevraagd licht Len toe dat de urgentiecommissie niet over 'spoedzoekers' gaat. Spoedzoekers vallen buiten alle regels om. De corporaties TBV, WonenBrebreg, Tiwos en 't Heem zijn bezig met experimenten en in de loop van dit jaar wordt gekeken wat de experimenten opleveren en of er vaste spelregels moeten komen. Dan wordt de doelgroep spoedzoekers nader gedefinieerd. In het kader van het Convenant zal SBO daarover worden geïnformeerd.

Het experiment doorstroming dat als actie in het actieprogramma van het convenant is meegenomen en nu in 2019 loopt, zal in 2020 worden uitgerold. De corporaties willen doorstroming wel faciliteren, maar kunnen het niet afdwingen. Een groot probleem is dat starters géén woning vinden.

Een conclusie is dat dankzij een groter zoekgebied in WIZ, mensen in principe sneller aan een woning kunnen komen.

Opgemerkt wordt dat mensen die wel tijdelijk willen verhuizen echter hun inschrijftijd verliezen. Een suggestie is om de inschrijftermijn tijdelijk te bevriezen. Len merkt in dit verband op dat WIZ bij lange na niet 'het ei van Columbus' is w.b. de woonruimteverdeling; er zitten nog veel haken en ogen aan. Afgesproken wordt dat het systeem van inschrijfduur en sparen een keer met SBO wordt besproken. Een kritiekpunt is verder het verschil in inschrijfgelden (zie mail van de heer Ausems).

N.a.v. een vraag van Frans over de 2 woontorens TalentSquare nabij de universiteit waarom die niet onder sociale woningbouw vallen, wordt toegelicht dat ook woningen van Woonzorg Nederland, Vestia en VGM worden verhuurd via WIZ, maar deze doen niet mee in de Tilburgse prestatieafspraken. Ze maken enkel gebruik van de advertentiemogelijkheden via WIZ en participeren niet in het bestuur. Het zijn commerciële partijen die andere spelregels mogen hanteren. Woningzoekende studenten gaan

niet via WIZ. Bij TalentSquare wonen expats en meerdere studenten in 1 appartement. Frans merkt op het geen goede zaak te vinden dat deze studenten wel gebruik kunnen maken van de huursubsidieregeling. Dit soort complexen worden met het oog daarop gebouwd.

Tot slot wordt erop gewezen dat iedereen die ingeschreven staat bij WIZ, ook passieve huurders, de nieuwsbrief standaard ontvangen.

Afspraken:

- Len en/of Chris zullen op 2 momenten in het jaar (mei i.v.m. jaarverslag en november) aansluiten bij een vergadering van SBO. (**actie:** Bernie zal betreffende data t.z.t naar hen communiceren).
- Naast de nieuwsbrief die de SBO-leden reeds individueel ontvangen, zal Len ervoor zorgdragen dat SBO ook andere stukken krijgt, zoals: aarverslagen klachtencie/geschillencie, het ondernemingsplan, jaarcijfers WIZ, jaaroverzicht urgengiecie.
- Len geeft de contactpersonen van Leystromen en Casade door.
N.B. alles is via de mail op 5 juni aangeleverd
- SBO overweegt om in de loop van 2020 een symposium over de WIZ te organiseren.

3. Ingekomen stukken en/of mededelingen

Harry deelt mee dat hij een oproep verwacht voor een oogoperatie (waarschijnlijk op 22 juli) en dat hij daardoor in de komende tijd een aantal vergaderingen niet zal kunnen bijwonen. In principe wordt hij dan vervangen door Henk of Henk communiceert zijn afwezigheid.

4. Verslag vergadering SBO 15 april 2019

Bij een aantal punten uit die vergadering wordt nog even kort stil gestaan.
Correctie pag. 1: 50 woningen voor spoedzoekers (i.p.v. 500).

N.a.v. het conceptverslag wordt afgesproken dat punt 5 in het verslag wordt ingekort en dat een nieuwe versie van het verslag opnieuw naar iedereen wordt gemaild (*N.B. is direct na de vergadering op 3 juni gebeurd*).

SBO zal afgeleid van de statuten een huishoudelijk reglement gaan opstellen. Het rooster van aftreden zal Bernie opnieuw naar iedereen sturen om nader in te vullen. Henk en Bernie zullen een opzet maken (**P.M. t.z.t. agenderen**).

Met deze wijziging en opmerkingen wordt het verslag vastgesteld.

5. Bod / activiteitenoverzicht 2020

Het door Caroline Doggen aangeleverde overzicht betreft een tussenstand. Op 1 juli moet het bod van de corporaties wettelijk ingediend zijn.

De kanttekening bij dit bod van SBO is dat op papier de aannames allemaal lijken te kloppen, maar de praktijk laat zien dat de realisering nog wel lang gaat duren. Dit blijft het SBO telkens signaleren. Nieuwbouwpogaves van 't Heem zijn meegenomen bij die van TBV.

Een vraagpunt voor HBO 't Heem is welke woningen op de nominatie staan voor energetische maatregelen en tegen welke vergoeding.

Elke HBO koppelt zelf een reactie terug op voorliggend activiteitenoverzicht omdat de voorzitters van de HBO's het bod moeten ondertekenen.

6. Website SBO en AVG

Om aan de wet te voldoen adviseert Jan op de site van SBO alle privacygevoelige informatie te verwijderen. Hij zelf heeft zijn vermelding op de website door de beheerder van de site (Jan Zaunbrecher) laten aanpassen zodat er geen privégegevens zichtbaar zijn. Bijv. i.p.v. een privé-mailadres vervangen door het mailadres via SBO of het HBO zodat wel de bereikbaarheid is gegarandeerd.

Gerard heeft e.e.a. nagezocht en daaruit heeft hij afgeleid dat de regeling niet voor verenigingen en stichtingen geldt, doch enkel voor het MKB. Volgens Haico zijn ook verenigingen de voorschriften aangescherpt. Zo mogen er niet zomaar foto's en persoonsgegevens erop worden vermeld. Henk vertelt dat zijn HBO e.e.a. wel heeft laten toetsen door juristen van WonenBreborg zodat men rugdekking heeft.

Conclusie is, dat het goed dat het onderwerp aandacht krijgt, dat iedereen voor zichzelf bepaalt hoe hij vermeld wil worden op de website van SBO. Een andere mogelijkheid is dat een formulier/verklaring wordt gemaakt waarop iedereen 'verklaart' dat hij instemt met vermelding op de website. In het Huishoudelijk Reglement zal een regeling hierover worden opgenomen.

7. Thematafels

De thematafel 'verduurzaming' vindt plaats op woensdag 12 juni a.s.
Hieraan nemen in principe deel: Jan, Harry, Cees, Frans en Gerard deel.

Haico zal een toelichting verzorgen vergelijkbaar met zijn toelichting tijdens het symposium. Doel van de thematafel is vooral ophalen en bezien wat ervan in het convenant moet komen.

De data van de andere thematafels liggen nog niet definitief vast.

N.B. Bernie heeft een overzicht gemaakt (en naar iedereen gemaild) van alle data die vastliggen en opties voor vergaderingen.

8. Stand van zaken omgangscodes

Het doel is dat alle corporaties in principe eenzelfde omgangscodes hanteren. In het document dat Henk heeft aangeleverd (opgesteld door de adviseur van HBO Wonen 99) zijn de verschillen zichtbaar gemaakt tussen de vorige gehanteerde omgangscodes. *N.B. Een digitale versie van dit document is na de vergadering naar iedereen gestuurd.*

Traject:

- Elke HBO bespreekt het intern en gaat in gesprek met zijn eigen corporatie over hun omgangscodes. 't Heem en TBV gaan ermee aan de slag na de fusie van 1 juli.
- Het document dat Henk heeft aangeleverd met de verschilpunten, kan elke HBO in hun gesprek intern en het gesprek met de corporatie als onderlegger meenemen.
- In het SBO wordt de voortgang in het gesprek van de HBO's met hun directie teruggekoppeld en wordt besproken wat onderling verder af te stemmen zodat de betrokken corporaties uiteindelijk tot één omgangscodes komen.
- Voorlopig wordt door SBO geen gezamenlijke bijeenkomst georganiseerd voor alle HBO's over de omgangscodes.
- Onderwerp agenderen in SBO van 23 september.

9. Nieuws uit de HBO's

HBO 't Heem:

Jan meldt dat de beide HBO's TBV en 't Heem zelfstandig blijven voortbestaan tot 1 januari 2021; vanaf die datum gaat de gemeentelijke herindeling van de kleine kernen plaatsvinden. De beide HBO's blijven tot die tijd participeren in het SBO. Tegelijkertijd wordt een programma opgestart om te komen tot een gezamenlijke HBO met ingang van 1 januari 2021.

10. Rondvraag en sluiting

Suggestie van Harry om de vergaderingen van SBO voortaan een half uur eerder te starten. Dat is voor Frans niet haalbaar. Daarom besloten de aanvangstijd op 10.00 uur te houden.

De volgende SBO-vergadering wordt gepland op 22 juli, 10.00 uur i.v.m. de voorbereiding van de stuurgroep Convenant op 25 juli a.s.

Haico is dan met vakantie, maar maakt vooraf zijn notitie.

Jan is eveneens afwezig i.v.m. vakantie (van 28 juni – 12 aug.)

Harry is afwezig i.v.m. oogoperatie.

Afhankelijk van de stukken voor de stuurgroep wordt gekeken of afstemming ook via de mail kan.

N.B. gezien de omvang van de agenda van de stuurgroep gaat de SBO-vergadering wel door.

De SBO-vergadering van 9 september wordt verschoven naar 23 september i.v.m. de nieuwe datum van de stuurgroep op 25 september.

Aldus vastgesteld en goedgekeurd in de SBO-bestuursvergadering van maandag 22 juli 2019,

Gerard Klaassen
Voorzitter

Henk Dankers
wnd. Secretaris

Bijlage 1 – actielijst

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.	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.	Haico
3.	Mailadressen HBO's en externen: actueel houden van alle interne en externe mailadressen in Dropbox.	Allen / Bernie
4.	Vast agendapunt: Stand van zaken Omgangscodes HBO's, om elkaar op de hoogte te houden, tot vaststelling van de gezamenlijk overeengekomen Omgangscodes eind 2019.	p.m. agenda

Actuele actiepunten

	Acties	door	Termijn
1.	Op termijn de mutaties doorgeven aan de KvK – na de fusie van TBV en 't Heem. Het betreffende formulier alvast opvragen.	Bernie	
2.	Huishoudelijk Reglement SBO, incl. regeling AVG. Hiertoe een opzet maken.	Henk en Bernie	Agenda SBO 23 september
3.	Stand van zaken en voortgang Omgangscodes	allen	Agenda SBO 23 september