

## Stichting Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg

**Concept - NOTULEN van de (extra-)bestuursvergadering SBO van maandag 11 november 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 Cees van der Staak, bestuurslid (TBV)  
de heer Jan van Gestel, bestuurslid (TBV Kleine Kernen)  
de heer Bert van den Bogaart (TBV Kleine Kernen)  
de heer Frans Schotel, bestuurslid (Tiwos)  
de heer Haico van Nunen, adviseur Bouwhulp Groep

Genodigde: de heer Bart Wesselink (agendapunt 5)

Afwezig: de heer Ad van Oudheusden, penningmeester (Tiwos)  
de heer Harry Elings, bestuurslid (WBB) - vakantie

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.

### 2. Ingekomen stukken en/of mededingen

Frans Schotel zal rond 10.30 uur zich bij de vergadering voegen.

### 3. Verslag bestuursvergadering SBO 16 september 2019

Tekstueel en inhoudelijk akkoord.

*Naar aanleiding van:*

Ad Omgangscodes:

Van Lidewij van Bakel is vernomen dat de werkgroep die namens de corporaties zich over de omgangscodes gaat buigen, nog geen nieuws heeft te melden. Zolang er niets is te melden, acht SBO het niet zinvol om een gezamenlijke bijeenkomst voor de HBO's over dit thema te organiseren. Dit minisymposium stond in principe gepland op 27 november.

Gerard zal de ruimte die daarvoor reeds bij TBV gereserveerd was, annuleren.

Haico die namens SBO zal deelnemen aan de werkgroep, maar nog geen uitnodiging voor een overleg heeft ontvangen, zal bij de projectgroep informeren naar de stand van zaken van de werkgroep Omgangscodes. SBO verwacht dat de corporaties de omgangscodes gelijktijdig met het convenant willen aftikken.

Ad Postbus SBO:

Hoewel er weinig post binnenkomt en alleen van officiële instanties (KvK, gemeente) heeft het de voorkeur van Henk om de postbus niet op te zeggen zolang er geen goed alternatief voorhanden is. Het kantooradres aan de Ringbaan Noord kan namelijk niet als postadres worden benut. Definitief besluit hierover nemen als Ad aanwezig is.

*Ad actiepunten:* De meeste actiepunten heeft Bernie afgewikkeld direct na de SBO-vergadering.

**Ad 1: Huishoudelijk Reglement SBO:** Henk en Bernie hebben overleg gehad om een aanzet te kunnen maken voor een HR voor het SBO. Omdat er wat discussie was over de interpretatie van de benoeming en herbenoeming van leden, is hun tekstvoorstel: "Bij gebrek aan geschikte kandidaten is het zittende bestuurslid herbenoembaar. Het bestuur kiest uit haar midden met meerderheid van stemmen de voorzitter, penningmeester en secretaris".

Omdat in de loop der tijd nogal wat is gewijzigd (nieuwe Woonwet; governance code van Aedes) stelt Jan voor om te kijken in hoeverre ook SBO de governance code kan verwerken in haar HR. De zittingstermijn die bijv. voor raden van commissarissen geldt, is max. 12 jaar. Ook Haico is van mening dat een HBO en SBO zich goed naar die code zou kunnen voegen zonder dat daarmee hun

onafhankelijke rol in het geding komt. Daarmee geeft men aan transparant en controleerbaar als bestuur te opereren.

Omdat het nogal wat tijd vergt van Bernie om alle informatie rondom HR's en governance code te bestuderen, biedt Jan aan om een eerste opzet te maken voor een HR voor SBO waarbij hij het handboek HBO-plus, waarin uitleg wordt gegeven over wat goed besturen is, zal gebruiken (**actie: Jan**).

*Ad Rooster van aftreden:* Bernie heeft alle data voor het rooster van aftreden gecheckt bij de KvK. Het bijgewerkte rooster staat in de dropbox.

*N.B. Frans voegt zich om 10.45 uur bij de vergadering.*

#### 4. Transitie Visie Warmte

Bart Wesselink is aanwezig voor het geven van een toelichting en graag hoort hij alvast wat tips. Hij is door de gemeente Tilburg ingehuurd om het proces naar een transitie van Warmte dat in 2020 gaat lopen, voor te bereiden. Elke gemeente in Nederland moet een transitievisie opmaken waarin ze aangeven in welke wijken ze af willen van aardgaswarmte. Bijvoorbeeld heeft de gemeente Amersfoort de visie al af. In die visie wordt nog niet aangegeven hoe ze de plannen daarvoor inrichten. Het wordt een proces met stakeholders. De ordening van de wijken die als eerste moeten worden aangepakt, gebeurt o.b.v. nog in samenspraak met partijen vast te stellen criteria. Daarnaast worden fysieke gegevens in kaart gebracht om te zien welke de logische plekken zijn om al dan niet te beginnen.

Bart Wesselink heeft als taak van de gemeente meegekregen te inventariseren welke gegevens er al beschikbaar zijn en welke afspraken er al liggen met (convenant-)partners. Voorts zal hij alle betrokken stakeholders in- en extern van de gemeente (ENNatuurlijk, Essent, corporaties, SBO als huurdersbelangenorganisatie etc.) gaan spreken. Hij vraagt hoe SBO volgend jaar zou willen aanhaken bij dit proces. Vindt SBO het voldoende om geïnformeerd worden, of wil men actief aan de overlegtafel meepraten. Voor de belangrijkste stakeholders (m.n. de bestuurders) wil hij begin 2020 een overleg plannen (3 dagdelen) om met hen de hoofdstappen te kunnen bepalen.

#### *Reacties/suggesties:*

- Gerard merkt op dat 80% van de Nederlandse bevolking het er niet mee eens dat dat we van het gas af moeten. Bovendien zijn er elders ontwikkelingen zoals in Duitsland waar de overheid stimuleert om juist óp het gas te gaan. Het risico is dat er over 2 jaar ook in Nederland weer anders over wordt gedacht als er een andere politieke wind waait na de verkiezingen. B. Wesselink beaamt dat dit soort risico's er altijd zullen zijn, echter elke gemeente kan ook los van landelijk beleid al stappen zetten o.g.v. duurzaamheid. Maar financieel gezien is men wel afhankelijk van de landelijke overheid.
- Henk merkt op dat kijkend naar de achterban van SBO er uiteindelijk draagvlak gecreëerd zal moeten worden bij de huurders, en wellicht met subsidiemiddelen. De prijs en het wooncomfort zijn voor de huurders zeer belangrijke voorwaarden.
- Jan wijst op het proces dat in Tilburg loopt met pilotwijken (roadmap 'aan de slag met je huis' ) en de slechte communicatie die daaromtrent gebeurde, waardoor het voor de gemiddelde bewoner allemaal niet meer te volgen is. En zolang er geen duidelijkheid is, gaan bewoners niet investeren. Jan wijst op de noodzaak van goede afstemming van initiatieven en duidelijkheid daarover naar burgers. Dus: communicatie over het raamwerk voor de komende jaren is heel belangrijk en over de concrete uitvoering. Volgens de Woonbond en Aedes zouden de huurders de startmotor moeten zijn, maar die opvatting wordt door huurders al lang niet meer onderschreven.
- Frans merkt op dat het vooral voor de oudere huurders niet meer geld mag kosten gezien hun lage inkomens, want de betaalbaarheid zal voor veel mensen een groot probleem zijn. Een praktische opmerking van oudere mensen is dat eventuele ingrepen niet in de winter maar in de zomerperiode moeten gebeuren, dit uit vrees dat ze anders in de kou komen te zitten. Verder is zijn advies om niet te standaardiseren, maar huurders de mogelijkheid te bieden om zelf de warmte in te regelen.
- Advies Haico om in de visie ook naar voren te laten komen waar vooral de winst behaald moet worden: meer verantwoording neerleggen bij de energieleveranciers, ofwel zoveel mogelijk oplossingen in de woning zoeken? De korte termijn actie zoals in het woonconvenant is opgenomen, is dat de corporaties de komende 5 jaar vooral de schil van woningen gaan isoleren.
- SBO adviseert om energiecoaches aan te stellen die in Jip en Janneke taal uitleg kunnen geven over het stook- en ventilatiegedrag. Biedt voorts de mogelijkheid om als huurder een technisch bureau in te schakelen als bij de betreffende corporatie niet de benodigde kennis in huis is.

- Probeer met communicatie tijdig te anticiperen op gedragsveranderingen bij huurders (Kim Wijnen gaf tijdens het symposium van SBO diverse tips). En zorg ervoor dat de informatie die bij corporaties beschikbaar is, correct en uniform is (maak een draaiboek).
- T.a.v. de regierol van de gemeente o.g.v. de energie- en warmtetransitie adviseert SBO de gemeente om niet dwingend zaken op te leggen, niet te forceren, maar faciliterend te zijn per wijk, meer een coördinerende rol te vervullen, en om gelijktijdig op te trekken met huurders en kopers (bijv. qua subsidiemogelijkheden).

SBO geeft aan graag aan de overlegtafel te willen participeren om vinger aan de pols te houden en signalen af te kunnen geven. SBO kan ook een rol vervullen en adviseren omtrent de communicatie naar de huurders.

Besloten wordt dat in het kader van de plannen en het traject naar een Transitie Visie Warmte Haico en Jan als contactpersonen zullen optreden namens de huurdersbelangenorganisatie. Hun mailadressen zal Bernie aan de heer Wesselink doorgeven. Zodra het plan van aanpak om te komen tot de Warmtevisie gereed is, zal deze ter informatie ook aan het SBO worden voorgelegd.

## 5. Voorbereiding stuurgroep Convenant Wonen 20 november 2019

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, met opmerkingen/vragen vanuit SBO erin verwerkt:*

---

### BESTUUR SBO TILBURG

#### REACTIE SBO Tilburg op Agendastukken Stuurgroep Convenant Wonen d.d. 20 november 2019

---

#### 1. Opening en mededelingen, vaststellen agenda

#### 2. Notulen en actielijst (19 september 2019) (bijlage 1, en 2 en 3) (Frans namens SBO)

(Punt 2) 'Annulering van het SBO symposium over het convenant is in de stuurgroep benoemd'

Mandatering ondertekening is geregeld.

Laatste aandachtspunt gaat over doorstroming. SBO heeft de wens aangegeven meer tot afstemming te komen. Er is afgesproken dat dit geagendeerd wordt als het in de scope van het convenant valt. Doorstroming – *vanuit de hele breedte van de keten, en niet enkel gericht op ouderen, aldus SBO* - is een aandachtspunt (o.a. vanuit beschikbaarheid) van het convenant.

SBO: *zorgen dat doorstroming een thema blijft in het convenant. Wel ervoor waken dat doorstroming niet alleen wordt gezien als een 'senioren' probleem (Tot 75 jaar is het bij veel ouderen een 'wens' om door te stromen, na 75 is het veelal 'bittere noodzaak', zo werd door de onderzoeker van Rigo toegelicht).*

(Punt 3) prestatieafspraken worden deze stuurgroep definitief gepresenteerd, gereed voor ondertekening.

(punt 4) '...na de stuurgroep wordt de definitieve Rigo rapportage verspreid. Is dat al gebeurd?'

Corporatie bezit blijft vrij constant. Er is een deel die het echt zwaar heeft. Woonbehoefte appartementen. Woonquote gedaald, maar toch een groep in problemen.

Betaalrisico's sociale minima is een thema dat RIGO nog verder zal belichten (is dat al gebeurd, en welke vorm?)

Aandacht voor particuliere huur boven de € 720,-

Additionele vraag aan RIGO ivm doorstroming senioren

Aantal keren worden opmerkingen van F. van de Schoot genoemd. Die was volgens de lijst niet aanwezig.

'bestaans(on)zekerheid' wordt gebruikt om financieel problemen aan de onderkant van de markt aan te duiden.

Verwijzing naar veerkrachtonderzoek (Rigo) waarin naar leefbaarheid wordt verwezen

#### Stand van zaken:

Huisvesting statushouders: De volledige taakstelling 2019 is bereikt en er zijn zelfs al 12 meer mensen gehuisvest.

Ex' AMV worden nieuwe afspraken over gemaakt.

Strategisch voorraadbeleid: is afgerond, maar de toegankelijkheid voor de corporatie is nog een aandachtspunt.

Spoedzoekers: diverse pilot gestart, bij diverse

Doorstroming: Binnen WIZ wordt discussie over doorstroming gevoerd. Er worden pilots uitgezet, die worden teruggekoppeld in de stuurgroep.

Actie en besluitenlijst: Let op, dit is dubbel met de lijst bij het verslag

#### SBO:

*RIGO onderzoek bevat veel punten, die in de tafelbijeenkomsten verder worden besproken en mogelijk in het convenant worden opgenomen.*

*Stand van zaken maatwerkboard (Jan)*

### 3. Prestatieafspraken 2020: (bijlage 5) (Henk namens SBO)

Het nieuwe convenant is in voorbereiding, maar is nog niet gereed. Het oude convenant loopt af op 31-12-2019. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op het oude convenant en richten zich op de belangrijkste activiteiten. De gesprekken zijn gaan de om de volkshuisvestelijke koers voor 2020-2025 vast te stellen. Het bod is eerder besproken. In juni 2019 is er een 'concept bod' rond gegaan. Dit concept is besproken en aangepast en zou in deze versie definitief gemaakt moeten zijn. Enkele vragen/verduidelijking:

#### 1. Betaalbaar en beschikbaar

Corporaties (blijven) twee middelen inzetten, namelijk huurbeleid en nieuwbouw om de gewenste portefeuille te krijgen.

Per saldo komen er komend jaar 364 woningen bij, met name in KKG-1ATG

effect van woonlastencompensatie wordt geëvalueerd en meegenomen in het nieuwe convenant.

Met de prognose voor 2020 worden de absolute aantallen uit het convenant, wel een jaar te laat. De afgesproken hoeveelheden tot aan ATG1 worden ook behaald. Daardoor blijven woningen boven ATG1 achter bij de afspraken. Het is echter aan het nieuwe convenant om duidelijke afspraken te maken waar daadwerkelijk de behoefte ligt.

#### 2. Wonen welzijn en zorg

Samenwerking via 'weer thuis'

'... Spannen zich samen in....' wat houdt dat in? Zijn er voor dit jaar concrete acties opgenomen?

#### 3. Kwaliteit en duurzame woningvoorraad

Corporaties bouwen vooral betaalbare huurwoningen onder de aftoppingsgrens

Er is nu geen ambitie opgenomen (bijv energieneutraal 2045) of aardgasloos

Er zijn nu 343 nieuwbouwwoningen voorzien, 21 woningen komen terug van boven de liberalisatiegrens binnen het sociale domein.

Kansen voor klimaatadaptatie worden onderzocht.

#### 4. Leefbaarheid

Er wordt veel nadruk gelegd op focus- en aandachtswijken, maar hoe zit het met de andere wijken? Hoe voorkom je dat een wijk een focuswijk wordt

#### 5. Huurdersparticipatie

De corporaties en HBO's spelen een cruciale rol. Wat verwacht je van het HBO?

#### SBO:

*Oplegnotitie gaat over het vaststellen en ondertekenen, het document is ook al opgemaakt. Zijn er nog essentiële punten die aangevuld moeten worden?*

### 4. Woningmarktonderzoek 2019 (RIGO) (bijlage 4) (Jan namens SBO)

Het RIGO onderzoek wordt vastgesteld. Er zijn in het huidige rapport (16 oktober) een aantal onderwerpen aangegeven waar nog een verdieping op zou komen. Is dat ook gebeurd, en is dat in het rapport opgenomen?

Onder meer doorstroming

#### SBO:

*Zijn alle aanvullende thema's benoemd in het rapport? Doorstroming en nog iets?*

*De huidige versie is de definitieve versie*

### 5. Voorstel niet fysieke aspecten herstructurering (... namens SBO)

Ondertussen is de notitie binnen.

Het gaat om een 'keet' in de Kruidenbuurt en een sociaal begeleider in de abdij/torenbuurt.

Het gaat in beiden gevallen om een eenmalige bijdrage, die aansluit bij lopende projecten (ingrepen). Het idee is om naast de fysieke ingrepen van de corporatie de samenhang in de buurt te vergroten.

#### SBO:

*-geen opmerkingen*

### 6. Toelichting stand van zaken nieuwbouwproductie (Frans namens SBO)

Mondelinge presentatie taskforce

De vraag blijft in hoeverre je kunt voldoen aan de nieuwbouwopgave. De taskforce heeft voor het afgelopen convenant haar waarde bewezen, maar is nu niet al het laaghangende fruit verdwenen. Met andere woorden als we een gelijke opgave hebben als de afgelopen vijf jaar, hoe reëel is het dat er voldoende locaties beschikbaar komen.

#### SBO:

*Zijn er, naast een taskforce die actief zoekt naar locaties, andere middelen nodig om de nieuwbouwbehoefte te kunnen realiseren. En waar denkt men dan aan?*

### 7. Rondvraag sluiting (Henk namens SBO)

??

## 6. Nieuws uit de HBO's

- HBO TBV:

Gerard deelt mee dat binnen HBO TBV het principebesluit is genomen dat er eind maart nog maar één HBO voor TBV Wonen bestaat; daarvan blijft hij de voorzitter, Jan wordt secretaris en Bert wordt vicevoorzitter. Het betekent dat Jan en Gerard als afgevaardigden zitting blijven hebben in

het SBO en dat Cees en Bert het SBO *op enig moment* gaan verlaten. Zodra het nieuwe convenant is vastgesteld, wil Gerard zijn voorzitterschap van SBO neerleggen. Hij blijft wel bestuurslid. Hij laat het over aan het bestuur van SBO of hij als voorzitter wordt herbenoemd of dat men iemand anders uit hun midden aanwijst die het voorzitterschap van SBO op zich neemt. Gezien de gehoorproblemen van Gerard, zal alleen Jan het HBO van TBV vertegenwoordigen in de stuurgroep.

Jan wil de rol van secretaris van SBO wel op zich nemen of in elk geval Henk daarin ondersteunen. Tiwos levert de penningmeester in de persoon van Ad. HBO Wonen 99 zou eventueel t.z.t. weer de voorzittersrol op zich mogen nemen, schetst Gerard.

Jan deelt mee dat HBO TBV opnieuw zal worden ingericht, met nieuwe statuten en een HR.

- HBO Tiwos:  
Er is definitief een nieuw lid toegetreden. In 2020 wordt het 100-jarig bestaan van Tiwos gevierd.
- HBO Wonen 99:  
Henk deelt mee dat zijn HBO een geslaagde thema-avond heeft georganiseerd met een grote opkomst van de commissies van huurders. Ook was de corporatie WonenBreborg goed vertegenwoordigd. Zijn HBO organiseert in januari ook weer voor de commissies een aangeklede nieuwjaarsreceptie.  
Bij WonenBreborg is momenteel erg veel verloop onder het personeel en daarmee verdwijnt er helaas veel expertise.

## 7. Statuten SBO

Dit onderwerp is besproken bij punt 3.

## 8. Vergaderplanning 2019 – 2020

Bernie heeft een opzet gemaakt. De data worden door haar afgestemd met die van HBO Wonen 99 i.v.m. dezelfde vergaderlocatie.

Tot nu toe zijn er nog maar 2 stuurgroepvergaderingen in 2020 vastgelegd: op 22 januari en 19 februari, beide i.v.m. de afronding van het convenant. Zodra meer data bekend zijn, voegt Bernie die aan de lijst toe en zet de update van het vergaderrooster in de dropbox.

Vergaderingen van SBO zijn gepland op maandag 20 januari en op maandag 17 februari.

In de tussentijd vinden er nog enkele thematafels plaats waaraan vanuit SBO in wisselende samenstelling wordt deelgenomen. Jan roept andere SBO-leden op om ook zoveel mogelijk deel te nemen, want SBO is aan de tafels niet altijd goed vertegenwoordigd.

Onduidelijk is hoe het besluitvormende proces n.a.v. de thematafels zal gaan verlopen. Dat zal in de stuurgroep worden nagevraagd.

## 9. Rondvraag en sluiting

Ad en/of Frans zullen het jaarlijkse etentje voor SBO regelen. (P.M. dat was zeer geslaagd en vond op zaterdag 4 januari plaats in restaurant-hotel Van der Valk)

De volgende SBO-vergadering vindt plaats op 20 januari 2020, o.a. ter voorbereiding van de stuurgroep op 22 januari.

Aldus vastgesteld en goedgekeurd in de SBO-bestuursvergadering van maandag 20 januari 2020,

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/lijs maken met aandachtspunten en die z.s.m. na SBO-vergadering doormailen naar SBO-leden.	<b>Haico</b>

<b>3.</b>	<b>Mailadressen HBO's en externen:</b> actueel houden van alle interne en externe mailadressen in Dropbox.	<b>Allen / Bernie</b>
-----------	--	-----------------------

#### Actuele actiepunten

	<b>Acties</b>	<b>door</b>	<b>Termijn</b>
<b>1.</b>	Huishoudelijk Reglement SBO, incl. regeling AVG. Hiertoe een opzet maken i.r.t. governance code en o.b.v. handboek HBO-plus.	Jan	t.z.t.
<b>2.</b>	Contact opnemen met huurdersbelangenorganisatie Casade en Leystromen i.v.m. voordracht voor geschillencommissie WIZ	Gerard	<i>Wellicht afgehandeld?</i>
<b>3.</b>	Postbus SBO opheffen? Zo ja, dan communiceren naar projectgroep, corporaties, op website plaatsen. (postadres op briefpapier rood markeren en postbus weghalen)	Ad / Henk	<i>Ingangsdatum?</i>
<b>4.</b>	Informereren bij projectgroep naar svz werkgroep Omgangscodes. (minisymposium voor de HBO's over de Omgangscodes is geannuleerd)	Haico	
<b>5.</b>	Mailadressen van Haico en Jan doorgeven aan Bart Wesselink	Bernie	<i>Is gebeurd</i>