

Stichting Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg

Concept - NOTULEN digitale bestuursvergadering SBO, maandag 19 oktober 2020, 10.00-12.00 uur, via TEAMS

Aanwezig

Namens bestuur SBO: Frans Schotel, voorzitter (HBO Tiwos)
 Jan van Gestel, secretaris (HBO TBV Kleine Kernen)
 Ad van Oudheusden, penningmeester (HBO Tiwos)
 Jan Zaunbrecher bestuurslid (HBO Wonen99)

Adviseur: Haico van Nunen (Bouwhulp Groep)

Genodigden: Caroline Doggen (TBV), Katrien van Gils (gemeente) - i.v.m. agendapunt 4
 Lidewij van Bakel (WonenBreburch), Yvette Sies (Tiwos) – i.v.m. agendapunt 5

Toehoorders: Hellie Lips (gedeeltelijk) en Betsie Leijssenaar (HBO TBV Tilburg Stad)
 Brigit Moonen (BizzyLyzzzy)

Afwezig Henk Dankers, bestuurslid (HBO Wonen99)

Verslaglegging: Bernie Spronk (Spronk Management Support)

1. Opening en vaststelling agenda

Frans opent als voorzitter de digitale vergadering en heet iedereen welkom. Hij moet eerder de vergadering verlaten, daarom zal de secretaris Jan vG vanaf 11.00 uur het voorzitterschap van hem overnemen. Henk is om gezondheidsredenen afgemeld.

Brigit volgt als toehoorder (een deel van) het overleg om kennis te maken en om alvast een beeld te krijgen van het overleg van het SBO. Ze is de beoogde opvolger van Bernie vanaf begin volgend jaar.

Voor bespreking van de agendapunten 4 en 5 sluiten enkele projectgroepleden digitaal aan. Om die reden wordt de agenda in aangepaste volgorde behandeld.

4. Terugblik proces Convenant Wonen en voortgang 2021

De projectgroep heeft vooraf aan SBO een korte vragenlijst doen toekomen die nu nader worden besproken. Caroline Doggen licht de achtergrond toe: naast een terugblik op het proces tot het nieuwe convenant om daaruit lering te trekken wil de projectgroep vooral vooruitkijken en komen tot een beter proces, helderheid over rollen zodat over en weer verwachtingen helder zijn. In aanloop naar het nieuwe convenant stond de projectgroep vaak onder grote tijdsdruk bij het aanleveren van stukken, o.a. door ingelaste vergaderingen, en dat kwam het overleg en ruimte voor inbreng van de kant van bewoners niet altijd ten goede. Voor het komende jaar is nu reeds een planning gemaakt waarmee wordt beoogd dat de projectgroep de stukken wel tijdig aan kan leveren zodat SBO meer tijd krijgt zich voor te bereiden en ze met hun achterban te bespreken. De rol van de projectgroep is vooral faciliterend/coördinerend en zorgdragen voor de inhoudelijke voorbereiding van de stuurgroep waarvoor ze input krijgen vanuit de verschillende werkgroepen (Verduurzaming; Wonen, Welzijn & Zorg; Betaalbaarheid & Beschikbaarheid). Hoe ziet SBO zijn rol als huurdersvertegenwoordiging en wat heeft men nodig in hun rol? Deze en andere vragen legt de projectgroep nu voor. Met de input uit dit overleg wil de projectgroep de komende week een notitie voorbereiden voor de Stuurgroep over de procesgang en de rolverdeling bij de uitwerking van het Convenant.

Wat heeft SBO geleerd uit het proces? Tips?

- Start eerder met het proces naar een nieuw convenant. De termijn was nu erg kort waardoor er veel tijdsdruk op zat, vooral tegen het eind. Hou van meet af aan de focus op de voortgang. Nu schoof steeds veel door. En gaandeweg naar het eindproduct toe kwamen er steeds meer punten bij, m.n. ingebracht van de kant van de corporatiedirecteuren.

- Probeer volgende keer het project meer 'af te bakenen' zodat het niet te veel uitdijt en de tijdsplanning in het geding komt, het overzicht verliest.
- De diverse thematafels zijn als zeer waardevol ervaren. M.n. de tafel Welzijn & Zorg. Deelname aan al die tafels kostte de SBO-leden erg veel tijd, zoals ook het vele leeswerk.
- Dat in diverse samenstellingen is toegewerkt naar dit nieuwe convenant was zeer waardevol. Er ligt daardoor nu een gedegen stuk, een goede basis voor de komende 5 jaar én voor de jaarlijkse prestatieafspraken.
- Start ook het overleg straks over de prestatieafspraken op tijd, omdat de ervaring leert dat het veel tijd vergt. Lever daarom het concept ruim op tijd aan bij SBO.

Rol SBO? Wat heeft SBO nodig? Rol projectgroep?

- Het blijft vrijwilligerswerk, men is er niet continue mee bezig, maar het vergt wel kennisontwikkeling. Daarom goed als de projectgroep het SBO tijdig meeneemt en informeert over ontwikkelingen (aanleiding en doel ervan) en bij SBO tussendoor input ophaalt, bijvoorbeeld nagaat hoe zij als huurders erover denken (bijv. het onderwerp doorstroombeleid). Katrien geeft aan dat hierbij de vraag wel is van wie de informatie tussendoor moet komen, van de projectgroep of via de corporaties.
- Als SBO tijdig de stukken ontvangt, kan men eventueel vooraf al vragen aanleveren waarop al voor de vergadering antwoorden gegeven kunnen worden. Dat komt wellicht de efficiëntie en kwaliteit van de vergadering van de stuurgroep ten goede.
- Handig is als stukken zodra gereed, al voor discussie met het SBO worden gedeeld. Dus waar mogelijk de stukken gefaseerd aanleveren. Dan hebben SBO-leden meer tijd om die met hun eigen HBO-achterban te bespreken.

Planning vergaderingen / thematafels, wat mist SBO?

- Het is waardevol om breed en zorgvuldig te kijken, maar waak ook voor teveel commissies, want dat kan de voortgang en het overzicht belemmeren.

Voor volgend jaar zijn er 2 thematafels gepland, naast 4 reguliere stuurgroepvergaderingen. Advies van de projectgroep aan SBO om onderwerpen aan te dragen waarvan ze vinden dat die extra verdieping behoeven.

Op het gebied van duurzaamheid zullen er veel samenwerkingstafels plaatsvinden. SBO zit niet altijd aan die tafels, maar gezien de impact op bewoners is wel van belang dat huurdersvertegenwoordigers erbij betrokken zijn.

SBO geeft aan dat hier niet alleen een rol ligt voor de afzonderlijke HBO's, maar zeker ook voor SBO omdat in de wijken vaak meerdere corporaties gelijktijdig aan de slag gaan. Namens SBO/huurders neemt Haico nu deel aan de stuurgroep Warmtevisie. Zodra de Warmtevisie er ligt en men het op wijkniveau gaat uitrollen, zal gezien moeten worden hoe en door wie de bewoners/huurders worden vertegenwoordigd; het aantal SBO-leden is beperkt, dus dat is nog een zorgpunt.

Caroline dankt voor de input, geeft aan dat SBO ook tussentijds altijd aan de bel mag trekken wanneer zij het idee hebben dat ze niet voldoende bij onderwerpen worden betrokken, of als ze bespreekpunten voor de stuurgroep willen inbrengen.

Ook Katrien dankt voor de inbreng en verlaat de meeting.

2. Mededelingen

De secretaris heeft een mail ontvangen van mevr. Arnie van de Veerdonk inzake een landelijke actie "samen uit de wooncrisis" geïnitieerd door De Goede Zaak en de Woonbond waarmee ze aandacht vragen voor de problemen op de woningmarkt. Onder meer met het oprichten van lokale meldpunten willen ze persoonlijke verhalen van huurders – zoals bijv. klachten over woningen en woningtoewijzing - en van starters op de woningmarkt verzamelen, om daarmee richting politici druk te kunnen zetten om veranderingen op de woningmarkt te bewerkstelligen. Haar vraag is of ook het SBO hieraan wil meewerken en voornemens is een meldpunt in te richten.

Dit initiatief is niet bekend bij SBO-leden, ook niet bij Haico.

N.B. Haar mail met uitleg heeft Jan vG kort na deze vergadering naar iedereen doorgestuurd. Vragen en opmerkingen n.a.v. deze mail zal hij verzamelen en doorzetten naar mevr. Arnie van de Veerdonk.

Brigit neemt na dit punt afscheid; de secretaris geeft aan met haar nog nadere werkafspraken te zullen maken; de penningmeester zal voor zakelijke afspraken met haar contact opnemen.

5. Voortgang Omgangscodes, algemene uitgangspunten

Voor bespreking van dit onderwerp zijn Lidewij van Bakel (WBB) en Yvette Sies (Tiwos) aangeschoven. Lidewij licht de laatste stand van zaken toe: Het concept is nagenoeg gereed voor ondertekening door elke corporatie afzonderlijk met hun eigen HBO, het wordt nu voor een laatste toets voorgelegd aan het SBO. Voornaamste vraag is hoe belangrijk de HBO's en het SBO het vinden om één lijn te trekken qua omgangscodes, of ervoor kiezen om eigen regels te hanteren.

Frans geeft namens HBO Tiwos aan dat zij voorstander zijn van 'gelijke monniken, gelijke kappen' in Tilburg. Zij verwachten dat er geen grote verschillen zijn tussen de 3 regelingen en zijn HBO gaat ervan uit dat ze het eindresultaat kunnen ondertekenen.

Jan Z geeft aan dat HBO Wonen 99 ook geen problemen verwacht.

Jan vG licht toe dat HBO TBV Kleine Kernen in hun komende overleg met de directie om advies wordt gevraagd. Zijn HBO heeft nog wel enkele vragen die hij namens SBO aan de werkgroep heeft doen toekomen. Ook zijn HBO is voorstander van één lijn trekken in Tilburg, m.n. als corporaties gelijktijdig in wijken aan de slag gaan, is het goed dat corporaties vanuit gezamenlijkheid naar bewoners toe optrekken.

Lidewij proeft uit de reacties nu dat de HBO's in grote lijnen het erover eens zijn om in Tilburg één lijn qua omgangscodes te trekken.

Vervolgens wordt nog stil gestaan bij de vanuit SBO ingediende vragen:

- Kan het initiatief over continuering of aanpassing ook vanuit het SBO komen? (Pagina 6: geldigheid)

Lidewij: In principe blijft voor de corporatie de HBO de gesprekspartner want het is een overeenkomst tussen die 2 partijen; maar het initiatief over continuering of aanpassing kan ook vanuit SBO komen.

- Er wordt enkele keren gesproken over aantoonbare medische gronden waarop andere acties noodzakelijk zijn vanuit de verhuurder. Vooral in 3.3.1: Tijdelijke herhuisvesting...Wie bepaalt dat of het werkelijk noodzakelijk is en aan wie moeten die gegevens overhandigd worden? Is dat een externe arts die mede beoordeelt? Wordt de privacy wel geborgd? JanvG: mensen moeten niet de indruk krijgen dat ze hun medische situatie aan een medewerker van de corporatie moeten verantwoorden; aanvragen worden via de WMO vertrouwelijk ingediend.

Yvette: In de tekst is opgenomen dat een medische onderbouwing nodig is. Hierbij geldt dat niet standaard een externe arts zal worden geconsulteerd, maar omdat de corporatie uiteindelijk beslist of aanpassingen nodig zijn, wil ze in situaties dat het onduidelijk is dat aanvullende maatregelen nodig zijn, wel de mogelijkheid hebben om een externe arts te raadplegen. Lidewij voegt hieraan toe dat bij raadpleging van de externe arts de medische omstandigheden niet aan de orde zijn, de corporatie wil dan alleen een antwoord op de vraag óf de aanvullende maatregelen nodig zijn. Het initiatief voor aanvraag aanvullende maatregelen ligt altijd bij de huurder zelf.

Besloten wordt dat in de tekst bij medische gronden de passage wordt toegevoegd 'dat ook hierbij geldt dat de privacyregelgeving van toepassing is'.

- Pagina 14, 2.2.3 verkoop van bestaande woningen. Daarin wordt een toevoeging gedaan dat het voor Breda geldt. Wat is de reden van die toevoeging?

Yvette: Dat is een ommissie; hier moet alleen Tilburg staan.

- Het bedrag van 13.500 euro komt regelmatig terug als gemiddeld investeringsniveau. Hoe is dat bedrag opgebouwd en waarop is dan gebaseerd?

Yvette: dit bedrag is gebaseerd op indexatie van de kosten voor een ingrijpende werkzaamheid, en het gedrag is bewust naar boven afgerond, dit met het oog op te verwachten complexe ingrepen in het kader van de duurzaamheidsaanpak in wijken.

- Het artikel 3.2.3 Leefbaarheid in het hoofdstuk renovatie of groot onderhoud lijkt hier niet op zijn plaats. Er is immers geen sloop. Graag toelichting.

Yvette: Wanneer grootschalig in een buurt meerdere corporaties stevig de boel overhoop gaan halen, kan dat de leefbaarheid negatief beïnvloeden, maar dat hoort niet thuis in dit artikel, maar moet apart worden beschreven.

- Bijlage 2: Huurgewenningsregeling: in afwachting van nieuwe regelgeving. Maar is het toch niet mogelijk om alvast een tijdelijke regeling erin op te nemen?

Yvette: Op dit moment wachten we nog op de uitspraak van de Tweede kamer. Wellicht verstandig om tot die tijd de oude regeling van kracht te laten zijn. Op dit moment is de huurgewenningsregeling

per corporatie echter nog verschillend. SBO kan zich erin vinden als in de bijlage 2 dat in de tekst wordt opgenomen, t.w. dat de 'nieuwe regeling van kracht is onder voorbehoud van wetswijziging'. In de adviesaanvragen die bij de HBO's liggen, zal dit onderdeel alsnog worden meegenomen.

- Bijlage 4: Maatwerk voor knelgroepen bij Herstructurering. 1e alinea: Wellicht een mogelijkheid om niet alleen maatwerk te vermelden maar ook een coulance mogelijkheid. En bij de voorwaarden om voor vergoeding in aanmerking te komen ontbreekt achter 1. de verdere tekst. Yvette: klopt, dit is een tekstfout en zal worden gecorrigeerd.

De opmerkingen/wijzigingen zoals in dit SBO besproken en de toevoeging in de bijlage 2 zullen in de definitieve versie worden meegenomen. Op de vraag van Yvette of de HBO's met deze toezegging toch de reeds hen toegestuurde variant kunnen bespreken, is het antwoord vanuit alle partijen in het SBO dat dit akkoord is. Nogmaals benadrukt Frans dat samen één omgangscade hanteren belangrijker is dan voor elke corporatie apart.

Vervolgens stelt Lidewij nog de volgende 2 regelingen aan de orde:

1) Herinrichtingskosten

De 2 sheets van de eerder getoonde presentatie zal Lidewij na dit overleg naar iedereen toesturen. Er zijn in de bedragen voor vloer-, muur- en raambekleding aanpassingen voorgesteld. Desgevraagd wordt vanuit SBO aangegeven dat ze met deze aanpassingen kunnen instemmen.

2) Ongemakkenvergoeding

Uitgangspunt is een eerlijke vergoeding, maar de vraag is: wat is eerlijk? Op een gemiddelde huurprijs per complex de vergoeding baseren, of op de daadwerkelijke huur die de bewoner betaalt? Jan Z vindt dat de individuele huurprijs maatgevend moet zijn. Het is naar zijn mening uit te leggen als een buurman een hogere vergoeding krijgt, omdat het gerelateerd is aan zijn huur: de huurprijs is gebaseerd op aantal m², aantal m² bepaalt ook je uitgaven bij ongemakken, daarom is het in zijn ogen ook logisch als de ongemakkenvergoeding daaraan is gerelateerd.

Frans beaamt dat dit een lastig punt is; hij is géén voorstander van onderlinge verschillen binnen een complex en binnen corporaties. Zijn voorkeur gaat uit naar een vergoeding gebaseerd op een gemiddelde huurprijs.

Jan vG wil zich binnen zijn HBO (TBV Kleine Kernen) sterk maken voor het uitgangspunt 'de vergoeding baseren op een gemiddelde huurprijs', want er kunnen grote verschillen zitten tussen huurprijzen; daarmee voorkom je scheve ogen.

Afgesproken wordt dat elke HBO op korte termijn dit punt nog met zijn eigen corporatie bespreekt.

Caroline geeft mee dat door eenzelfde uitgangspunt te hanteren, je daarmee één lijnt trekt naar de huurders ongeacht bij welke corporatie men huurt. Ze verzoekt dit aspect nadrukkelijk in het gesprek met de eigen HBO te willen betrachten.

Na dankzegging door Frans voor hun inbreng, verlaten de projectgroep leden de online meeting. Ook Frans verlaat de vergadering en Jan vG neemt het voorzitterschap over.

3. Vaststelling verslag SBO d.d. 21 september 2020 + actielijst

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld en met het verzoek om in het vervolg bij beide 'Jannen' nadrukkelijk aan te geven welke Jan het betreft, waarvan acte!

Naar aanleiding van:

Jan vG meldt dat bij zijn HBO een adviesaanvraag voorligt inzake doorstroombeleid. Zij willen pleiten voor één doorstroombeleid Tilburg breed. Haico adviseert om te informeren bij de corporaties of in de stuurgroep wat het vervolg zal zijn op de verschillende pilots die uitgezet zijn; of de intentie is om te komen tot één doorstroombeleid voor alle corporaties.

De actielijst wordt geactualiseerd; de meeste punten zijn afgewerkt. (zie hieronder)

4. Vaststelling data SBO en Stuurgroep 2021

De data tot aan de zomervakantie zijn akkoord (behoudens ma 24 mei = pinksteren, daarom stelt de secretaris voor die te verschuiven naar di 25 mei).

Stuurgroep 2 september valt nog in de zomervakantie en de vraag is of de projectgroep de stukken tijdig klaar heeft voor het SBO-overleg op ma. 23 aug.

N.B. Bij navraag door Bernie heeft Katrien laten weten dat ze wil vasthouden aan deze planning en dat het geen problemen hoeft op te leveren w.b. tijdig aanleveren van de stukken.

Iedereen ontvangt t.z.t. de definitieve planning voor 2021 (en staat ook in de dropbox).

5. Nieuws uit de HBO's

- HBO Wonen 99: Zijn bezig met de oprichting van een aantal nieuwe commissies. Er zijn 4 nieuwe bestuursleden toegetreden.
- HBO Tiwos: Ook deze HBO krijgt er waarschijnlijk 2 nieuwe bestuursleden bij.
- HBO TBV Tilburg Stad: Betsie meldt dat zij dinsdag een overleg heeft met directeur Paul Kouijzer over samenvoeging van 2 HBO's tot één. Betsie zegt te verwachten dat zij HBO Tilburg Stad in het SBO mag gaan vertegenwoordigen. Zij zal haar HBO vragen of ze dat alsnog officieel aan het SBO willen doorgeven. Hellie heeft dat beaamd, waarna is afgesproken dat Bernie de inschrijving als bestuurslid bij de KvK zal gaan verzorgen.
- HBO TBV Kleine Kernen: Jan vG beaamt dat het gesprek gaande is over samenvoeging van beide HBO's.

6. Rondvraag

Geen verdere vragen.

- Voorbereiding Stuurgroep 28 oktober 2020

Niet alle SBO-leden blijken de stukken hebben ontvangen voor de komende stuurgroep vergadering. Ook Haico beschikt er niet over. De secretaris zal Brigit hierover contacteren en vragen ze alsnog te mailen, zo ook eventueel de link naar de digitale vergadering.

Mailadres 'penningmeester sbo' ligt er bij Ad uit, zijn verzoek om naar zijn privé mailadres de stukken te sturen.

Haico wordt gevraagd alsnog voor het SBO een notitie op te stellen zodra hij de agenda en stukken voor de komende Stuurgroepvergadering heeft ontvangen. Hij zal zijn notitie rechtstreeks naar iedereen mailen waarna eventuele reacties of vragen vanuit het SBO via de mail zullen worden afgewikkeld.

- Ondertekening Convenant

Na deze vergadering heeft Katrien de secretaris via de mail laten weten dat het exemplaar voor ondertekening in een treintje wordt rondgezonden naar TBV, Tiwos, WonenBreborg en tot slot naar Frans als voorzitter van het SBOT, met het verzoek een foto te maken van de ondertekening zodat ze daar een collage van kunnen maken. Als alle handtekeningen eronder staan, zal Katrien aan iedereen het getekende exemplaar toesturen. JanvG heeft als secretaris van SBOT 5 niet-getekende exemplaren ontvangen bedoeld als naslagwerk.

Niets meer aan de orde zijnde en met dank voor ieders inbreng sluit Jan vG de vergadering.

Bijlage 1 – actielijst

Actuele actiepunten en aandachtspunten

	Acties	door	Termijn / Stand van zaken
1.	Postbus SBO wordt opgeheven. De secretaris zal een nieuw postadres regelen, dat aanpassen op het briefpapier van SBO en het gewijzigd adres naar instanties communiceren.	Ad / Jan vG	<i>Opheffing postbus gaat in per 1 januari 2021.</i>
2.	Stukken SBO c.c. mailen naar secretaris van HBO-TBV Tilburg Stad	Jan vG	<i>Totdat een vaste afgevaardigde deelneemt.</i>
3.	Juiste mailadressen deelnemers SBO in Stuurgroep doorgeven aan secretaresse wethouder	Bernie	<i>Is afgewikkeld</i>