



**Concept - NOTULEN digitale bestuursvergadering SBO  
Maandag 22 maart 2021, 10.00-12.30 uur, via TEAMS**

**Aanwezig**

Bestuur SBO: Frans Schotel, voorzitter (HBO Tiwos)  
Jan van Gestel, secretaris (HBO TBV Wonen Kleine Kernen)  
Ad van Oudheusden, penningmeester (HBO Tiwos)  
Jan Zaunbrecher bestuurslid (HBO Wonen99)  
Henk Dankers, bestuurslid (HBO Wonen99)  
Ingrid Kraayvanger aspirant bestuurslid (HBO Wonen99)

Adviseur: Haico van Nunen (Bouwhulp Groep)

**Verslaglegging:** Brigit Moonen (BizzyLizzy)

---

**1. Opening en vaststelling agenda**

De agenda wordt zonder aanpassingen vastgesteld.

**2. Mededelingen**

Er zijn geen mededelingen.

**3. Concept verslag en actielijst SBO-vergadering 22 februari 2021**

Pagina 1:

Punt 4: Addendum bij conceptverslag: Jan vG complimenteert Ad voor uitvoering van de kascontrole. Er is hiermee decharge verleend aan het bestuur, onder dankzegging aan de penningmeester.

Pagina 2:

Punt 5: Concept jaarverslag 2021: Jan vG: heeft het jaarverslag verspreid en bedankjes gekregen van Katrien van Gils en Wim Sloot. Ad merkt op dat de subsidie nog niet binnen is, tijdens de Stuurgroep zal er bij Katrien van Gils naar gevraagd worden door Jan vG.

Pagina 3:

Punt 8: Monitor Ouderenhuisvesting: Jan vG meldt dat dit punt binnen TBV aan de orde komt; het zal ook onderwerp zijn bij de eerstvolgende Stuurgroep.

Actielijst: de actielijst is bijgewerkt.

**4. Analyse Haico voor Stuurgroep 25 maart 2021**

Frans merkt t.b.v. Ingrid op dat dit typisch is voor de Stuurgroep: een enorme berg stukken, met een groot aantal hamerstukken. De agenda met bijbehorende stukken wordt besproken a.d.h.v. het stuk van Haico.

**Agendapunt 2: concept Notulen en actielijst 28 oktober 2020**

- Webinar n.a.v. convenant is van de baan. Toesturen is voldoende.
- Verspreiding samenvatting convenant: Jan vG heeft hem op de site van SBO geplaatst, in het jaarverslag is daar melding van gemaakt. Bij TBV staat het op de site en er is een mededeling naar de huurders gegaan zodat mensen er kennis van kunnen nemen. Op de website van HBO Jan Z idem. HBO Tiwos is nog niet geregeld maar daar wordt aan gewerkt.  
Frans: een aantal mensen hebben geen mailadres, hoe komt het convenant bij hen? Jan vG heeft destijds van Bernie Spronk een adressenlijst gekregen van alle mensen die normaal gesproken worden uitgenodigd. Jan vG kijkt na of er nog losse adressen zijn en overleg met Frans over hoe verder. Jan Z merkt op dat in de Dropbox ook een submap Adressen zit, mogelijk zit daar iets in.

- Actie- en besluitenlijst Stuurgroep: geen opmerkingen. Mochten er vragen over komen, dan kan Frans ze beantwoorden als woordvoerder namens SBO.

### **Agendapunt 3: Voorstel afwijken procedure jaarlijks bod**

De notitie gaat er over of partijen het eens zijn om af te wijken van de procedure. Het punt wordt dan jaarlijks in de Stuurgroep behandeld als vervanging van het jaarlijks bod.

- Henk vraagt zich af of de toevoeging die er in het verleden was, dat de afzonderlijke HBO's er mee instemmen, nu niet meer nodig is? Haico meent dat het op deze manier geregeld kan worden omdat de individuele partijen (SBO bevat alle afgevaardigden van de HBO's) er over meepraten.
- Jan vG deelt mee dat de HBO van TBV er vorige week mee akkoord is gegaan. Het vermindert de werkdruk van de HBO-leden. Zij hebben namelijk ook nog te maken met een bieding van de gemeenten Oisterwijk en Vught en die gemeenten vallen niet onder dit voorstel. Hij vraagt zich wel af welke gevolgen de huurprijsbevrozing voor het komende jaar op alle plannen heeft. Haico antwoordt dat de bevrozing gecompenseerd door een tegemoetkoming vanuit de overheid, maar er is nog niets bekend over de hoogte van dat bedrag.
- Jan vG: er is een wooncongres geweest over het overnemen van dure leningen van Vestia. TBV is daarmee akkoord gegaan maar dat heeft vooralsnog geen consequenties voor het beleid binnen TBV. In Tilburg totaal zou dat op termijn wel invloed kunnen hebben. Frans: bij HBO Tiwos verwacht men dat er gecompenseerd gaat worden vanuit de verlaging van de verhuurdersheffing.

**Jan vG is woordvoerder bij dit agendapunt.**

### **Agendapunt 4: Monitor Prestatieafspraken 2020**

Er is een overzicht gemaakt van de afspraken (bijlage 5 Stuurgroep). Alle losse afspraken staan nu helder op een rij, met behaalde resultaten. De monitor kan nu makkelijker continu bijgehouden worden. Haico heeft er een paar punten uitgehaald (zie zijn voorbereiding) en licht ze toe.

- 2.3b De corporaties blijven experimenteren met het huisvesten van spoedzoekers en evalueren wat structureel nodig voor deze groep: De HBO's zijn via hun eigen directies op de hoogte, bij Tiwos wordt nog aan een stuk ter bespreking gewerkt. Het is geen eindresultaat, het zijn enkel deelresultaten.
  - 3.5 De gemeente en de corporaties stemmen de onderhoudsprogramma's af om te kijken waar zich kansen voordoen voor klimaatadaptatie. De afstemming kan gaan over onderhoud aan de openbare ruimte, gebouwen, timing van de werkzaamheden en het beïnvloeden van gedrag van bewoners. Jan vG vraagt zich af of er geen zaken langs elkaar heen lopen. Haico licht toe dat in de stuurgroep warmtetransitie vooral op hoofdlijnen wordt gekeken: wat moet waar komen. Op hoog niveau wordt bekeken welke wijken/stadsdelen moeten worden ontsloten op infrastructuur. Er staat nog niets vast, het is zoeken naar wat leidend moet worden op langere termijn. Ze zijn nu met name bezig in kaart te brengen wat de kosten voor de bewoners zullen zijn. Uiteindelijk moet het in de wijk landen en concreter worden, en dan komen maatregelen rondom klimaatadaptatie in beeld. Bij de Stuurgroep ligt nu het huishoudboekje omdat er keuzes gemaakt moeten worden. Oscar Dusschooten zit in de Stuurgroep, hij neemt het advies mee naar de gemeenteraad die uiteindelijk beslist. Het zijn dus niet twee losse trajecten. Ingrid wil graag weten of de bewoners betrokken worden bij de herinrichting (wijkuitvoeringsplannen), Haico antwoordt dat dat zeker het geval is. En niet alleen huurders, ook eigenaren van koopwoningen. Er wordt ook een groep van 100 "doorsnee" Tilburgers geformeerd.
- 5 Goede huurdersparticipatie en - zeggenschap: Jan vG merkt op dat de SBO niet genoemd wordt.

**Frans is woordvoerder bij dit agendapunt.**

### **Agendapunt 5: Reserves en bestedingsvoorstellen**

Het gaat om een informerende notitie. Haico heeft hem bestudeerd en zijn conclusies weergegeven in zijn notitie. De komende vijf jaar wordt flink geïnvesteerd in de stad, met name in grote gebieds-aanpakken waardoor de reserve afneemt. Een aantal punten van het convenant zie je hierin terug.

Henk vindt het belangrijk dat, als er wordt ingeteerd, we bestuderen of we eenzelfde soort fonds kunnen creëren.

Haico: het gaat om opbrengsten uit het verleden. Hij verwacht niet dat er een soortgelijke geldbron te vinden is.

Henk wil niet wachten tot de pot leeg is en al eerder nadenken over nieuwe middelen. Hoe financiering we over vijf jaar? Haico neemt deze vraag mee.

***Henk is woordvoerder bij dit agendapunt.***

#### **Agendapunt 6: Rapport in Fact vraagontwikkeling**

Bijlage 7 is de notitie, bijlage 8 het volledige rapport. Haico vindt de notitie een goede samenvatting van het rapport. Ten opzichte van het convenant (gebaseerd op cijfers vanuit Rigo-onderzoek) en a.d.h.v. bijstelling van cijfers zijn er meer woningen nodig (1500 i.p.v. 800 woningen). Daar zijn wel kanttekeningen bij geplaatst, als advies wordt gegeven om de migratiestroom beter in beeld te krijgen. Deze discussie hebben we vijf jaar geleden ook gevoerd, ook toen kwam de provincie na het vaststellen van het convenant met hogere cijfers. Dit is wel een punt om mee te nemen bij vaststellen van het eerstvolgende convenant. Het is een grote opgave die er ligt

Frans merkt op dat in de Stuurgroep hier al vaker over is gesproken, met name over het tekort aan grond. Er zal met name verticaal gebouwd worden. Er zijn zeker ook vanuit de bouwwereld zorgen. Wat men wil, is met de bestaande hoeveelheid bedrijven en mensen in de bouw ook niet meer te realiseren.

Haico denkt dat de bouwwereld hier ook wel oplossingen voor kan bedenken b.v. meer prefab, de capaciteit is inderdaad beperkt maar er zijn wel mogelijkheden.

Jan Z vraag hoe de getallen van de provincie bij het vorige convenant, uiteindelijk uitgekomen zijn.

Haico meent dat de cijfers iets lager uitvielen, het lastig om te zeggen of ze reëel waren.

Henk: de provincie mag natuurlijk meer vragen in de hoop dat er meer gebouwd wordt. Zijn tiny houses mogelijk een oplossing? Haico: voor de korte termijn wel, het rapport geeft ook aan dat bij de woningbehoefte niet alleen naar reguliere woonvormen gekeken moet worden. In het convenant is afgesproken dat hier wel naar gekeken gaat worden. Het belangrijkste is om nu vooral te beginnen.

***Frans is woordvoerder bij dit agendapunt.***

#### **Agendapunt 7: Gebiedsgerichte uitwerking West**

#### **Agendapunt 8: Notitie ouderenhuisvesting**

Deze uitwerking is als voorbeeld op termijn mogelijk te koppelen aan een warmtevisie.

Haico denkt wel dat we ons moeten afvragen hoe we hierin gaan sturen. Wie doet wat, wie heeft welke rol? Informeren en verzamelen is goed, maar wat wil je er uiteindelijk mee gaan doen? Hij is benieuwd naar de uiteindelijke uitwerking.

Jan vG meent dat als je ziet wat er gedaan moet worden om differentiatie te krijgen, wat er aan ouderenhuisvesting gedaan moet worden, aan het doorstromingsbeleid dan zijn dit allemaal zaken die op elkaar aansluiten. Er lopen al diverse projecten in Tilburg, met werkgroepen rondom ouderenhuisvesting b.v. Het is een goede basis waar elke wijk, binnen Tilburg, op maat voordeel van kan hebben.

***Jan vG is woordvoerder bij dit agendapunt, Frans ondersteunt bij het punt ouderenhuisvesting.***

#### **Agendapunt 9: Rondvraag**

Jan Z wil bij de monitor graag een vraag stellen over prikkelarm wonen. Vanuit hun HBO kwam de vraag hoe de stand van zaken is rondom de groep die dit zou monitoren (zoals genoemd in de Monitor, punt 2.1b). Er zijn signalen dat deze groep nog niets gehoord heeft. Dit punt wordt aangekaart bij agendapunt Monitor, niet in de rondvraag.

Ingrid wil graag als speerpunt benoemen dat er zo veel binnen de stadsgrenzen gebouwd moet worden, niet daarbuiten. Draagvlak binnen de wijken ook als speerpunt, spreiding van de doelgroepen. Haico: daarom wordt dit in de gebiedsgerichte uitwerking beter inzichtelijk gemaakt. Jan vG: het is goed om te vermelden dat er tegelijkertijd gekeken moet worden naar woningeigenaren die ook wel zouden willen doorstromen naar een andere vorm van huisvesting.

Frans: een ander punt is dat er weinig huizen te koop zijn in de lagere koopklasse. Dat wat er is, wordt door beleggers opgekocht. Dit geeft druk op de huursector, in de hogere huren. Tegelijkertijd is er binnen SBO en Stuurgroep niet of nauwelijks vertegenwoordiging van mensen uit de midden- en vrije huursector. Dat zouden we wel moeten organiseren. Jan vG reageert dat hij de afgelopen jaren in die klasse terechtgekomen is en die groep dus wel degelijk vertegenwoordigt. Inkomensafhankelijke huurverhoging heeft daarvoor gezorgd. Hij vindt het niet terecht dat er inkomenspolitiek wordt bedreven door de corporaties. Mensen die huren, hebben geen enkel alternatief.

Frans geeft aan dat het overleg met de directie van Tiwos en de HBO hier woensdag ook over gaat: in de niet-daeb sector wil de corporatie de huur namelijk wel verhogen. Hij wil er voor pleiten dat deze huurverhoging niet doorgaat.

Jan vG: bij TBV gaan de niet-daeb woningen alleen de inflatie omhoog dus 1,4 i.p.v. 2,4 procent. Het is belangrijk samen een standpunt in te nemen over de huurverhoging.

Haico vat samen: voor de rondvraag voor de Stuurgroep willen we toevoegen (1) bewoningsplicht als je een woning koopt en (2) opnemen van een vertegenwoordiger in de Stuurgroep die ook het middenhuursegment vertegenwoordigt, of de vrije huursector.

Jan vG: eigenlijk hoort de vraag over de vertegenwoordiging in onze eigen rondvraag van het SBO.

Haico past zijn notitie nog aan en mailt hem rond.

## 5. Nieuws uit de HBO 's

- *HBO Tiwos*

Frans: As. woensdag overlegt HBO met de directie over huuraanpassingen. Daarnaast zijn ze bezig met het meerjarenplan. De vraagtekens die gezet kunnen worden bij verduurzaming en energietransitie worden bij de directie gemeld. Er zijn te weinig bedrijven om aanpassingen te realiseren en de kosten lopen hoog op.

- *HBO TBV Wonen/Kleine Kernen*

Jan vG: ze gaan de volgende stappen zetten om tot één nieuwe HBO te komen, op basis van de statuten van HBO TBV Kleine Kernen. Zorgvuldigheid is belangrijker dan snelheid en mensen moeten zich er goed bij voelen. Als het zo ver komt, dan zijn de huidige bestuursleden van HBO TBV Kleine Kernen demissionair zodat er nieuwe bestuursleden verkozen worden. Hopelijk is er na de zomer een nieuwe HBO TBV; over de naam moet nog besloten worden.

- *HBO Wonen99*

Jan Z.: er is een nieuwe website, met het convenant, nieuwsbrieven, notulen etc. zodat huurders alle informatie hebben.

Henk: er wordt in diverse wijken gewerkt aan van het gas af, soms samen met andere corporaties. Het heeft alles te maken met verduurzaming.

## 6. Rondvraag en sluiting

- Ad heeft een vraag over de Omgangscode. Is die bij Wonen99 inmiddels afgerond? Jan Z.: er is een adviesaanvraag gekomen vanuit Wonen99; advies was om bij de oude regeling te blijven. Maar het is de vraag wat er met dit advies gebeurt; per saldo is er dus nog niets bekend.
  - Ad vraagt het rekeningnummer van Ingrid t.b.v. de vergoeding als aspirant-lid van SBO.
  - Jan Z vraagt zich af in hoeverre we de mogelijkheid hebben om de corporaties zo ver te krijgen om bepaalde complexen te benoemen tot seniorcomplex. Dan zijn er beperkingen voor de corporaties maar het biedt ook mogelijkheden. B.v. voor de wet WMO. Hoe kunnen we dit beïnvloeden? Een aantal jaren geleden is het losgelaten maar hij zou het fijn vinden als het weer terug komt.
- Ad: nu wordt 55+ gehanteerd i.p.v. 65+.

Haico: corporaties geven vaak als argument dat van de mensen inschrijven op zo'n complex, de eerste twee senioren het niet accepteren en er toch buiten de doelgroep wordt toegewezen. Wat je zou kunnen doen, zeker als je een specifiek complex op het oog hebt, in het eerstvolgende gesprek met de bestuurder aan te geven wat de voordelen voor dat complex zijn van een seniorenlabel. En welke tegenargumenten zijn er bij de corporatie om dat niet te doen? Je kunt ze zeker wijzen op de voordelen.

Jan Z wil weten of andere corporaties ervaring hebben op dit gebied.

Frans: wij hebben dit een aantal jaar geleden wel besproken en een volgorde aangegeven in de toewijzing: WMO verwijzing, doelgroepen en als derde 55+. Daarna regulier maar er zijn geen specifieke seniorencomplexen meer.

- Jan vG vraagt zich af of het een hernieuwde poging waard is om opnieuw contact te zoeken met andere HBO's uit de omgeving? Ontwikkelingen in omliggende gemeenten hebben invloed op Tilburg maar zijn daar niet altijd vertegenwoordigd. Morgenmiddag spreekt hij HBO Vught, gezamenlijk is er winst te behalen b.v. op de prestatieafspraken.

Frans reageert dat er vanuit bevriende corporaties met de directie van Tiwos wel eens gezamenlijke bijeenkomsten gehouden worden. Dat is nu stilgevallen. Maar vanuit de huurderskant is er structureel niets. Het is wel iets om over na te denken.

Jan vG: stelt voor dit te bespreken in april in het SBO. Er gaat blijkbaar veel veranderen, HBO's moeten zich professionaliseren en er komt steeds meer op hen af. Hoe kun je dat gezamenlijk opvangen?

- Haico: heeft een bericht gestuurd over de verandering in de Woningwet en de ruimte die daarin ontstaat.

Jan vG kan de vernieuwde Woningwet nergens terugvinden. Haico zoekt de vernieuwde wet op.

Verder zijn er geen vragen voor de rondvraag en sluit de voorzitter de vergadering.

## Bijlage 1 – actielijst

### Actuele actiepunten en aandachtspunten

	<b>Acties</b>	<b>door</b>	<b>Termijn / Stand van zaken</b>
1.	Webinar organiseren voor achterban, thema vaststellen	SBO	<i>Thema bepalen, daarna organiseren via Teams</i>
2.	Email-instelling voor penningmeester en voorzitter herstellen	Jan Z.	<i>Wacht op reactie Frans en Ad, werkt voor Ad nog niet om te verzenden</i>
3.	Adressen zoeken t.b.v. verspreiding Convenant van mensen die niet digitaal bereikbaar zijn	Jan vG	<i>Korte termijn</i>
4.	Agendapunt april: contact HBO's uit omliggende gemeenten	Jan vG	