



Stichting Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg

Concept - NOTULEN digitale bestuursvergadering SBO Maandag 31 mei 2021, 10.00-12.30 uur

Aanwezig

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

Genodigden: Len Amendt, Woning in Zicht en Merel Jansen
Bernie Spronk sluit aan voor een persoonlijk afscheid

Adviseur: Haico van Nunen (Bouwhulp Groep)

Afwezig m.k.g.: Jan Zaunbrecher, bestuurslid (HBO Wonen99)
Henk Dankers, bestuurslid (HBO Wonen99)

Verslaglegging: Brigit Moonen (BizzyLizzy)

1. Opening en vaststelling agenda

Er wordt kennis gemaakt met Merel Jansen (lid klachtencommissie namens huurders) en Len Amendt (WIZ). In Tilburg is er een centrale klachtencommissie voor alle corporaties. Eerst moet de klacht bij de betreffende corporatie behandeld worden, dan pas kan de klacht naar de klachtencommissie. De secretariaatsvoering ligt bij WIZ, maar onafhankelijke leden behandelen de klachten. Er heeft in de commissie één lid vanuit de huurders zitting. Die wordt geworven door WIZ, met goedkeuring van de SBO/HBO. Merel zit vanuit de huurders in de commissie, vandaar deze kennismaking. Zij stelt zich voor aan de aanwezigen. De meeste klachten die de commissie behandelt gaan over urgentie en maandelijks zijn er ongeveer 15 casussen. De geschillencommissie bekijkt of de corporaties/WIZ de stappen hebben doorlopen zoals die afgesproken zijn. Het belang van de huurder wordt daarin meegenomen, eigenlijk als vanzelfsprekend; iedereen in de commissie vindt dat belangrijk. Urgentie wordt aangevraagd bij de urgentiecommissie die ook weer bestaat uit onafhankelijke leden. Het aantal urgenties en de klachten daarover zijn merkbaar gestegen. Klachten over de corporaties zijn divers en er is niet één corporatie die er uitspringt qua aantal klachten. Voor meer informatie: www.geschillen-commissie.nl.

Als er, b.v. over het jaarverslag, vragen zijn vanuit de SBO dan kunnen die vragen via Len doorgeleid worden naar Merel en/of de overige leden van de commissie.

Merel en Len nemen afscheid en de agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Mededelingen

Jan vG meldt dat de vroegere directeur van Het Heem, nu werkzaam voor TBV Wonen, m.i.v. morgen elders directeur wordt. Ook de voorzitter van de RvC verlaat de organisatie.

Het proces voor de nieuwe HBO loopt, er zijn nu negen mogelijk nieuwe kandidaten. Er wordt d.m.v. een communicatiebureau gewerkt aan duidelijk maken wat het inhoudt om HBO-lid te zijn. De hoeveelheid werk en ook de inhoud daarvan, stelt steeds meer eisen aan de leden. Er wordt nagedacht over een verdeling van taken en gebieden maar er wordt zeker ook gekeken naar professionalisering.

3. Concept verslag en actielijst SBO-vergadering 19 april 2021

Verslag: er zijn geen op- of aanmerkingen, het verslag is goedgekeurd en vastgesteld.

Actielijst: de actielijst is bijgewerkt.

4. Stukken stuurgroep van 3 juni

De projectgroep heeft heel veel uitgewerkt waar we niet al te veel aan hoeven toe te voegen. De voorbereidende notitie van Haico wordt doorgenomen. Aan de hand van de agenda van het stuurgroepoverleg:

- 2. N.a.v. notulen en actielijst

Er is wezenlijk verschil tussen een grote eengezinswoning aanpassen tot twee appartementen of aankoop van een pand voor kamerverhuur, als beleggingspand. Hoe de tekst er nu staat, belemmert dat de eerste actie. Als de regels opgesteld worden, graag aandacht hiervoor zodat niet alle mogelijkheden worden afgesneden. Wel moet goed worden opgelet als er b.v. woonvormen gecreëerd worden voor doelgroepen de begeleiding goed wordt vastgelegd.

Frans is woordvoerder bij dit agendapunt.

- 3. Verschillenanalyse aantallen woningvoorraad

Saldo is dat er 50 woningen minder voorhanden zijn dan bij aanvang van het convenant. Geen inbreng vanuit SBO nodig.

- 4. Prognose ontwikkeling woningvoorraad

Het gaat om 2x 1500 woningen, dat komt niet duidelijk uit de notitie. De tweede tranche kan eventueel bijgesteld worden mede op basis van cijfers en eisen vanuit de provincie. In ieder geval gaat het om 1500 woningen binnen de huidige conventansperiode.

Jan vG: er wordt de prognose gehanteerd dat 20% van de arbeidsmigranten hier wil blijven maar dat is niet terug te vinden. Haico antwoordt dat dat vorige keer in de stuurgroep besproken is en dat er gezocht zou worden naar andere woonvormen. Maar nergens in het stuk komt terug hoe dat dan gerealiseerd gaat worden en in welke vorm. Er zijn blijkbaar nog geen concrete plannen bij de corporaties dus pas over een jaar of twee komen er oplossingen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dat heeft gevolgen voor de huidige woningtoewijzing en de beschikbaarheid voor reguliere ingeschrevenen. Hij vraagt zich af of de taskforce ook een aangepaste opgave krijgt. Overigens gaat deze notitie toch weer uit van andere aantallen dat bij punt 3.

Jan vG is woordvoerder bij dit agendapunt.

- 5. Jaarrapportage WIZ

Geen inbreng vanuit SBO.

Frans is woordvoerder bij eventuele vragen.

- 6. Stand van zaken 50 van 013

Dit punt baart zorgen. Er wordt gekeken naar reguliere plaatsing in de wijk om overlast te voorkomen. Deze zeer urgente gevallen kunnen niet makkelijk ergens geplaatst worden. Welke wijk wordt gekozen?

Jan vG: het is niet conform het convenant, er zou altijd begeleiding zijn voor mensen die voor overlast kunnen zorgen. Dit stuk is ter informatie, maar als SBO willen we graag nog aanvullende informatie.

Frans: probleem is dat de begeleiding altijd buiten de corporaties en gemeente geregeld wordt. De corporatie levert alleen de woonvoorziening.

Ad: de corporatie kan wel regelen hoeveel mensen in een bepaalde flat of straat geplaatst worden. Deze ontwikkeling is echt zorgelijk.

Haico: een andere oplossing die wordt genoemd is het huisvesten van gezinnen. Wat nu als het niet op orde komt, wie is er dan verantwoordelijk?

Frans: de volgorde is verkeerd. Er moet eerst een begeleider al beginnen in de kazerne, en dan loopt de begeleiding door tot in de woning en blijft daar ook.

Het punt is ter informatie, maar wij kunnen wel onze zorgen delen.

Jan vG is woordvoerder bij dit agendapunt.

- 7. Vervolg subsidieregeling verduurzaming sociale woningvoorraad
Er is te weinig geld beschikbaar voor alle woningen, hoe ga je toebedelen? Alleen EFG want daar is het meeste mee te bereiken? Een gemiddelde woning is een label D, dan kom je al gauw op 40-50.000 euro per woning en je krijgt 5.000 dus de hele voorraad kan niet gedaan worden. Per corporatie wordt het geld naar rato verdeeld. Wij hebben daar weinig over te zeggen, als het maar gedaan wordt.
Ingrid merkt op dat verduurzaming niet altijd positief is. In de Kruidenbuurt zijn woningen verduurzaamd, maar de energie komt van de kolencentrale. Hoe duurzaam is dat dan?
Geen inbreng nodig vanuit de SBO.
Bij vragen is Frans woordvoerder.

- 8. Vervolg project energiecoaches
Niemand van de aanwezigen heeft al contact gehad met een energiecoach. Wel zijn ze op de hoogte van het bestaan ervan.
Ingrid vraagt zich af hoe mensen weten dat ze naar een energiecoach kunnen gaan.
Jan vG: er is groot verschil tussen energiecoaches voor huurders en woningeigenaren. Er zijn commerciële coaches voor koopwoningen, maar wat kun je als huurder doen met een coach? Want alles wat je wil doen, moet je opnemen met de corporatie. Of de corporatie kijkt zelf breder en haalt bepaalde aanpassingen naar voren. Of doet de huurder het zelf, waarbij dan weer de regeling zelf aangebrachte voorzieningen in beeld komt? En wie doet dan het onderhoud van b.v. het dak bij zonnepanelen?
Haico: deels gaat het in op aanpassingen in de woning, maar ook over hoe je omgaat met je woning. Dat laatste willen ze de bewoners met name laten zien. Daar valt nog op te besparen.
Jan vG: project energiecoaches is goed, maar de bewustwording moet door blijven lopen.
Jan vG is woordvoerder bij dit agendapunt.

- 9. Procesaanpak verduurzaming spikkelbezit
De pilot is bij HBO Tiwos onbekend. Uit de notitie is over de uitkomst van de pilot ook niet veel op te maken. De belangrijkste vraag is wat het aanbod geweest is en of mensen er gebruik van gemaakt hebben.
Frans is woordvoerder bij dit agendapunt.

- 10. Monitor stand van zaken
Ook hier kloppen de aantallen niet met de actualisering. Nieuwe energienorm levert momenteel problemen op bij omrekenen waardoor het krijgen van inzicht lastig is. In principe kan voorlopig ook de oude norm nog aangehouden worden.
Geen inbreng vanuit de SBO.
Frans is indien nodig woordvoerder bij dit punt.

- 11. Startgesprek prestatieafspraken 2022
De huidige vorm van participatie is voldoende. Er is geen bieding gedaan omdat het in het convenant duidelijk is vastgelegd. De HBO's zijn tevreden.
Geen inbreng vanuit de SBO.
Frans is indien nodig woordvoerder bij dit punt.

Haico heeft nog enkele aanvullende vragen.

- a) Intern is gesproken over het bod en wie verantwoordelijk is voor het tekenen van het bod. De projectgroep stelt voor om het SBO te laten tekenen, gemandateerd door de HBO's dus net zoals bij het convenant gebeurt.

HBO TBV Wonen Kleine Kernen en Wonen99 gaan hiermee akkoord. Frans tekent als voorzitter van de SBO namens de HBO's.

- b) Er ligt een voorstel om een symposium voor de huurders te organiseren in het najaar over de bouwopgave voor de taskforce als plannen voor de herziening van de woonruimteverdeling. Samen met de projectgroep en de corporaties.

De SBO wil daar graag aan meewerken en wil graag van de projectgroep meer informatie (ook financieel).

5. Nieuws uit de HBO 's

- *HBO TBV Wonen/Kleine Kernen*

- *HBO Wonen99*

Ingrid: er is een tweede sessie geweest voor visieontwikkeling bij WonenBreborg over de maatschappelijke opdrachten. Zij heeft daaraan meegewerkt.

- *HBO Tiwos*

Frans: in het convenant hebben wij schoorvoetend ingestemd met middenhuur. Tiwos heeft dat enthousiast opgepakt. De 20% die ze mogen toewijzen, verhuren ze ook in die sector (huur tot 1.000 euro). Dat gaat om meer dan 10% van de vrijkomende woningen. De aftoppingen worden uit het oog verloren. Er zit een gat tussen de aftoppingsgrens en 1.000 euro. De HBO is daar verder niet bij betrokken en kreeg dit te horen tijdens het laatste overleg met de directie. De HBO heeft gevraagd om een vervolgspraak over de middenhuur. In september volgt discussie over het langjarig huurbeleid.

6. Wvttk

- **Jan vG**: er staat op 28 juni een extra SBO overleg gepland. Deze vervalt, behalve als er uit de stuurgroep van as. donderdag iets ter bespreking komt.
- **Jan vG**: de rest van het jaar is de grote vergaderzaal van TBV Wonen voor de SBO-vergaderingen gereserveerd.

7. Rondvraag en sluiting

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

Bijlage 1 – actielijst

Actuele actiepunten en aandachtspunten

	Acties	door	Termijn / Stand van zaken
1.	Webinar organiseren voor achterban, thema vaststellen	Corporaties, gemeente, SBO	<i>Plan afwachten vanuit de corporaties</i>