



**Concept - NOTULEN bestuursvergadering SBO
Maandag 21 maart 2022, 10.00-12.00 uur**

Aanwezig

Bestuur SBO: Ingrid Kraayvanger, voorzitter (HBO Wonen99)
Jan van Gestel, secretaris (HBO TBV Wonen/Samen)
Ad van Oudheusden, penningmeester (HBO Tiwos)
Jan Zaunbrecher, bestuurslid (HBO Wonen99)
Ger Heerdink (HBO TBV Wonen/Samen)
Jan Mutsaers (HBO Tiwos)

Adviseur: Merle Savelsberg (Bouwhulp Groep)
Gast: Albert Maas (geschillencommissie WiZ)

Verslaglegging: Brigit Moonen (BizzyLizzy)

1. Opening

Vanwege de gewijzigde tijd en locatie is niet iedereen om 9.30 uur aanwezig. Er wordt toch gestart met punt 2 van de agenda vanwege aansluitende afspraken van de heer Maas.

2. Kennismaking met de heer Albert Maas, nieuw lid geschillencommissie WiZ

De heer Maas licht toe wat zijn werkzaamheden inhouden en wat zijn ervaringen tot nu toe zijn. Een groot deel van de geschillen gaat over de extra urgentie en inschrijvingsduur. Een aantal geschillen gaan over problemen tussen individuele huurders en de corporatie. Zijn achtergrond is divers en ligt voor een deel bij een woningbouwcorporatie, op financieel en strategisch gebied.

Jan vG vraagt naar de bijna 900 van 2000 mutaties die al geoordeeld zijn. Levert dat problemen op? De heer Maas antwoordt dat ze met statushouders geen contact hebben. Ze krijgen in de commissie ongeveer 10-12 dossiers per maand waarvan een stuk of 8 urgentiekwesties zijn. Het gaat dan vaak over het beoordelen van de situatie waarbij ze vinden dat ze ten onrechte zijn afgewezen, niet dat ze vinden dat een ander onterecht voorrang heeft gekregen. Het aantal casussen neemt wel toe en de dossiers zijn vaak omvangrijk. Hij vindt het belangrijk om door de HBO en SBO goed geïnformeerd te worden over signalen die zij oppikken vanuit huurders.

Het advies van de geschillencommissie is voor de urgentiegevallen bindend, maar voor geschillen tussen corporatie en individuele huurder is het advies niet bindend. De corporatie kan gemotiveerd afwijken van het advies. Als een huurder dan niet tevreden is, is de volgende stap de huurcommissie of via een advocaat naar de rechter, afhankelijk van de aard van het geschil.

Hierna wordt de heer Maas bedankt voor zijn bijdrage en verlaat hij de vergadering.

3. Vaststelling agenda en mededelingen

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

Mededelingen: Jan v G deelt mee dat HBOWonen99 as. woensdag een bijeenkomst voor huurders over energie organiseert. In Udenhout heeft de energiecoöperatie een energiemarkt georganiseerd voor as. zaterdag, met diverse andere organisaties. De HBO richt zich daar met name op het gedrag van de bewoners (niet alleen huurders). Jan vG maakt daarvoor gebruik van de sheets van de Woonbond en hij heeft een tiplijstje gemaakt. Mensen met een laag inkomen moeten zelf die bijdrage in energiekosten aanvragen, daar moeten ze op gewezen worden. Mensen in b.v. de bijstand krijgen deze bijdrage vanzelf. Ook huurbevrozing of -verlaging is een mogelijkheid.

Er wordt uitgewisseld hoe de HBO's de huurders kunnen bereiken, want vanwege de AVG verstrekken de corporaties geen mailadressen aan de HBO's. Een advertentie in het Stadsnieuws en mailen via de corporaties zijn de mogelijke opties. Aanmeldingen voor b.v. huurdersvergaderingen vallen tegen. Ook de bewonerscommissies functioneren niet meer allemaal.

4. Kennismaking met de heer Jan Mutsaers, nieuw bestuurslid SBO namens HBO-Tiwos

Jan M. is al een tijdje actief in de HBO van Tiwos. Hij zit in de wijkraad Tilburg-West (kenniskwartier De Reit) en is voorzitter van de bewonerscommissie. Hij gaat ook deelnemen aan de stuurgroep Convenant Wonen. Jan vG stelt voor hem nog niet in te schrijven als bestuurslid en een proefperiode voor beide partijen van drie maanden te hanteren. Allen gaan hiermee akkoord.

Hierna stelt ook Merle zich kort voor; zij vervangt Haico tijdens deze vergadering.

5. Concept verslag en actielijst SBO-vergadering 21 februari 2022

Verslag: (inhoudelijk)

Pagina 1: in het vervolg op het gesprek met Amarens van der Meulen over woningtoewijzing is een uitnodiging ontvangen om deel te nemen aan de volgende stap in het proces over de WiZ. Dat is op 5 april, Jan Z en Jan vG nemen deel aan dit overleg. Het lijkt er op dat er weinig huurders/HBO's deelnemen vanuit de andere gemeenten. Jan vG legt uit dat WiZ toe wil werken naar maatwerk, persoonlijke omstandigheden gaan meer meespelen bij toewijzing i.p.v. alleen inschrijftijd. Er moeten 161 woningen in Tilburg beschikbaar blijven voor contingenten en in de regio gaat dat maar om 61 woningen. Dat maakt de spoeling dun en is ook niet eerlijk verdeeld.

Pagina 2, punt 2: Jan Z merkt op bij toegevoegd agendapunt: het betreft hier niet de gehele omgangscoderegeling maar het deel over ongemakvergoeding. Dat is een eenmalige kwestie waarbij rekening gehouden moet worden met Breda en daarom wijkt WonenBreburch op dat onderdeel af. Jan vG vraagt naar de huur-gewenningsregeling, is die nu wel gelijk bij alle corporaties? Dat zou een gezamenlijke toevoeging worden aan de bestaande omgangscode. Tiwos en TBV waren daar mee akkoord, is dat nu voor WonenBreburch ook zo? Jan Z zoekt dit na.

Verder zijn geen op- of aanmerkingen, het verslag is goedgekeurd en vastgesteld.

Actielijst:

De actielijst is bijgewerkt. Jan vG is momenteel nog bezig met het UBO-register, daarna volgt de statutenwijziging. Dit wordt een van de komende vergaderingen geagendeerd.

6. Voorbereiding Stuurgroep vergadering van 24 maart

Voorafgaand aan de bespreking stelt de SBO vast dat de agenda ook dit keer weer erg lang is met heel veel bijbehorende stukken. Voor een goede belangenbehartiging zou een bijeenkomst meer fijner zijn dan in een paar bijeenkomsten al die stukken te behandelen. De SBO bestaat immers uit vrijwilligers.

Woordvoerder voor dit punt: Ingrid

Agendapunt 2 Conceptverslag en actie-besluitenlijst

De SBO wil graag weten of er al iets merkbaar is van de toegenomen druk door doelgroepen. De actualiteit haalt ons in, hoe staat dat in verhouding tot de prestatieafspraken? Energiearmoede, situatie geopolitiek etc. De gemeente is nu op zoek naar grotere locaties voor opvang van vluchtelingen uit Oekraïne.

Over punt 10: er is inmiddels contact geweest met Katrien.

Jan vG merkt op dat corporaties steeds meer gaan verduurzamen, uit de themabijeenkomst is geleerd dat nog heel veel woningen met drie warmtedragers zitten. Als er zonnepanelen gelegd worden, en mensen willen op inductie gaan koken, dan moet er een extra groep bijgemaakt worden. TBV vraagt daar aan de huurder 750 euro voor. Bij een algehele renovatie wordt het kosteloos aangepast, als een huurder zelf besluiten te verduurzamen dan moet er betaald worden. De gemeente zou een subsidiepot hebben voor woningeigenaren om te verduurzamen. Kan vanuit deze pot ook (een deel van) de kosten voor de huurders betaald worden? Overigens, WonenBreburch verwerkt dit bedrag om de extra groep aan te leggen in de maandelijkse huur. Jan vG wil dit aankaarten; er zijn grote verschillen tussen de corporaties onderling.

Woordvoerder voor dit punt: Jan vG

Agendapunt 3 Gezamenlijke mondeling beschouwing verkiezingsuitslag

Het omzetten van grote eengezinswoningen kan leiden tot minder grotere woningen. Hoe compenseer je dat, of is de vraag naar grote eengezinswoningen inderdaad lager? Ook het voorstel om huurders hun woning te laten kopen, leidt tot minder woningvoorraad. De brief op zich is een goed initiatief.

Jan Z merkt op over de woningen met een slecht label en energiekosten, dat hij begrepen heeft dat er niet per se op de verbetering van slechte labels gericht wordt, omdat het relatief gezien minder oplevert. Juist het terugbrengen van het aantal energiebronnen levert meer op. Merle vraagt bij Haico nog na hoe dit precies in elkaar zit.

Woordvoerder voor dit punt: geen vaste woordvoerder aangewezen

Agendapunt 4 Eindmonitor Prestatieafspraken 2021

In de tabel 2.1.c: er zijn ten minste 1500 woningen toe te voegen voor de komende periode. Jan vG merkt op dat die locaties al zijn toegewezen en via versnelling in de omgevingswet worden geregeld. De locaties zijn niet helemaal helder, aan de stuurgroep wordt gevraagd om welke locaties het gaat en of de bouw op schema ligt.

Punt 4.4.b: is deze doelstelling behaald? Jan vG geeft aan dat men na de ontwikkelingen met EnNatuurlijk terughoudend is. Er kan nog veel meer gekeken worden naar andere oplossingen.

Woordvoerder voor dit punt: Jan vG

Agendapunt 5 Tussentijdse monitor prestatieafspraken 2022

De opmerkingen zijn vergelijkbaar met die bij agendapunt 4.

Woordvoerder voor dit punt: Jan vG

Agendapunt 6 Toelichting bestedingsvoorstel Reserve Herstructurering

Hoe gaat het vanaf 2024 verder? Ook het bedrag voor 2024 zal niet voldoende zijn.

Agendapunt 7 Update Taskforce nieuwbouw en tijdelijke woningen

Tijdelijk is een betrekkelijk begrip. Je lost hiermee het probleem niet op maar verschuift het 15 jaar verder. Deze woningen zijn met name bedoeld voor afgestudeerden die in Tilburg willen blijven, spoedzoekers, mensen die van beschermd naar zelfstandig wonen gaan, senioren. Een mix van doelgroepen en inkomens.

Woordvoerder voor dit punt: Jan vG

Agendapunt 8 Voortgang aanpak bestaanszekerheid

Er wordt meer dan voorheen gericht op betaalbaarheid. De vindbaarheid is punt van aandacht, en zeker om ze al in een vroeg stadium te vinden. En het gaat niet alleen om huur en energie, maar ook om bijkomende zaken zoals wifi, abonnementen etc. Corporaties hebben hierin een signaalfunctie, maar intergenerationele armoedeaanpak is geen taak. Merle bespreekt dat nog even met Haico.

Woordvoerder voor dit punt: Ingrid

Agendapunt 9 Regionale woonzorg analyse

Hoe staat het met de Pactwijken? Wie coördineert? En hoe staat het met de onderzoeken en alternatieve woonvormen?

Woordvoerder voor dit punt: Jan Z

Agendapunt 10 Matchingstafel Weer Thuis

Ook andere gemeenten in Midden-Brabant moeten nu meedoen, maar de verdeling Tilburg-omringende gemeenten is niet helemaal eerlijk. Alle gecontracteerde aanbieders mogen meedoen vanaf 2023 en toewijzing gaat buiten WiZ om. Hierdoor wordt het contingent voor reguliere huurders, steeds kleiner. Hoe waarborgen we een onafhankelijke beoordeling? En spreiding over de wijken?

Woordvoerder voor dit punt: Jan vG

Agendapunt 11 Terugblik en vervolg themabijeenkomst duurzaamheid 24 februari

De conclusie dat zelfs gemeente en corporaties niet aan alle gewenste knoppen kunnen draaien, is herkenbaar.

Agendapunt 12 Mogelijkheden aanpak energiearmoede

Ondersteuning op korte termijn en gedragsverandering is nu heel belangrijk. Mensen bewust maken van de mogelijkheden die er zijn en die de gemeente biedt b.v. financieel. De lange termijn moet wel in de gaten gehouden worden.

Woordvoerder voor dit punt: Jan vG

7. WTTK

8. Rondvraag en sluiting

- Jan vG heeft een paar weken terug het eerste concept van het jaarverslag rondgestuurd met het verzoek om op- of aanmerkingen. Hij heeft alleen van Ad een reactie ontvangen en vraagt de aanwezigen om te reageren.

Er zijn verder geen vragen voor de rondvraag en Ingrid sluit de vergadering om 12.11 uur.

Let op: de komende tijd zijn de SBO-vergaderingen bij HBO Wonen99 en starten om 9.30 uur.

Bijlage 1 – actielijst

Actuele actiepunten en aandachtspunten

	Acties	door	Termijn / Stand van zaken
1.	Agenderen mogelijke bijdrage HBO's 2022	Ad	<i>indien nodig komt dit in april op de agenda, afhankelijk van terugbetaling subsidie</i>
2.	Wijziging statuten agenderen	Jan vG	<i>een volgende vergadering</i>
3.	Afspraak maken met Katrien van Gils voor 21 maart bespreken: toekomst SBO-stuurgroep; afvaardiging SBO in stuurgroep; communicatie via gemeentepagina Stadsnieuws	Jan vG/Ingrid	<i>Katrien sluit aan bij de vergadering van dinsdag 19 april '22</i>
4.	Symposium over Wiz organiseren in september	SBO	<i>agenderen voor april-juni als WiZ is afgerond</i>
5.	Symposium organiseren voor de zomer, thema nog bepalen	SBO	<i>agenderen</i>