



**Concept - NOTULEN bestuursvergadering SBO
Maandag 19 september 2022, 9.30-12.00 uur**

Aanwezig

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

Adviseur: Haico van Nunen (Bouwhulp Groep)

Afwezig m.k.g.: Ger Heerdink (HBO TBV Wonen/Samen)
Jan Zaunbrecher, bestuurslid (HBO Wonen99)

Verslaglegging: Brigit Moonen (BizzyLizzy)

1. Vaststelling agenda en mededelingen

Vanwege afwezigheid van Brigit en Jan tijdens het overleg van 23 juni is er geen verslag gemaakt. Er zijn een aantal mededelingen:

- Procedure verslagen en Dropbox: afgesproken is dat Brigit de Dropbox bijhoudt van SBO en daar per vergadering relevante stukken en achtergrondinformatie plaatst. Jan vG krijgt na elke SBO-vergadering het conceptverslag van Brigit in Word ter goedkeuring. Na goedkeuring verstuurt Brigit het verslag in Word naar de SBO-leden en Haico en zet het in de Dropbox SBO. Brigit anonimiseert het verslag en maakt voor de website van SBO een samenvatting, beide bestanden worden omgezet naar pdf. Brigit plaatst vervolgens de pdf van het geanonimiseerde verslag in de map op de Dropbox "SBO Verslagen t.b.v. de HBO's". De samenvatting gaat naar Jan vG. en hij plaatst de pdf op de website van de SBO.
- Gesprek Ennatuurlijk voor vandaag is afgezegd. We willen hen uitnodigen voor de vergadering van 10 oktober, maar dan is de agenda al goed gevuld met voorbereiding stuurgroep. **Besloten wordt dat we, als de afspraak voor Ennatuurlijk ook kan, om 9.00 uur beginnen.**
- Data en tijden stuurgroep: er is verwarring vanwege een aantal wijzigingen. Jan vG. mailt Katrien over de data/tijden van de stuurgroepvergadering dit jaar en 2023.
- Ingrid staat stil bij het overlijden van Henk Dankers.
- Mail Woonbond over prestatieafspraken 27 september: Ingrid en Ad gaan, Jan vG. probeert ook te gaan. Hij meldt vanuit het secretariaat SBO 2 à 3 personen aan.

2. Gevolgen Nationale Prestatieafspraken

Huurstijging is normaal gezien gebaseerd op het inflatiecijfer van het voorgaande jaar. In de afspraken wordt aangegeven dat de gemiddelde loonstijging -0,5% wordt gehanteerd maar nu stijgen de lonen soms met 5%. Dat veroorzaakt een ongewenste huurstijging. Corporaties mogen een eigen methodiek gebruiken om de huur betaalbaar te houden voor de huurders. In het convenant gaat het over beschikbaarheid, maar ook over betaalbaarheid. De huurtoeslag vereffent lang niet alles en niet bij iedereen.

De SBO vraagt de HBO's om met de eigen corporaties hierover in gesprek te gaan. Haico merkt op dat het goed is om in absolute bedragen te kijken naar de huurverhogingen in de afgelopen jaren. En er moet discussie zijn of er een huurverhoging moet komen dit jaar of niet. En dan kijken hoe het in het totaalplaatje past van alle toegenomen lasten. Er is ook onduidelijkheid over de huurbevoorziening, wanneer dat komt en voor wie (EFG-labels).

Afgesproken wordt dat Haico e.e.a. hierover op papier zet.

SBO probeert hierin alle HBO's op één lijn te krijgen zodat in de stuurgroep een duidelijk standpunt ingenomen kan worden en er een gelijke lijn getrokken wordt door de verschillende corporaties m.b.t. de huurstijging.

Voor wat betreft verduurzaming: de standaard is op woningniveau, enigszins vergelijkbaar met energielabel A. Dit is nog niet een officiële norm maar er wordt nu al verwezen naar de standaard als ondergrens bij aanvraag subsidie. De streefwaarde wordt gehanteerd als er op onderdelen wordt verduurzaamd. Als er dus steeds één ding aan de woning verbetert in de loop van een aantal jaren, dan krijg je een optelsom en komt de woning ver boven de standaardwaarde uit. Tot nu toe werd uitgegaan van minimaal label B. Dat zou kunnen betekenen dat de corporaties bij deze woningen nog verbeteringen doen en dat de EFG-labels hierdoor nog verder achteropkomen. Omdat daarnaast de systematiek van de labels is veranderd, zijn er veel meer woningen nu die aangepakt moeten worden. Voor nieuwbouw zijn er energetische eisen, voor bestaande bouw zijn er geen afspraken. Wel kun je in het convenant hierover afspraken maken. In het Klimaatakkoord worden ambities gesteld maar dit gaat over CO2. Dit staat natuurlijk wel in relatie tot energetische eisen.

Versnelde woningbouw is een ander speerpunt uit de Nationale Prestatieafspraken. Jan vG. meent dat mensen het concept van grondgebonden woningen los moeten laten anders kan er aan de opdracht niet worden voldaan. Daarnaast flexwoningen/tijdelijke woningbouw. In het convenant staat dat er tot 2025 1500 woningen aan de voorraad toegevoegd worden. De ambitie is om dit te verdubbelen. De gemeente Tilburg heeft 30% sociale woningbouw; wat er op ons afkomt (huisvesting doelgroepen en m.n. statushouders) maakt dat er veel gebouwd moet worden. Knelpunt is bouwgrond. Haico geeft een toelichting op grondposities. Iets om in de gaten te houden: de optie om oude gebouwen te slopen en nieuw te bouwen en tegelijkertijd te verdichten.

Jan vG. heeft gehoord dat Aedes bezig is met het gezamenlijk inkopen van flexwoningen. Het ministerie heeft ook een opdracht gegeven voor aanschaf van flexwoningen. Voordeel hiervan is dat in ieder geval de productie wordt opgestart en één keurmerk voldoende is. Als dan grond verworven wordt, kan er heel snel gebouwd worden.

Haico vraagt naar het gericht toewijzen: hoe staat de SBO daar in? Het is in Tilburg nog niet aan de orde, maar de overheid is er over bezig, zowel voor huur- als koopwoningen. En hoe verhoudt zich dat met de WiZ-afspraken? Er moet in ieder geval een beeld zijn van de behoefte en van de differentiatie in de wijken, ook om de sociale cohesie te bevorderen. Dit werkt overigens niet altijd positief uit. Op convenant niveau zijn er al afspraken om buurtgericht te kijken, maar als dit gericht toewijzen inderdaad toegelaten wordt, komen er meer mogelijkheden.

Nogmaals maakt Jan vG. de opmerking dat de grote hoeveelheid stukken en tekst voor vrijwilligers bijna niet meer te verwerken zijn. Het frustriert Jan M. dat er zoveel op de korte termijn gedacht wordt door de beleidsmedewerkers. Er is weinig visie op de lange termijn. Voor de HBO en SBO ligt daar zeker een rol, b.v. verkoopbeleid is een aantal jaar geleden vastgesteld, dat moet weer tegen het licht gehouden worden. Uiteindelijk is daar de Monitor van de prestatieafspraken voor bedoeld.

3. Stand van zaken rondom symposium najaar 2022

WiZ is nog niet afgerond dus dat valt af als thema; alleen de WiZ website is vernieuwd. Rondom energie veranderen de maatregelen en inzichten zo snel dat voorbereiden bijna niet mogelijk is. Informatie over energiemaatregelen is voor mensen op verschillende manieren beschikbaar en sterk afhankelijk van de persoonlijke situatie. In de statuten staat dat de SBO jaarlijks 1 of meerdere symposia organiseert dus hoe gaan we nu verder? Doorstroombeleid is een mogelijk thema, met name voor senioren maar ook jongeren profiteren van doorstroom. De voorbereidingstijd is wel kort en de pilots zijn nog niet afgerond.

Besluit: het symposium in het najaar komt te vervallen en schuift door naar maart 2023.

Thema blijft WiZ. Ingrid meldt dit aan Katrien van Gils.

Jan vG. stelt voor een huurdersplatform te organiseren voor Berkel-Enschot, voor huurders van Tiwos én TBV samen om signalen uit de achterban op te halen. Ad neemt dit voorstel ter bespreking mee naar de HBO van Tiwos.

4. Voorstel aanpassing bestuursvergoeding

Ad stelt voor de vergoeding te verhogen naar 75 euro per maand. Er wordt steeds meer verwacht van de SBO in voorbereiding en kennis, kosten zijn gestegen maar de vergoeding is al jaren gelijk. De vraag is of voor 2023 de subsidie van de gemeente gelijk moet blijven. Er is namelijk ruim geld in kas. De subsidie kan ook voor een jaar worden stopgezet maar dan zouden de corporaties weer moeten bijdragen (die hebben dat dit jaar niet gedaan omdat het niet nodig was).

Ad overlegt met Katrien van Gils wat de meest gunstige situatie is.

Besluit: de vergoeding gaat per direct naar 75 euro per maand.

5. Actualisatie statuten SBO door notaris

De statuten zijn sterk verouderd. SBO heeft o.a. een steeds grotere stem in de stuurgroep en ook dat moet juridisch afgedekt zijn. Nu is dat onvoldoende vastgelegd. Jan vG. stelt voor de statuten te laten updaten.

Besluit: Jan vG. en Ad pakken dit op. Jan vG. zet eerst e.e.a. op papier.

6. Data voor stuurgroep in 2022 en 2023

Jan vG. mailt Katrien van Gils voor een overzicht. Vervolgens maakt hij de planning voor de SBO waar de HBO's ook weer hun planning op kunnen maken.

7. WVTK

- Stuurgroep: Jan M. en Ger zijn agendalid van de stuurgroep. Ze krijgen -net als alle SBO-leden- alle stukken en kunnen aanwezig zijn bij de stuurgroep. Indien zij een van de vaste stuurgroep leden van de SBO vervangen, dan wordt dat vooraf duidelijk aangegeven. De SBO vertegenwoordigt in de stuurgroep alle drie de HBO's via Ingrid, Jan Z. en Jan vG, ook al zit er niet direct iemand vanuit Tiwos in de stuurgroep.
- Stadsnieuws: Ingrid geeft aan dat er diverse keren contact is geweest met Stadsnieuws om het SBO te presenteren en wat meer bekendheid geven aan de werkzaamheden van de HBO's en SBO. Er is nu een ingang. Ingrid moet dan gegevens aanleveren en de redactie maakt er een mooi stuk van. Graag wil ze vanuit de verschillende HBO's nog wat input.
- Jan vG. heeft gehoord dat afspraken van stedelijke naar provinciaal gaan. Haico licht toe dat de overheid meer regie wil en flexibeler wil omgaan met de woonregio's. Dit ligt in de lijn van landelijke prestatieafspraken. Voor de reguliere huurders heeft dat consequenties. Jan vG. wil dit graag in een stuurgroep overleg bespreken (taakstelling-regiodeals-eerlijke verdeling).

8. Rondvraag en sluiting

De voorzitter bedankt allen voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering.

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.	Ennatuurlijk uitnodigen voor 10-10, indien dat doorgaat start de vergadering om 9.00 uur	Jan vG.	6-10
3.	Alle relevante informatie op papier zetten m.b.t. huurverhoging en lasten	Haico	6-10
4.	Symposium wordt verzet naar maart 2023. Thema WiZ. Voorbereiden, datum prikken, locatie zoeken.		
5.	Verzetten symposium melden aan Katrien van Gils	Ingrid	<i>z.s.m.</i>
6.	Subsidie bespreken met Katrien van Gils	Ad	<i>z.s.m.</i>
7.	Statuten laten aanpassen	Ad en Jan vG.	