



**Verslag symposium**

**CONVENANT WONEN 2015 – 2020**

**24 juni 2015**

**In het Deprezgebouw te Tilburg**

**Welkomstwoord voorzitter SBO**

Namens het bestuur van het SBO heet voorzitter Gerard Klaassen iedereen van harte welkom: alle leden van huurderscommissies, wethouder Berend de Vries, de directiebestuursleden en medewerkers van de corporaties 't Heem, WonenBregburg, TBV en Tiwos. Het SBO is verheugd over de zeer grote opkomst op deze speciale SBO-bijeenkomst die in het teken staat van het nieuwe Convenant Wonen 2015 – 2020, inmiddels is dit de 4<sup>e</sup> editie.

G. Klaassen vertelt dat de Stedelijk Bewoners Overleg (SBO) bij het eerste Convenant in het Millenniumjaar 2000 nog niet betrokken was, en wel om de eenvoudige reden dat het SBO toen nog niet bestond. De oprichting van het Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg vond pas plaats in het jaar 2002. Bij de drie volgende convenanten heeft het SBO wel zijn inbreng kunnen ventileren.

Bij de totstandkoming van dit nieuwe convenant is het SBO zeer nauw betrokken geweest, werden hun voorstellen zeer serieus genomen en die zijn veelal ook in het nieuwe convenant terug te vinden. Het bestuur van SBO is dan ook trots op wat er is bereikt en wat er op deze avond aan u, de achterban van SBO, wordt gepresenteerd.

Een speciaal welkom richt SBO-voorzitter aan allen die hebben meegewerkt aan de totstandkoming van dit convenant. Hij wijst erop dat in Tilburg de unieke situatie is dat er een uitstekende samenwerking bestaat tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersvertegenwoordiging op het gebied van sociaal wonen. In de nieuwe Woningwet, per 1 juli 2015 van kracht, is onder meer aangegeven hoe en over welke zaken huurdersorganisaties kunnen, mogen en moeten meepraten en meedenken. Het betreffen allerlei zaken die betrekking hebben op het sociale woonbeleid van corporaties en gemeenten. Den Haag heeft deze wet in samenspraak met Aedes en de Woonbond opgesteld, maar volgens G. Klaassen hadden ze beter even naar Tilburg kunnen komen. Want wat er in deze nieuwe wet staat, wordt in Tilburg al jaren lang zo gedaan. Op diverse congressen waar SBO de laatste jaren komt, kijkt men dan ook steeds verbaasd op als ze horen hoe het hier in Tilburg is geregeld en spreekt men hierover vol lof.

In dit nieuwe convenant zijn wederom hele goede afspraken gemaakt: over verduurzaming van het huidige woonbestand; over wat aan nieuwbouw er nog moet bijkomen; over de betaalbaarheid vooral voor de minima van de sociale huurwoningen; over energetische maatregelen om woningen energiezuinig te maken, liefst volgens het nul op de meter principe; en ook over de leefbaarheid in buurten en wijken waar corporaties en gemeente iets aan kunnen toevoegen.

Het heeft al met al bijna een jaar geduurd om tot goede en duidelijke afspraken te komen in het huidige convenant. Zelfs moesten er nog in de afgelopen dagen enkele kleine tekstuele

“puntjes op de i” worden gezet. Maar het convenant ligt er en het SBO is blij het aan haar achterban te kunnen presenteren en het officieel mee te ondertekenen.

*Vervolgens geeft Gerard Klaassen het woord aan Peter Nouwens, de voor SBO-symposia vertrouwde discussieleider en deze zal wederom de avond in goede banen leiden.*

*Het programma is als volgt:*

1. Terugblik en vooruitblik, inleiding door wethouder Berend de Vries
2. Discussie met het forum aan de hand van stellingen  
    Pauze
3. Vervolg discussie
4. Officiële ondertekening convenant wonen

### **1. Inleiding wethouder Berend de Vries**

Wethouder De Vries dankt SBO voor de organisatie van dit symposium. De wethouder geeft op hoofdlijnen een korte terugblik op behaalde resultaten en een vooruitblik op de nieuwe ambities die partijen met elkaar hebben afgesproken en vastgelegd in een convenant. In het vorige en ook in het nieuwe – inmiddels het vierde - convenant zijn wederom afspraken gemaakt over het behoud van de omvang van de goedkope voorraad en van de andere categorieën (iets duurdere) woningen uit de sociale woningbouw; voorts afspraken over het terugbrengen van de scheefheid in wonen; over de nieuwbouwopgave; en afspraken rondom duurzaamheid (energetische maatregelen die de energiekosten kunnen drukken). Deze afspraken worden gemonitord en blijkens de resultaten uit de vorige convenantperiode (*de wethouder toont cijfers*) zijn de ambities grotendeels gehaald. Deze lijn wordt met dit nieuwe convenant voortgezet.

### **Thema's convenant**

Thema's in het vorige en huidige convenant zijn: betaalbaarheid, woonbegeleiding en zorg, duurzaamheid en leefbaarheid, zeggenschap voor huurders.

In de afgelopen jaren werden er vanuit het Rijk nog geen heffingen opgelegd en daardoor konden de corporaties ook veel nieuwbouw – goede en betaalbare woningen - toevoegen. Uit het Rigo-onderzoek blijkt dat 1 op de 7 huurders te hoge woonlasten heeft, dat het aantal huurders met huurtoeslag stijgt, en dat er een groot tekort (1640 woningen) optreedt in de voorraad goedkoopste categorie huurwoningen. Daarnaast zijn door kwaliteitsverbeteringen aan woningen de huren wat gestegen. Een belangrijke opgave voor corporaties nu is dan ook méér betaalbare woningen aan de huurmarkt toe te voegen. Als ambitie is hierover afgesproken om 800 woningen uit de bestaande voorraad goedkoper te maken (aftoppen) en daarnaast ruim 800 nieuwe betaalbare woningen toe te voegen. De gemeente onderzoekt of er voor nieuwbouw of herbouw geschikte locaties beschikbaar zijn. In het vervolg dienen corporaties ook strikter aan de minima en doelgroepgericht woningen toe te wijzen. Door de overheid is hiervoor de zgn. passendheidstoets opgelegd die ervoor zorgt dat huurders met huurtoeslag gehuisvest dienen te worden in de goedkopere woningen. De grotere gezinswoningen dienen ook daadwerkelijk aan gezinnen te worden toegewezen.

### **Betaalbaarheid**

Voor het aanpakken van te hoge huurlasten en in het kader van armoedebestrijding hebben de partners van het convenant een stappenplan uitgewerkt om huurders die (soms tijdelijk bijvoorbeeld door verlies van baan) te maken hebben met te hoge woonlasten, met maatwerk-maatregelen tegemoet te komen. De reeds bij de gemeente en bij corporaties beschikbare maatregelen worden hiervoor meer gebundeld. Mogelijkheden zijn: mensen begeleiden naar inkomensondersteuning, of verhuizen naar een goedkopere woning eventueel met een verhuisvergoeding. Per situatie wordt gezocht naar maatwerk.

### **Woonbegeleiding en zorg**

Het thema 'woonbegeleiding en zorg' heeft te maken met alle veranderingen in de zorg in het kader van alle transities. Het feit dat ouderen en hulpbehoevenden tegenwoordig langer in

hun eigen woning in de wijk moeten blijven wonen betekent, dat aan de woningen aanpassingen nodig zijn en dat er meer zorgvoorzieningen in de directe omgeving beschikbaar moeten zijn.

### ***Duurzaamheid, energiezuinige woningen en leefbaarheid***

Op het thema 'duurzaamheid' hebben partijen afgesproken om zowel in de nieuwe als bestaande voorraad energiezuinige woningen te realiseren (zgn. 'energienotaloze' woningen). De woningen met een slecht energielabel – nog ca. 5000 in Tilburg – krijgen energetische maatregelen (betere isolatie etc.). Gezien het forse aantal in Tilburg zal het daarom niet in een kort tijdsbestek te realiseren zijn. De mogelijkheid wordt aan huurders geboden om op corporatiewoningen zonnepanelen te plaatsen.

Op het thema 'leefbaarheid' blijven de partners inzetten, ondanks de terugtrekkende beweging die Den Haag voorschrijft voor corporaties, en er is budget voor gereserveerd.

### ***Zeggenschap voor huurders***

De inspraakmogelijkheid voor huurders is in Tilburg een gewone zaak. Huurders worden vanzelfsprekend betrokken bij renovatieplannen. Het SBO blijft betrokken bij de uitvoering van het convenant. Bekeken zal worden of met behulp van social media betrokkenheid van bewoners georganiseerd kan worden rondom de nieuwbouwplannen.

De wethouder zegt tot slot dat partijen volledig achter de ambities staan en met overtuiging aan de realisering ervan werken.

## **2. Discussie met het forum aan de hand van een aantal stellingen**

*Aan het forum nemen deel: mevr. A. Zwierstra (WonenBregburg), mevr. H. Jager (Woon- en zorgstichting 't Heem) en de heren B. de Vries (wethouder), R. Vinke (TBV Wonen) en R. Scherpenisse (Tiwos).*

*Het forum heeft een aantal stellingen voorbereid die men aan de zaal wenst voor te leggen. Iedereen kan middels het opsteken van een groene of rode kaart aangeven of men het respectievelijk eens of oneens is met de stelling.*

### **Stelling 1 – Rob Vinke (TBV Wonen):**

***“Ik woon goed in mijn betaalbare woning ook al verdien ik inmiddels goed. Ik ga nergens heen, ik heb lang genoeg moeten wachten op deze woning!”***

Een meerderheid van de aanwezigen is het volledig eens met deze stelling.

Ongeveer 22% van de primaire doelgroep woont op dit moment te duur en 24% woont scheef, dus te goedkoop. R. Vinke licht toe dat deze stelling daarom ook inhoudt dat mensen die te goedkoop wonen, meer moeten gaan betalen. Op zijn vraag wie het ermee eens is dat mensen die te goedkoop wonen, meer moeten gaan betalen, geeft ook een meerderheid aan het hiermee eens te zijn. Zowel aan de betaalbaarheid als aan scheefwonen zal de komende jaren worden gewerkt, aldus R. Vinke. Corporaties kunnen op dit moment alleen bij toewijzen van een woning het inkomen vergelijken met de huur, maar hoopt dat wettelijk wordt toegestaan dat tussendoor ook een inkomenstoets mag worden gedaan in relatie tot de hoogte van de huur.

Een aanwezige geeft aan dat hij best bereid is meer te betalen als zijn inkomen is toegenomen, maar zou er ook graag willen blijven wonen en minder huur betalen als door omstandigheden het inkomen is afgenomen.

Iemand merkt op dat op deze manier de corporatie aan inkomensregulering doet. Hij stelt dat burgers naar rato van het inkomen belasting betalen, dus minima betalen minder en ontvangen huursubsidie. Hij vindt het geen taak van de corporatie om o.b.v. inkomen te gaan reguleren. Voorts vindt hij het niet terecht als hij voor dezelfde woning straks meer huur moet betalen dan de buurman.

R. Vinke beaamt dat corporaties en ook de gemeente geen inkomenspolitiek mogen voeren, dat mag alleen de overheid. Maar aangezien de corporaties vanuit Den Haag de opdracht

krijgen opgelegd om goedkope woningen te bouwen, vindt R. Vinke dat de corporaties ook iets mogen doen aan het scheefwonen en mensen met te hoog inkomen die nu in goedkopere woningen iets meer laten betalen.

Een aanwezige is het ermee eens dat een bewoner in een goedkope woning die carrière maakt en meer inkomsten krijgt, dan ook bereid moet zijn meer huur te betalen voor die woning.

Een bewoner merkt op dat veel huurders uit de sociale woningvoorraad bij renovatie van hun woning soms nogal veel noten op hun zang hebben en nogal luxe aanpassingen willen. Zijn advies aan corporaties is de woningen sober te houden zodat de huurprijs laag blijft. Mw. Jager licht hierop toe dat corporaties kwalitatief duurzame woningen willen blijven realiseren en dat dankzij nieuwe bouwtechnieken de bouw ook goedkoper kan dan in het verleden. Naar overbodige luxezaken zullen corporaties zeker kritisch kijken.

Een mevrouw informeert of de huur op hetzelfde niveau blijft als bewoners met hoger inkomen de woning verlaat en nieuwe bewoners met lager inkomen erin komt. Neen, de huur wordt daarop aangepast, aldus R. Vinke. Voorts licht hij toe dat corporaties mogelijk in de toekomst meer rekening mogen gaan houden met situaties van plotseling forse inkomensdaling van het gezinsinkomen.

N.a.v. de opmerking van een aanwezige dat nu de situatie is dat een nieuwe huurder bijv. 100 euro meer moet betalen dan de burens, licht R. Vinke toe dat corporaties de laatste 3 jaar huurharmonisatie mochten toepassen (d.w.z. de huren optrekken naar 100% maximaal redelijk) om zo de strenge verhuurdersheffing (sanering Vestia) te kunnen betalen. In het nieuwe huurbeleid vanuit Den Haag ziet het ernaar uit dat de huurharmonisatie weer wordt verlaten, want een verhoging met 100 euro is fors.

Mw. Zwierstra voegt hieraan toe dat de Tilburgse corporaties momenteel niet het maximale wat volgens de wet en het puntenstelsel is toegestaan aan huur vragen, maar tussen 65 en 80%.

Een bewoner die al 20 jaar in een woning woont, vertelt dat een nieuwe bewoner voor zijn woning straks 200 euro meer moet gaan betalen dan hij nu betaalt. Hij als commissielid vindt het lastig om naar medebewoners uit te leggen hoe het systeem werkt. Mw. Zwierstra adviseert in zo'n situaties de hulp van de consultants in te roepen die het beleid van hun corporatie moeten verdedigen; dat hoeft niet een medebewoner te doen.

Erop gewezen wordt dat ouderen boven een bepaalde leeftijd ook niet meer de keuze hebben om te verhuizen naar een koopwoning, want zij komen op die leeftijd niet meer in aanmerking voor een hypotheek.

Een aanwezige wijst erop dat iemand die net iets boven de huurtoeslaggrens uitkomt voor alles meer moet gaan betalen en dan juist financiële problemen krijgt. R. Scherpenisse beaamt dat er sprake kan zijn van 'armoedeval'. Corporaties kijken in zo'n situatie o.b.v. de Nibudnormen of de huur wel verhoogd moet worden.

**Stelling 2 – René Scherpenisse, Tiwos:**

***“Mijn buurvrouw heeft een uitkering en woont alleen in een ruime eengezinswoning met een huur van bijna € 700,-. Natuurlijk kan ze die woning niet betalen. Laat haar maar verhuizen naar een goedkopere woning!”***

Een ruime meerderheid is het eens met deze stelling, in die zin dat in elk geval met de mevrouw gesproken dient te worden over verhuizen en verhuizen niet wordt afgedwongen. Mw. Zwierstra licht toe dat in geval van huurachterstand corporaties wel moeten dwingen omdat anders tot ontruiming moet worden overgegaan, wat corporaties liever niet doen gezien de kosten daarvan.

Een raadslid merkt op dat gekeken moet worden naar de reden waarom iemand de huur niet meer kan betalen, bijv. ingeval van overlijden van partner met wie men lange tijd in dat huis heeft gewoond, is een heel andere situatie dan als de woning aan de alleenstaande

mevrouw indertijd is toegewezen. Dus het verzoek is het situationeel te benaderen, dus maatwerk.

Een aanwezige merkt op dat er situaties zijn dat de alleenstaande ouder alleen nog maar in de benedenverdieping verblijft. Beter voor haar zou zijn om kleiner te gaan wonen zodat bovendien de woning vrijkomt voor een gezin. Iemand anders vindt dat je 'oude bomen niet zomaar moet verplaatsen'.

Zowel mw. Zwierstra als mw. Jager geven aan dat dat corporaties graag dit soort signalen doorkrijgen zodat een consulente in elk geval hierover het gesprek kan aangaan met de alleenstaande bewoner en de mogelijkheden schetsen, want doorstroming is noodzakelijk. Er zijn nu eenmaal te weinig goedkope woningen en er is een wachtlijst.

Iemand anders merkt op dat vanuit het Rijk juist wordt gestimuleerd dat mensen langer in hun eigen woning blijven wonen. Hierop verduidelijkt de wethouder dat de eigen woning ook een kleinere woning of een appartement kan zijn. Met dit rijksbeleid is beoogd dat ouderen niet meer zo makkelijk naar dure verzorgingstehuizen verhuizen.

## Pauze

### 3. Vervolg discussie

#### **Stelling 3 – Aline Zwierstra, Wonen Breburg:**

***“Geef mij maar een lage huur, warme voeten regel ik wel met pantoffels. En mijn houtkachel is knus en gezellig.”***

Een overgrote meerderheid is het niet eens met deze stelling.

Het betekent dat de huurders erg blij zijn met de energetische maatregelen die de corporaties hebben genomen, aldus mw. Zwierstra. Ook al leiden die aanpassingen niet tot minder stookkosten, want meer verwarmde kamers in huis biedt meer comfort en nodigt ook uit om meer de verwarming te gebruiken. In het nieuwe convenant zijn de ambities wat bijgesteld en wordt niet meer vastgehouden aan label B omdat de huur daardoor extra omhoog moet. Nu zullen alleen nog energetische maatregelen worden getroffen op het moment dat de woning groot onderhoud krijgt, en dan is label C of D ook acceptabel.

G. Klaassen merkt op dat de tarieven voor energie drastisch worden verlaagd. Hij vraagt in hoeverre dat invloed heeft op dit verhaal. Hierop verduidelijkt mw. Zwierstra dat de kosten voor het aanbrengen van energetische maatregelen toch doorbelast moeten worden in de huur en dat staat los van het te betalen tarief voor energie.

Een raadslid merkt op dat woningen niet slechter dan label D mogen worden. Hij gaat ervan uit dat corporaties hun goedkope, slecht geïsoleerde woningen niet zullen gaan verkopen want dan komen ze op de particuliere verhuurmarkt terecht.

Mw. Zwierstra deelt mee dat WonenBreburg wel een deel van hun bezit gaat verkopen w.o. ook woningen met slechte labels, maar niet de woningen uit de goedkope voorraad. Er zal op ingezet worden om ook die goedkopere woningen op minstens label D te krijgen. Opgemerkt wordt dat houtkachels niet meer van deze tijd zijn en gelet op het milieuvervuilende aspect, niet passen in de ambitie om Tilburg in 2040 CO2 neutraal te krijgen.

#### **Stelling 4 – Berend de Vries, Gemeente Tilburg:**

***“Geef mij maar een Nul op de Meter-woning, dat scheelt me in mijn portemonnee.”***

Wethouder De Vries licht toe wat nul op de meter precies inhoudt en of het mensen echt financieel wat oplevert, hoe de pilot verloopt en wat er in het convenant over is afgesproken. De nul-op-de-meter-woning wekt zelf net zoveel energie op als hij gebruikt en dat betekent dat men niet hoeft af te rekenen met het energiebedrijf. Het betreffen woningen die zeer goed geïsoleerd zijn en zonnepanelen op het dak hebben. In ruil voor die voorzieningen wordt de huur van de woning 'een paar procent' duurder. Technisch is het mogelijk en in de

toekomst worden de bouwkosten van dergelijke woningen ook lager. In de Le Sage ten Broekstraat heeft Tiwos al deze type woningen staan en hun bewoners zijn er zeer trots op. Er zijn zelfs woningen bij die meer energie opleveren dan voor eigen gebruik nodig.

*Nagenoeg iedereen is het eens met de stelling.*

Een bewoner merkt op dat de investeringskosten bij dit innovaties altijd hoog zijn, daarom zouden corporaties het op grotere schaal moeten aanpakken.

De wethouder en R. Scherpenisse beamen dat schaalgrootte belangrijk is voor vermindering van de kosten en dat door de verdergaande industrialisering in de bouw (seriebouw) de prijs steeds verder omlaag kan. Het betekent wel dat men volledig overstapt op elektra. Met allerlei Brabantse partijen samen wil de gemeente graag voortvarend en grootschalig aan de slag.

Gevraagd wordt of bij het verlaten van de woning men dan ook de zelf aangeschafte zonnepanelen moet verwijderen. Hierop wordt uitgelegd dat deze vallen onder zelf aangebrachte voorzieningen en bij goede staat van de zonnepanelen is de corporatie wellicht bereid ze over te nemen.

De wethouder licht toe dat er in de stad allerlei initiatieven worden genomen voor het oprichten van energiecoöperaties; deze initiatieven van burgers zelf worden door de gemeente van harte ondersteund.

Een aanwezige vraagt of het plaatsen van nog meer windmolens in een omgeving van een (militaire) vlieghaven wel verantwoord is, gezien de storingen die ze voor straaljagers (kunnen) opleveren. De wethouder licht toe dat inderdaad in de ruimtelijke procedure naar dit soort aspecten wordt gekeken en dat de gemeente hier nadrukkelijk met de vliegbasis naar kijkt.

Besproken wordt dat als straks minder energiebelasting betaald hoeft te worden omdat er lokaal in energie wordt voorzien, de staat heel veel inkomsten gaat derven. Mogelijk dat dan op termijn andere zaken extra belast zullen worden, zo wordt voorspeld. Desondanks vindt de wethouder het goed beleid dat geïnvesteerd wordt in schone energie en de vervuilende kolencentrales op termijn dichtgaan.

#### **Stelling 5 – Hilly Jager, 't Heem:**

***“Ik wil best mijn grote eengezinswoning inruilen voor een kleiner appartement. Maar niet als ik daar meer voor moet betalen.”***

Deze stelling heeft betrekking op hoe te anticiperen op langer thuis wonen, bijv. door naar een kleiner appartement te verhuizen, wat echter in veel gevallen wel duurder is.

Om tijdsredenen en omdat dit onderwerp eerder ook al aan de orde is geweest, wordt besloten deze stelling niet meer te behandelen zodat kan worden overgegaan tot de officiële ondertekening van het convenant Wonen.

#### **4. Officiële ondertekening convenant Wonen**

De vertegenwoordigers van gemeente, corporaties en SBO gaan over tot de officiële ondertekening van het convenant en dat wordt met een applaus vanuit de zaal beloond.

Hierna sluit Peter Nouwens de bijeenkomst met dankzegging voor ieders komst en deelname aan de discussie. Na afloop is er een informeel samenzijn met een hapje en een drankje ter gelegenheid van het heuglijke feit dat het convenant door partijen is ondertekend.

Verslag: Spronk Management Support

---

Bezoekadres (na afspraak): Ringbaan Noord 165, 5046 AA Tilburg. Postadres: Postbus 4258, 5004 JG Tilburg.  
E-mail: [info@sbo-tilburg.nl](mailto:info@sbo-tilburg.nl) - Internet: [www.sbo-tilburg.nl](http://www.sbo-tilburg.nl) – KvK: 18069888  
Bankrekening: 5056044 ING Bank ( IBAN: NL11 INGB 0005 0560 44 )