

**Verslag symposium SBO  
14 juni 2017  
bij Boerke Mutsaers te Tilburg**

**Thema:  
WiZ, de woonruimteverdeling in Tilburg**

Namens het bestuur van het SBO heet voorzitter Gerard Klaassen alle aanwezigen van harte welkom, waaronder leden van huurderscommissies evenals enkele directieleden van de corporaties en diverse medewerkers. Een speciaal woord van welkom voor beide inleiders, coördinator WiZ Len Amendt en Yvonne van den Braken van WonenBreborg, die een presentatie houden over het woonruimteverdelingssysteem in Tilburg. Gerard Klaassen constateert dat de opkomst helaas dit keer matig is. Wellicht zijn de zonnige avond, de eindexamenuitslag of de avondvierdaagse daar de oorzaak van.

Ook deze avond zal weer door Peter Nouwens als onafhankelijk avondvoorzitter in goede banen worden geleid. Gestart wordt met een presentatie die in twee delen uiteenvalt. Len Amendt geeft een toelichting op het huidige woonruimteverdelingssysteem en presenteert in verband daarmee een aantal feiten en weetjes. Daarna verzorgt Yvonne van den Braken een presentatie over punten uit de dialoog over het huidige systeem ter voorbereiding op de discussie met de zaal, die na de pauze plaatsvindt

Hierna geeft Gerard Klaassen het woord aan Len Amendt voor haar deel van de presentatie.

**1. Eerste deel presentatie WiZ, door Len Amend**

In 2010 is de woonruimteverdeling voor het laatst besproken op een symposium van het SBO i.v.m. de digitalisering van WiZ. In plaats van op advertenties in Stadsnieuws kan men sindsdien via internet reageren, zich inschrijven, voorkeuren aangeven etc. In september 2016 is de nieuwe website gelanceerd. Na signalen uit de markt is het tijd om het vernieuwde systeem tegen het licht te houden.

**Hoe werkt WiZ?**

WiZ is een stichting van de 4 Tilburgse corporaties WonenBreborg, Tiwos, TBV Wonen en 't Heem. Zij zijn eigenaar ervan en via de managers Wonen actief in het bestuur. Len Amendt is coördinator van WiZ.

**De voordelen van WiZ**

- 1 loket, 1 voordeur: als woningzoekende hoef je niet naar alle afzonderlijke corporaties;
- Meer keuze: alle woningen van alle corporaties zijn te zien op de WiZ website. Ook commerciële verhuurders als Vestia, MVGM en Woonzorg kunnen hun woningen op WiZ plaatsen;
- Sneller een woning; doordat je niet langs vier afzonderlijke corporaties hoeft te gaan;
- Laagdrempelig en gemakkelijk: het hele traject verloopt digitaal via de website;
- De corporaties bieden door persoonlijk of telefonisch contact een helpende hand aan mensen voor wie de digitalisering een probleem is;
- Voordelen voor de corporaties zelf: delen van kennis en kunde; meer efficiency.

**WiZ: woningen worden verhuurd in verschillende modellen:**

- Op basis van inschrijfduur: 60%. Is nadelig voor jongeren en nieuwe inwoners die nog niet lang staan ingeschreven bij WiZ;
- Loting: de woningen worden gehusseld, woningzoekenden krijgen een 'lot': 20 à 25%
- De eerste reageerder krijgt de woning. Het betreft hierbij meestal de wat duurdere woningen. De rest van de woningen wordt op deze manier toegewezen.

N.B. De corporaties bepalen zelf welk model zij hanteren.

### Handige weetjes

- Je kan op 3 lopende advertenties reageren
- Je mag onbeperkt weigeren, maar men moet dat wel altijd even laten weten aan de corporatie in kwestie, zodat anderen er dan in aanmerking voor kunnen komen.
- Je inkomen, in combinatie met huishoudgrootte is bepalend op welke huur je mag reageren. (Dit is landelijke wetgeving) D.w.z. dat niet iedereen op elke woning kan reageren, want dat is inkomensafhankelijk. De huurinkomenstabel staat op de website. Corporaties krijgen een boete als ze zich niet houden aan de landelijke wetgeving. Als je reageert op een woning waarvoor je niet in aanmerking komt gezien je inkomen, krijg je een signaal.
- Zoekprofiel instellen: dat wordt erg gestimuleerd door de corporaties. Moet je als woningzoekenden zelf instellen op de site van WiZ. Als er een woning op de site komt die aan jouw voorkeur voldoet, krijg je hierover 2 uur van tevoren bericht zodat je er op kunt reageren.  
Ongeveer 8000 woningzoekenden hebben een zoekprofiel aangemaakt.
- Alles digitaal regelen via 'Mijn WiZ' en het hele proces volgen.  
N.B. 50 woningzoekenden zijn niet online. De corporaties reageren namens deze mensen op een woning waarvan zij hebben aangegeven daarvoor in aanmerking te willen komen. Ze worden dan door de corporatie opgebeld.

### Enkele feiten en cijfers:

- Er staan 47.000 woningzoekenden ingeschreven bij WiZ
- 25% daarvan is actief op zoek naar een woning: 11.000 woningzoekenden
- In 2016 zijn er 2300 woningen verhuurd
- 18% van de woningen (414) is bestemd voor speciale doelgroepen: mensen uit instellingen, statushouders e.d.
- Ruim 20% van de actief woningzoekenden is geslaagd
- Er zijn 10 % minder actief woningzoekenden in 2016
- Het aantal reacties is gedaald met 21%  
De slaagkans voor jongeren en kleine huishoudens is beter geworden
- Senioren verhuizen (nog) minder snel
- De gemiddelde wachttijd bedraagt 6 jaar
- De zoektijd is al aantal jaren stabiel op 1,2 jaar
- Ook woningzoekenden met weinig inschrijftijd vinden een woning!
- Ongeveer 500 woningzoekenden (20% van het totaal) met 0 tot 1 jaar inschrijftijd vinden jaarlijks een woning.

Tot zover de presentatie van Len Amendt.

## 2. Tweede deel presentatie WiZ, door Yvonne van den Braken

Yvonne van den Braken verzorgt het tweede deel van de presentatie.

Gemeente en corporaties zijn met elkaar in gesprek over het woonverdelingssysteem.

Er is een projectgroep opgericht die zich daar over buigt. Vanavond wordt bij de aanwezigen op dit symposium informatie opgehaald.

### Aanleiding

- Oplopende wachttijd, maar woningen gaan ook naar mensen met maar 3-4 maanden inschrijftijd. Er is krapte op de woningmarkt d.w.z. de vraag overstijgt het aanbod.
- Onderwerp van de dialoog met corporaties, gemeente én de stad:

### ***Wat vinden we rechtvaardig als het gaat om woonruimteverdeling?***

Over deze vraag zijn al zgn. stadsgesprekken gevoerd met woningzoekenden. Het ging hierbij om 10 gesprekken met 8 tot 10 deelnemers. In die gesprekken zijn enkele casussen

voorgelegd van mensen die een woning zoeken. De kernvraag hier was steeds; wat de gesprekspartners eerlijk en rechtvaardig vonden. Om te horen hoe deze aanwezigen erover denken zullen na de pauze ook een paar casussen rondom dit thema worden voorgelegd.

Hierna wordt bij wijze van introductie een filmpje getoond over steeds twee mensen die een woning zoeken en in principe voor dezelfde woning in aanmerking komen. Voor wie van de twee kies je en waarom? De argumenten voor de keuze en eventuele dilemma's worden op die manier duidelijk.

I.v.m. de discussie n.a.v. de casussen uit het filmpje schuiven de volgende panelleden aan: Jolanda Scheffers van TBV Wonen; Marlinde van den Brok van 't Heem; Koos Boer van Tiwos en Annemiek van der Bijl van WonenBreburch.

De drie casussen uit de film worden aan de zaal voorgelegd. Via een rode of blauwe kaart kan iedereen de eigen keuze per casus aangeven en toelichten.

### **Casus 1: Er komt een appartement aan de Hart van Brabantlaan vrij.**

*Wie krijgt de woning? Inschrijftijd boven alles?*

Peter, getrouwd, specifiek op zoek naar een appartement aan de Hart van Brabantlaan. 35 jaar ingeschreven. (Blauwe kaart)

**OF** de zwangere jonge vrouw met hogere nood maar (veel) minder inschrijftijd (Rode kaart)

De overgrote meerderheid kiest voor de jonge vrouw.

#### **Argumenten van aanwezigen ten gunste van de zwangere vrouw:**

- Voor iemand in nood is een goede woning extra belangrijk. Peter krijgt nog wel een woning en heeft nu nog een goede (koop)woning.
- Iemand met hogere nood moet voorrang krijgen.
- De problemen van de jonge vrouw zijn deels ook een maatschappelijk probleem, niet alleen van haar als individu
- Peter kan ook in de vrije sector terecht
- Hij is 35 jaar niet actief woningzoekende geweest.

#### **Argumenten van aanwezigen ten gunste van Peter:**

- Peter heeft de langste inschrijftijd
- Peter mag niet de dupe worden van mensen die een puinhoop maken van hun leven
- Peter heeft net zo goed recht op een andere woning
- Ouderen worden steeds vaker "afgeserveerd" ten gunste van jongeren die in de problemen zitten. Maar iedere huurder wordt nu eenmaal ouder.

#### **Vragen n.a.v. deze casus**

*Bij ons complex aan de Bachlaan zijn 72 woningen waarvan er 8 leegstaan. Ik vraag me af waarom iemand die al lang staat ingeschreven, niet in aanmerking kan komen voor een van de woningen. Het gaat hier om seniorenwoningen.*

Aangegeven wordt dat er ook altijd woningen voor specifieke doelgroepen worden vrijgehouden. Daarbij wordt wel gekeken naar hoeveel mensen uit specifieke doelgroepen al in een bepaald complex wonen. Als het een seniorenwoning betreft waar iemand graag wil wonen die geen indicatie heeft, zou dat de reden kunnen zijn dat men wordt geweigerd. Loket Z geeft de indicaties af, de corporaties hebben daar geen zeggenschap over. Iemand mét een medische of Wmo-indicatie heeft altijd voorrang op iemand zónder indicatie. Voor een appartement dat rolstoeltoegankelijk is, is ook een indicatie nodig.

*Ons complex heeft een 55-pluslabel. Maar nu komen er ook jongere mensen te wonen met kinderen, wat alleen maar voor overlast zorgt.*

Len Amendt geeft aan dat er complexen zijn, bestemd voor 55-plussers, waar oudere en jongere bewoners prima met elkaar samen wonen.

*Hebben corporaties ook aandacht voor doorstroming? Als iemand naar een kleinere woning verhuist, komt er immers een grotere woning vrij voor een ander.*

Koos Boer geeft aan dat Tiwos daarmee bezig is en ook andere corporaties daarover aan het nadenken zijn. Het is een tip die in ieder geval wordt meegenomen.

## **Casus 2: Er komt een eengezinswoning in Berkel-Enschot vrij.**

*Wie krijgt de woning? Degene met buurtbinding of niet?*

Demi, alleenstaande moeder met kind. (blauwe kaart)

**OF** Ilse, gescheiden moeder met twee kinderen met sociaal netwerk in Berkel-Enschot. (Rode kaart)

Een ruime meerderheid kiest voor Ilse.

### **Argumenten van aanwezigen ten gunste van Ilse:**

- Vooral voor de kinderen is het belangrijk dat ze op dezelfde school kunnen blijven zitten en in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen.
- Demi heeft aangegeven dat het haar niet zo veel uitmaakt waar ze woont en kan daarom sneller aan een andere woning komen. Voor Ilse ligt dat anders, want er komen niet zo veel woningen vrij in Berkel-Enschot.

### **Argumenten van aanwezigen ten gunste van Demi:**

- Demi hoeft niet de dupe te worden van de scheiding van Ilse
- Ilse mag blij zijn dat ze een woning krijgt; Demi heeft net zo veel recht op een woning als Ilse.

*Wat vinden de corporaties van het sociale netwerk als argument voor toewijzing?*

Annemiek van der Bijl beaamt dat dit iets is wat ook door anderen is genoemd en iets om over na te denken.

## **Casus 3: Er komt een appartement in Oud-Zuid vrij.**

*Wie krijgt de woning? Wens of noodzaak?*

Adri, alleenstaande, vader van één kind. Is sinds kort dakloos en staat sindsdien ingeschreven. (Blauwe kaart)

**OF** John, alleenstaande, woont nu in kleine studio, zoekt woning met slaapkamer. Staat 5 jaar ingeschreven. (Rode kaart)

De overgrote meerderheid van de aanwezigen kiest voor Adri.

### **Argumenten van aanwezigen ten gunste van Adri:**

- Voor Adri is de nood het hoogste.
- Ruilen met John is geen oplossing, want hij heeft niets aan een studio omdat hij zijn kind wil kunnen ontvangen
- Hij kan beter wachten op een goede oplossing dan tijdelijk in een studio te gaan wonen.

### **Argumenten van aanwezigen ten gunste van John:**

- John heeft net zo goed recht op een grotere woning en staat al 5 jaar ingeschreven.
- Adri kan misschien de studio van John nemen, in ieder geval als tijdelijke oplossing.

Vanuit het panel wordt aangegeven dat Adri nu bij Traverse woont en geen eigen plek heeft. John huurt de studio bovendien van een particuliere verhuurder.

Onderlinge ruil is nu nog nauwelijks mogelijk bij de corporaties en wordt daarom niet gepromoot. Maar er wordt in het kader van uitbreiding van argumenten voor woningtoewijzing wel over nagedacht. Als iemand kenbaar maakt dat hij zelf een match heeft gemaakt, kijkt de corporatie serieus mee.

Over de toevoegingen vanuit de aanwezigen tijdens dit symposium wordt in ieder geval goed nagedacht, aldus Yvonne van den Braken.

#### **Terugkoppeling van de stadsgesprekken**

De oogst van deze gesprekken kan als volgt worden samengevat:

- Kijk naar de persoonlijke situatie!
- Maak ruilen en doorstromen gemakkelijker
- Hou rekening met uitzonderingsgevallen
- Moet er een maximale inschrijftijd komen? Hierover zijn de meningen verdeeld.
- Wat weegt zwaarder? Ook daar is men nog niet aan uit.

#### **Hoe verder?**

- Nu is het tijd om de balans op te maken
- De projectgroep gaat vóór de zomer alle feiten, cijfers en beelden bekijken en analyseren.
- In het najaar gaat de projectgroep conclusies trekken.

#### **Slotvragen vanuit de zaal**

*Kan er niet gekozen worden voor meer regionale samenwerking, zodat iemand die voor zijn/haar werk van Den Bosch naar Tilburg moet verhuizen ook gemakkelijker een woning kan vinden, omdat de systemen en inschrijftijden aan elkaar gekoppeld zijn?*

Len Amendt licht toe dat er gesprekken gaande zijn met Casade en Leystromen om in Midden-Brabant tot regionale samenwerking te komen. Die gesprekken verlopen positief. Maar de ambitie ligt niet direct richting andere gemeentes.

*Als huurders van Casade en Leystromen willen we een grote toevloed vanuit Tilburg naar de omliggende dorpen voorkómen.*

Len Amendt zegt geen grote toestroom te verwachten omdat mensen, als ze in een van de omliggende dorpen zouden willen wonen, zich al wel eerder zouden hebben ingeschreven bij een van de corporaties daar.

*Kan iemand die hier niet woont zich toch inschrijven voor een woning?*

Aangegeven wordt dat dit mogelijk is en er op dit vlak geen beperkingen zijn.

*Vanaf 18 jaar kun je je inschrijven. Gelden er dan ook inkomenseisen?*

Toegelicht wordt dat er geen inkomenseisen worden gesteld, maar 18-jarigen zich niet op elke woning kunnen inschrijven. Een belangrijke doelgroep van corporaties vormen de mensen met een laag inkomen en daar horen 18-jarigen bij.

*En als iemand geen inkomen heeft, maar een uitkering?*

Dan wordt gevraagd om een uitkeringsoverzicht.

*Nu staan nogal wat mensen ingeschreven die niet reageren, de zgn. slapende inschrijvers. Ze hebben dat gedaan om, wanneer ze een andere woning nodig hebben, voldoende inschrijftijd te hebben. Het is voor hen een soort verzekering voor de toekomst. Als de corporaties de inschrijftijd gaan maximeren, heeft dat geen zin meer.*

Maximeren van de inschrijftijd is iets wat in de stadsgesprekken naar voren is gekomen en waar naar wordt gekeken, aldus Len Amendt. De inschrijftijd wordt niet actief beperkt. De projectgroep kent de signalen en is op de hoogte van de gevoeligheden die er wat dit betreft zijn.

*Er moet niet getornd worden aan de inschrijftijd. De inschrijftijd is een objectief gegeven dat voor iedereen zichtbaar is.*

Aangegeven wordt dat dit juist is, maar inschrijftijd is niet het enige argument voor toewijzing.

*Wordt er woonruimte vrijgehouden ten behoeve van urgente situaties?*

De mogelijkheid bestaat om urgentie aan te vragen bij de urgentiecommissie. Maar soms zijn er dan nog steeds mensen die tussen de wal en het schip vallen. Voor hen kunnen de corporaties op beperkte schaal een uitzondering maken.

*Ik heb mijn zoekprofiel niet aangepast, maar krijg toch geen aanbiedingen meer.*

Aangegeven wordt dat iedereen via de website te horen heeft gekregen dat het zoekprofiel opnieuw ingesteld moest worden toen de nieuwe website de lucht in ging. Pas daarna krijg je weer aanbiedingen.

## **Sluiting**

Hierna bedankt avondvoorzitter Peter Nouwens alle aanwezigen voor hun komst en inbreng, beide dames voor hun heldere en boeiende presentatie en de panelleden voor hun bijdrage.

Gerard Klaassen sluit zich daarbij aan en bedankt Peter Nouwens voor de uitstekende manier waarop hij de discussie weer in goede banen heeft geleid. Tot slot bedankt Gerard alle andere aanwezigen voor hun belangstelling en deelname aan de discussie en wenst hij eenieder een mooie zomer.

Tilburg, 19 juni 2017  
Verslag: Spronk Management Support IM