



Beknopt verslag bijeenkomst woningmarkt 20 februari 2025

Wonen is een hot item en woningcorporaties zijn er druk mee aan de slag om zoveel mogelijk huizen voor zoveel mogelijk mensen te realiseren. Maar wonen doen we samen en daarom organiseerden de vijf huurdersbelangenorganisatie van, de binnen Woning In Zicht samenwerkende corporaties: Tiwos, TBV Wonen, WonenBreborg, Casade en Leystromen op 20 februari een bijeenkomst over de woningmarkt voor al hun huurders.

Voor het eerst deden zij dat allemaal samen en het was een onverwacht succes. Daar waren alle betrokkenen het unaniem over eens.

Hidde van Gestel, winnaar van het Tilburgs Cabaretfestival, was de strenge, doch rechtvaardige dagvoorzitter, met een schuin oog naar de klok, met de lachers op zijn hand.

Een aantal sprekers gaven uitleg over de krapte op de woningmarkt en waarom het onvoldoende lukt om mensen aan een passende woning te helpen. Als voorbeeld wordt gegeven van een flexwoning van 36 m² die vrijkwam. Daar waren 800 gegadigden voor! Voor bijvoorbeeld flats bij station Universiteit reageren meer dan 1100 belangstellenden als er een woning vrijkomt.

Persoonlijke vragen konden aan het eind gesteld worden aan leden van de aanwezige HBO's en medewerkers van de corporaties en Woning in Zicht.

Op de website van het SBO-T zijn de verschillende presentaties na te lezen maar hier beperken we ons tot de high-lights:

René Scherpenisse - Tiwos

In de regio zijn 123.000 mensen ingeschreven als woningzoekenden waarvan ruim 24.000 mensen actief zoekend zijn en ruim 5.000 heel actief.

Jong en oud is op zoek, het gaat niet om één bepaalde groep, en er zijn te weinig woningen!

Wat doen de corporaties er aan?

- Zoveel mogelijk bouwen, de grootste woningbouwopgave ooit.
- In Tilburg de komende vijf jaar 3.000 nieuwe woningen erbij door de Tilburgse corporaties. Tot 2040 moeten er 25.000 nieuwe woningen bijkomen dus er komt steeds meer hoogbouw.
- Vooral kleinere woningen zijn nodig, tot maximaal twee slaapkamers.
- De nood is hoog dus wordt ingezet op woningdelen en -splitsen.
- Daarnaast worden er flexwoningen gebouwd. Volwaardige woningen die snel gebouwd kunnen worden. Elke corporaties zet er de komende tijd 100 flexwoningen bij, dus totaal 300 stuks.

- Differentiatie in onze buurten: naast woningen met lage huur worden ook woningen met middenhuur toegevoegd in deze buurten zodat er een mix ontstaat.
- Nieuwe woonruimteverdeling: de woonruimte die beschikbaar komt, moet zo goed en eerlijk mogelijk verdeeld worden.

Paul Kouijzer - TBV Wonen (middag) en Marie-Thérèse Dubbeldam - Leystromen (avond)

Duidelijk is dat er ruim 24.000 woningen in het Hart van Brabant bijgebouwd moeten worden en naar verwachting wordt dit aantal nog verhoogd. Daarom wordt er samengewerkt in de regionale woondeal. Elke gemeente neemt een aandeel in deze opgave. De woningbouwopgave wordt versneld. Er wordt ingezet op sleutelgebieden, sleutellocaties, kansrijke locaties, flexwoningen en kleinschalige woningbouwlocaties.

Er is een gezamenlijk woonruimte verdeelsysteem (Woning in Zicht). Het overgrote deel van de verhuizingen vindt plaats in de regio. De regionale woondeal houdt in dat 30% van de woningen die bijgebouwd moeten worden, sociale huur moet zijn. Middel dure huurwoningen of betaalbare koop omvat 40% van de opgave.

Ook worden er regionale afspraken gemaakt over de huisvesting van aandachtsgroepen. Daarbij gaat het niet alleen om de kwantiteit, dus het aantal dat gebouwd moet worden maar ook om kwaliteit.

Er is inzicht nodig in de woningbehoefte. Dat helpt bij nieuwbouwplannen en aanpassing en inzetbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Er moet steeds afgestemd en bijgesteld worden.

Camiel van Esch - WonenBregburg

Er werken vijf corporaties samen in dit gebied met in totaal ongeveer 50.000 woningen.

Heel veel mensen staan ingeschreven als woningzoekende maar zoeken niet actief. Maar soms is het aanbod niet geschikt er reageren mensen daarom niet. Ook zijn er mensen die naar een goedkopere woning willen, kleiner willen wonen of andere wensen hebben. Op Woning in Zicht is een aparte module voor woningruil, dat is ook een mogelijkheid om aan een woning te komen.

In 2024 zijn er in de regio meer dan 3.000 woningen verhuurd. Er is dus wel aanbod maar ook heel veel vraag. Ruim 60% van de woningzoekenden is alleen, vroeger woonden er per woningen gemiddeld 4,5 mensen. Dit maakt het vinden van een geschikte woning lastiger.

Verdeling van woningen is over het algemeen: wachten op je beurt. Dus op tijd inschrijven tot je uiteindelijk een woning nodig hebt. Dan begin je actief te zoeken.

Bij Woning in Zicht werken woonmakelaars en maatwerkadviseurs die alle aspecten afwegen en bijvoorbeeld helpen bij doorstroom.

Len Amendt – Woning in Zicht

Het verdeelsysteem is aangepast. Verdeling in Nederland is vooral op inschrijfduur, soms loting, bemiddeling, motivatie of een combinatie daarvan. Inschrijftijd wordt vooral gebruikt als verzekering op een toekomstige woning, of een situatie in de toekomst. Maar daarmee kun je in een onverwachte situatie niet aan een woning komen.

Woning in Zicht heeft hierin een verandering aangebracht op verzoek van de vijf corporaties. De woningzoekenden zijn hierbij betrokken. Er is onderzoek gedaan bij duizenden woningzoekenden vanuit verschillende doelgroepen, met verschillende inschrijftijd en wensen. Uiteindelijk was de belangrijkste conclusie: de persoonlijke situatie moet belangrijker zijn dan de inschrijfduur. De passendheid (op basis van de huurinkomenstabel) en inschrijfduur zijn ongeveer even belangrijk maar minder belangrijk dan de persoonlijke situatie. Dus: waarom hebben mensen een woning nodig?

Vanaf oktober 2024 is ingegaan: "Wie wonen wil"

Wat bij Wie sneller wonen wil van belang is om te weten:

- Je levert de helft van je inschrijfduur in.
- Je bouwt geen inschrijfduur op als je op de lijst Wie sneller wonen wil staat.
- Je reageert op minimaal zes advertenties per maand.
- Je mag géén aanbieding weigeren.
- Heb je in de eerste twee weken als je gebruik maakt van Wie sneller wonen wil spijt, dan kun je terug naar Wie met wensen wonen wil.

Secretaris SBO-Tilburg

Jan van Gestel

