

Vragen aan Renée Scherpenisse

Vraag: wat is een acceptabele wachttijd voor een huurwoning?

Antwoord: daar is geen regel voor en erg afhankelijk van je situatie dus er is niet één antwoord op te geven. Maar als er zoveel reacties komen als er een woning vrijkomt, dan voelen de corporaties zeker dat er een groot probleem is.

Vraag: hoeveel procent van de huurwoningen is beschikbaar voor de "gewone" burger.

Antwoord: in Tilburg is dat 75%. Van het overige kwart gaat 6% naar statushouders. De rest naar andere doelgroepen.

Vraag: hoe zorg je ervoor dat alle nieuwe woonvormen toegankelijk zijn, b.v. fysiek. Op bezoek gaan bij mensen is gezien de situatie (vraagsteller zit in een rolstoel) ervaart dat woningen vaak ontoegankelijk zijn.

Antwoord: er is een keurmerk voor woningen: Woonkeur. Alle appartementen die gebouwd worden door Tiwos, voldoen daar aan. Er wordt wel rekening mee gehouden.

Vraag: het probleem van de financiering wordt gelegd bij de zittende huurder die al veel heeft bijgedragen o.a. door de verhuurdersheffing. Krijgen die huurders daar iets voor terug?

Antwoord: de corporaties betalen nog steeds heel veel winstbelasting ook al hebben ze geen winsttoegmerk. Dat gaat alles bij elkaar om miljarden. Al het geld van de corporaties, is in feite opgebracht door de huurders. Alle investeringen in bestaande woningen worden uit de huur betaald, voor nieuwe woningen wordt geld geleend. Dat wordt dan weer door de nieuwe huurders opgebracht.

Vraag: in het Wandelbos heeft TBV Wonen veel woningen verkocht, waar is dat geld gebleven?

Antwoord: Tiwos heeft een aantal woningen verkocht om geld vrij te maken. Wat er bij TBV Wonen is gebeurd, is René niet bekend. Soms moet bezit verkocht worden om bezit te vernieuwen. Bij de corporaties ligt echt geen geld op de plank, als dat zou zijn zou de huurverhoging ook lager uit kunnen vallen. Het geld dat wordt opgehaald, wordt geïnvesteerd en niet alleen in nieuwbouw. Ook in verduurzaming, gasvrij maken, groot onderhoud etc. Voor groot onderhoud en verduurzaming worden de huren niet verhoogd maar het kost de corporatie wel veel geld.

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

Vraag: ouderen wonen langer zelfstandig thuis. Daarvoor zijn aanpassingen nodig. Kan de gemeente in overleg met de corporaties doorstroom bevorderen zodat minder mensen aanspraak op de WMO moeten doen voor aanpassingen aan hun woning?

Antwoord: daarover zijn zeker gesprekken met de gemeente want dit bespaart kosten én bevordert doorstroming.

Vraag: als er 30% sociaal moet zijn, geven projectontwikkelaars aan dat het rendement te laag wordt.

Antwoord: die 30% is de nieuwe realiteit en de marktpartijen moeten daarmee leren leven. Er wordt steeds meer samengewerkt met de corporaties.

Vraag: ouderen die alleen in een groot huis wonen, krijgen drie jaar compensatie en daarna niet meer.

Antwoord: in Tilburg is er Van groot naar beter. Daar is een heel palet van mogelijkheden beschikbaar zoals huurgewenning. Uit de pilot is gebleken dat de doorstroom op gang komt: één doorstroom levert tweeëneenhalve verhuizing op. De meeste behoefte zit in het ontzorgen, het opzien tegen de verhuizing. Het financiële aspect speelt een kleinere rol. In de pilot kregen mensen wel een verhuiskostenvergoeding en slechts een derde

deel van de vragen ging over de huurgewenning en de huurkosten. Overigens, vaak stappen mensen over naar een gelijkvloers appartement, beter geïsoleerd en met een lagere energierekening.

Vraag: in Goirle zijn van de zeven locaties voor huizenbouw is er op drie locaties gestart. Als zeven of acht jaar liggen er nog terreinen braak, waarom wordt daar dan niet gebouwd?

Antwoord: corporaties praten vooral over de sociale huur met de gemeente. Die zijn verplicht 30% sociale huur te bouwen maar dat hoeft niet per project te zijn. Procedures gaan soms heel snel maar duren soms ook heel lang, met name door bezwaarprocedures. Het is de corporaties een doorn in het oog dat een of twee mensen een project voor tientallen mensen soms jarenlang kunnen tegenhouden.

Vraag: er zijn mooie intenties en ideeën maar in de praktijk blijkt dat jongeren soms al heel lang wachten en toch geen woning krijgen, ook niet via Wie sneller wil wonen. Ook als iemand een beschikking heeft voor een nulredenwoning maar die komen niet beschikbaar.

Antwoord: jongeren en dak/thuislozen zijn aandachtsgroepen waar de corporaties meer voor willen doen maar het is erg lastig. Zeker jonge mensen hebben geen lange inschrijfduur opgebouwd en hebben weinig kans van slagen via de wachtlijst op inschrijftijd. Deze woondeal leidt er in ieder geval toe dat de corporaties meer kunnen bouwen dan in de afgelopen jaren.

Vragen aan Camiel van Esch - WonenBreborg

Vraag: er zijn verschillende opgaves en als de corporaties zouden fuseren, komen er miljoenen vrij. Dan kunnen ze veel meer doen voor alle huurders. Daar moet een onafhankelijk onderzoek naar komen.

Op dit moment is er geen antwoord te geven op deze vraag.

Vraag: wordt er gekeken naar de financiële situatie?

Antwoord: er wordt gekeken naar de huurinkomenstabel.

Vraag: waarom worden heel veel eengezinswoningen gehuurd door mensen alleen die graag kleiner willen wonen? Zo houden ze ook grote woningen bezet.

Antwoord: er wordt op Woning in Zicht veel geadverteerd met eengezinswoningen. Bij instroom wordt geprobeerd dat te reguleren op basis van gezinsgrootte. Als oplossing wordt momenteel wordt het woningdelen gestimuleerd. Ook de hospitaregeling is een mogelijkheid.

Vraag: wie zou WonenBreborg voorrang geven van de vier mensen in de filmpjes?

Antwoord: op basis van de filmpjes en wat daarin werd verteld wordt waarschijnlijk gekozen wordt voor de alleenstaande man.

Vraag: sinds vorig jaar is er een nieuw verdeelsysteem. In Oisterwijk komen geen starterswoningen beschikbaar. Ook als je al 11 jaar ingeschreven staat en 30+ bent, bent je wel een starter maar niet meer op basis van je leeftijd.

Antwoord: elke woning heeft vaak een criterium; zeker met een woonwens duurt het vaak heel lang voordat je een woning kunt bemachtigen. Bespreek dat vooral met de corporatie, Leystromen in dit geval.

Vragen aan Len Amendt – Woning in Zicht

Vraag vanuit de zaal: zijn de huurdersbelangenorganisaties betrokken?

Antwoord: ja, ze zijn allemaal uitgenodigd om mee te denken en ze zijn ook via de corporaties betrokken.

Vraag: als er een woning verkocht wordt door een corporatie. Daar mag dan op geboden worden. Hoe zit dat?

Antwoord: Woning in Zicht heeft zelf geen woningen, de corporaties maken de advertenties op de website. Als het gaat om koop, moet u de vraag stellen bij de corporaties.

Vraag: is er al iets te zeggen over de wachttijd?

Antwoord: het wordt gemeten maar het is nog te vroeg om daar antwoord op te geven. Wel is de gemiddelde inschrijftijd voor Wie sneller wonen wil, gemiddeld nu twee jaar. Dus die doelgroep wordt bereikt.

Vraag: wordt de informatie van vandaag verspreid via de HBO's?

Antwoord: zeker, er komt een verslag.

Vraag: wie maakt de driedeling van de huizen voor de verschillende lijsten?

Antwoord: op het moment dat een woning wordt opgezegd, bekijken de corporaties eerst wie er bemiddeld moeten worden. Vervolgens wordt gekeken welke woning naar inschrijfduur of loting gaat maar daar vindt geen selectie op plaats. Dus elke woning kan in zowel inschrijfduur als loting verdeeld worden.

Vraag: de persoonlijke omstandigheden, hoe komen die bij Woning in Zicht?

Antwoord: die komen niet bij Woning in Zicht, alleen naam en adresgegevens. Persoonlijke omstandigheden zijn nu belangrijk, maar meer in de zin van zelf het heft in handen nemen.

Vraag: wat is het nut van inleveren van de helft van de inschrijftijd?

Antwoord: dat is ook uit het onderzoek gebleken, er was de behoefte om een drempel in te bouwen.

Vraag: kan het in het lotingssysteem zo zijn dat je een woning krijgt die niet past bij je situatie? Je mag niet weigeren namelijk.

Antwoord: als je een specifieke wens hebt b.v. voor een bepaalde wijk, dan is Wie sneller wonen wil niet voor jou geschikt. In principe wordt er passend toegewezen op basis van je inkomen. Maar in de schaarste van woningen kan een woning met één slaapkamer passend zijn voor een persoon met een kind. Maar een gezin krijgt nooit een studio. Bovendien reageer je zelf op een bepaalde woning. Er komt voldoende aanbod voorbij om een kleine keuze te hebben.

Vraag: er komt een woning vrij via Woning in Zicht, er reageren dan toch mensen die de woning uiteindelijk toch afwijzen. Worden die mensen gekort op hun inschrijftijd?

Antwoord: bij het model van de inschrijfduur niet. Je mag onbeperkt wijzigen. Intern is dit wel een vraag waar over wordt nagedacht. Er wordt heel veel geweigerd. De advertenties moeten goed zijn en dat is niet altijd het geval. Het vraagt dus aan de ene kant van de corporaties om een goede, volledige advertentie te maken. Aan de andere kant moet er misschien een sanctie komen op heel vaak weigeren.

Vraag: is er al eens gedacht aan drijvende woningen, waterkavels? Er hoeft geen antwoord op te komen maar het is een suggestie.

Vraag: bij Tiwos is weleens gebrainstormd om ouderen in een grote eengezinswoning zover te krijgen om kleiner te gaan wonen. De huur is vaak het struikelblok: die wordt veel hoger voor een kleinere woning. Waarom geen huurgewenning van vijf jaar en huurharmonisatie voor de nieuwe huurder. Waarom gebeurt dat niet gezamenlijk bij de corporaties?

Antwoord: er is een project met de Tilburgse corporaties zodat je kunt doorstromen tussen de corporaties waarbij maatwerkadviseurs helpen. Bij ongeveer 60 tot 70% van de oudere huurders blijkt de huurverhoging niet het probleem te zijn, maar vooral het gedoe rond de verhuizing houdt mensen tegen. Maar intern wordt de vraag uitgezocht want de oplossing die de corporaties hebben bedacht, is blijkbaar niet voldoende. Wel zijn de woonlasten in totaal o.a. vanwege verduurzaming lager dan in de oude woning.

Vraag: de 60-plussers die nog werken, al jaren in een woning met een trap wonen en eigenlijk scheefhuurders zijn. Die vallen overal buiten. Als ze nu verhuizen, komen ze tegen hun pensioen in de problemen. Of als de partner overlijdt, dan is de huur niet op te brengen. Huurtoeslag is niet aan de orde vanwege het inkomen.

Antwoord: laat het vooral door een adviseur van de corporatie uitrekenen.