



**Concept - NOTULEN digitale bestuursvergadering SBO
Maandag 19 april 2021, 10.00-12.30 uur, via TEAMS**

Aanwezig

Bestuur SBO: Frans Schotel, voorzitter (HBO Tiwos)
Jan van Gestel, secretaris (HBO TBV Wonen Kleine Kernen)
Ad van Oudheusden, penningmeester (HBO Tiwos)
Jan Zaunbrecher bestuurslid (HBO Wonen99)
Henk Dankers, bestuurslid (HBO Wonen99)
Ingrid Kraayvanger aspirant bestuurslid (HBO Wonen99)

Genodigde: Len Amendt, Woning in Zicht

Adviseur: Haico van Nunen (Bouwhulp Groep)

Verslaglegging: Brigit Moonen (BizzyLizzy)

1. Opening en vaststelling agenda

Ingrid verlaat tussen 10.30 en 11.00 uur en Len is al aanwezig, daarom wordt gestart met een kort voorstelronde en aansluitend met agendapunt 4.

Bij punt 6 wordt contacten met andere HBO's toegevoegd. Verder wordt de agenda ongewijzigd vastgesteld.

2. Mededelingen

Jan vG onthult de naam van de nieuwe te vormen HBO. Dit wordt **HBO TBV Wonen Samen**.

Momenteel worden bestuursleden geworven, hopelijk is er eind van het jaar één nieuwe HBO voor TBV Wonen.

3. Concept verslag en actielijst SBO-vergadering 23 maart 2021

Pagina 1:

Stuurgroep vergadering: Frans merkt op dat hij de vergadering als redelijk vlot heeft ervaren.

Actielijst: de actielijst is bijgewerkt.

Bij punt 3: het is Jan vG niet gelukt om adressen te verzamelen van andere corporaties. Hij kan ook niet meer in de Dropbox. Frans weet dat er bij Tiwos wel een adressenlijst is. Ad zoekt dit na.

Het hele convenant is een dik pakket, de kosten voor verzenden en printen (ook als het alleen om de samenvatting gaat) lopen wel op als het per post verstuurd moet worden maar ws. kan er veel digitaal.

4. Jaarverslag WIZ 2020, met toelichting door Len Amendt

Het (concept)jaarverslag is vooraf rondgestuurd. Len licht toe dat het eigenlijk een jaar is geweest net als afgelopen jaren, ondanks corona. Begin van het jaar heeft het aantal verhuringen wat stilgestaan maar dat is in de loop van het jaar bijgetrokken, per saldo iets minder dan voorgaande jaren.

Verwachting is dat dat de komende tijd ongeveer gelijk zal blijven. Inschrijf- en zoektijd lopen op. De inschrijftijd loopt automatisch op, maar de toegenomen zoektijd past in de schaarste van de markt op dit moment. Er blijven altijd meer mensen zoeken naar een woning, dan dat woningen kunnen worden aangeboden. Afgelopen jaar is de top 50 van "meest reageerders" gebeld met de vraag of ze ergens mee geholpen kunnen worden. Gebleken is dat deze mensen hopen hun kansen te vergroten door veel te reageren, en dat ze ook nee zeggen tegen aangeboden woningen. Dit zijn kritische zoekers, ze kunnen met het systeem prima uit de voeten en reageren gewoon veel.

Jan vG vraagt of het gevolgen heeft als mensen zo veel reageren, blijven dan de andere reageerders achter? Len meent dat dat geen effect heeft. Gemiddeld reageren er minimaal 100 mensen op een woning, je weet niet waar je in positie uitkomt.

Verder is het aantal bemiddelingen dit jaar in Tilburg iets toegenomen, daaronder vallen verschillende categorieën. B.v. afspraken met instellingen, statushouders. De corporaties zijn in gesprek daarover. Nultredenwoningen, geschikt voor mensen met een WMO-verklaring: mensen met zo'n verklaring komen prima aan bod. Er gaan zelfs nultredenwoningen naar mensen zonder verklaring, met name ouderen.

Voorrangsregel extra inschrijfduur (mensen met relatiebreuk) is minder toegekend in 2020. Ongeveer 95% van deze doelgroep komt binnen een jaar aan een woning.

Voorrangsregel voor gezinnen is in 2020 aanzienlijk minder ingezet, volgens afspraak alleen nog maar bij maatwerk. Dat werkt prima.

Slaagkansen binnen alle groepen nemen iets minder af, dat past binnen de schaarste.

Aantal reacties is verder toegenomen, gemiddeld per woning aanzienlijk meer reacties. Ook dat past binnen de schaarste.

Ingrid vraagt meer toelichting op de voorrangsregel gezinnen. Len antwoordt dat daar vorig jaar heel negatief op werd gereageerd, met name door mensen met b.v. een of geen kind. Daarom is afgesproken dat de regel niet meer actief wordt ingezet op eensgezinswoningen, behalve bij maatwerk. En er vindt ook geen nieuwe ontwikkeling plaats, dus het lijkt zo in orde.

Jan vG merkt op dat er over een aantal maanden ruim 40 woningen klaar zijn en daar wordt geadverteerd voor gezinnen. Hij is in overleg geweest met TBV of er voorrang gegeven kan worden uit mensen uit Udenhout, maar de regels van WIZ laten dat niet toe.

Len: jullie bepalen zelf de regels. WIZ bepaalt helemaal niets en is alleen een uitvoerende organisatie namens de corporaties. Die bepalen zelf hun regels en WIZ zorgt dat de communicatie goed verloopt, de regels duidelijk zijn.

Jan vG had begrepen dat in Koningsvoorde de woningen met voorrang aan senioren worden toegewezen, dus daar kan het wel. Hij gaat het navragen.

Len: voorrangsregels zijn niet heel geliefd, maar corporaties kunnen ze wel toepassen. Ze zitten in onze regio nog niet in het systeem, maar kunnen wel gemaakt worden.

Jan vG heeft nog een vraag over de toewijzing. Is de voorrangsregeling volledig pakket thuis (VPT) nog actueel? Len: dat gaat om een volledig pakket met intensieve zorg, b.v. bij De Wever. Als je daar zorg afneemt, is het prettig dat je daar ook kunt wonen. Die voorrangsregel wordt momenteel minimaal gebruikt, de vraag is of die regel nog moet worden toegepast. Misschien zijn er andere afspraken nodig, er zijn maar een beperkt aantal woningen waarbij je daarvan gebruik kunt maken. Een WMO-verklaring krijg je sneller maar daar zijn de aanpassingen minimaal. Bij VPT gaat het echt om zorg die verleend moet worden.

Frans heeft geconstateerd dat het aantal verhuizingen vorig jaar erg beperkt was, maar dat er op dit moment volop verhuisd wordt. Is dat beeld er ook bij WIZ? Len merkt op dat ze nog niet het totaalbeeld heeft, maar er komen wel meer advertenties. De cijfers van het eerste kwartaal komen er aan.

Frans vraagt of Len weet of er minder woningen in het topsegment worden aangeboden? Len antwoordt dat Tiwos daar een aantal experimenten in heeft gedaan gericht op de middeninkomens. Juist in 2020 zijn er gemiddeld meer woningen aan de bovenkant verhuurd. De overige corporaties zijn nog niet zo bezig met middenhuur. Len meent dat het landelijke ontwikkelingen zijn en dat de wetgeving er ook op aangepast gaat worden. De grens wordt opgehoogd en dat biedt meer mogelijkheden voor de middeninkomens.

Frans vraagt aandacht voor doorstroombeleid voor ouderen, zeker ook tussen corporaties. Heeft Len daar zicht op? Zij antwoordt dat Tiwos daar juist een beetje de vreemde eend in de bijt is.

WonenBrebreg is gestart met doorstroombeleid. Een op de vijf woningen wordt geadverteerd met voorrang voor doorstroming, en TBV gaat daar deze maand ook bij aansluiten. Het betreft regelingen binnen de corporaties zelf. Wat zij wel ziet in de meest recente cijfers van doorstroming voor Wonenbreg is dat 40% doorstroomt binnen de corporaties, maar dat 60% bij andere corporaties terecht komen. Plaats en type woning is voor huurders meer van belang dan welke corporatie. Maar onderlinge doorstroom is nog niet geregeld.

Jan vG vraagt of het mogelijk is om te streven naar regionale doorstroming. Heeft Len zicht op hoe andere corporaties, buiten Tilburg, dat doen? Len antwoordt dat het nog niet actief op de agenda staat, maar dat WIZ graag mee wil denken en praten over deze thema's. Dat zou regionaal prima besproken kunnen worden. Jan vG wil hierover graag contact met de HBO's van Leijstroom en Casade, Len zorgt voor contactgegevens.

Jan vG heeft een opmerking over de kaart/infographic. Hij mist daar Biezenmortel, en die hoort er in een actuele kaart wel bij. Len merkt op dat het goed is dit mee te nemen naar de eigen corporaties, want die leveren de gegevens aan.

Henk heeft al langer geleden een oplossing gegeven voor regionaal doorstromen. Op het moment dat iemand een eengezinswoning vrijmaakt en naar een appartement gaat, dan kan er voor die woning door de harmonisatie een hogere prijs gevraagd worden. Dat kunnen de corporaties met elkaar verrekenen. Len vindt dat dit in een gezamenlijk overleg, met de corporaties, goed is om te bespreken. Len merkt op dat hij dat in een stuurgroep vergadering al eens heeft besproken.

Haico vraagt of er een wens of verandering is die de WIZ graag zou willen zien? Len vertelt dat er kleine experimenten zijn, b.v. de top 50 snelle reageerders of lang ingeschrevenen nabellen en kijken wat er moet veranderen. Daarnaast wordt er, in opdracht van de bestuurders van de regionale corporaties, door KWH momenteel onderzoek gedaan naar het woonruimte verdeelsysteem. Hoe wordt het ervaren door woningzoekenden en hoe zou het anders kunnen? Rond de zomer worden de uitkomsten van het onderzoek verwacht. Het leidt niet tot meer woningen, maar misschien wel tot een andere manier van verdelen.

Haico meent dat door te luisteren naar de woningzoekenden mensen zich beter gehoord en begrepen voelen en daardoor meer tevreden zullen zijn over de procedure. Len zegt dat het persoonlijke stukje wordt gemist. Hoe kunnen we dat een plek geven zonder helemaal terug te gaan naar de oude tijd? Het is zoeken naar een gezond evenwicht tussen complete digitalisering of complete persoonlijke begeleiding. Mogelijk meer persoonlijke vragen toevoegen aan een invulformulier. De SBO wordt uitgebreid geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek. In september wordt een presentatie gegeven en de uitnodiging volgt.

Ingrid vraagt naar jongeren onder 23 jaar, zij komen heel moeilijk aan een woning. Zij hebben nog geen inschrijfduur kunnen opbouwen, is het mogelijk jongeren extra punten te geven om dat recht te trekken? Len heeft begrepen dat dit onderwerp van gesprek is met de gemeenten.

Jan Z: is er meer informatie te vinden over KWH die het onderzoek uitvoert? Len meldt dat het een bekende club is, bij sommige corporaties doen zij de jaarlijkse tevredenheidsonderzoeken etc. Het staat voor Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Len merkt op dat 95% van de corporaties in Nederland met hetzelfde systeem van woningtoewijzing werken, alleen Amsterdam wijkt af. Daar wordt zeker ook naar gekeken. Maar het systeem in Amsterdam kan gemanipuleerd worden, zo krijg je b.v. meer punten als je meer reageert. Dus het moet zorgvuldig bekeken worden.

Jan vG merkt op dat hij meer persoonlijk contact toejuicht, in overleg met de huurconsulenten van de corporaties. Zeker ook voor ouderen die nog niet allemaal digitaal vaardig zijn. Zoals b.v. in de vorm van de Fijn Thuis gesprekken.

Len denkt dat er vanuit de corporaties zeker aandacht is voor ouderen, b.v. in de vorm van een ouderenconsulent. Hulp wordt zeker wel aangeboden.

Len zet een aantal ontwikkelingen in de komende periode op een rijtje.

- Doorstroombeleid vanuit TBV en WonenBrechtburg monitoren.
- TBV gaat van start met de woonlastentool als voorloper voor alle corporaties.
- Kaart met woningaanbod is gestart met Tilburgse corporaties.
- Woningruil; er wordt veel gebruik van gemaakt maar het is een handmatig proces. Dat wordt dit jaar meer geautomatiseerd.
- Er komen enkele experimenten in de klantbediening, aansluitend op het onderzoek KWH.
- Eind 2021, begin 2022 gaat WIZ over naar een nieuwe website. Het zoekprofiel wordt vergemakkelijkt en beter ingericht en het management-informatiesysteem wordt verbeterd.
- Het grote onderzoek door KWH waarvan later dit jaar presentatie volgt.

5. Nieuws uit de HBO 's

- *HBO TBV Wonen/Kleine Kernen*
Jan vG: zie bij punt 2 de mededelingen over de nieuwe HBO. Hij meldt dat de Woonbond op dit moment bezig is met de professionalisering van HBO's m.b.t. de prestatieafspraken. Elke corporatie heeft eigen prioriteiten, maar raakvlakken zoeken op bepaalde punten is goed. Daar hoeft de Woonbond verder niet bij betrokken te worden.
- *HBO Wonen99*
Henk.: is ook een paar keer benaderd door de Woonbond. Ze willen graag kennis maken maar er hangt een kostenplaatje aan. Hij heeft de boot even afgehouden, in het najaar opnieuw contact. In het kader van regionale contacten moeten we de deur openhouden, we kunnen van elkaar leren. Maar we hoeven elkaar niet te kopiëren.
Jan Z: de ongemakkenvergoeding is nog niet duidelijk, er is nog geen knoop doorgehakt.
- *HBO Tiwos*
Frans: is ook door de Woonbond benaderd. De hoofdreden waarom HBO Tiwos gestopt is met de Woonbond, is dat zij geen nadruk leggen op leefbaarheid, alleen op betaalbaarheid en beschikbaarheid. Woensdag is er bij Tiwos overleg over het jaarverslag van het afgelopen jaar en een beleidsplan voor de komende jaren.
Ad voegt toe dat ook de wetwijzigingen besproken wordt met de directie.

6. Wvttk

- Haico: de wetwijziging is ook besproken in de werkgroep over de warmtevisie. Er is vanuit de minister een brief gekomen over de streefwaarden en de standaard. In de laatste alinea gaat het over de wijkplannen; onlangs gerenoveerde woningen zouden niet aan de standaard voldoen. Hier is nog niets over besloten, maar als het een verplichting wordt voor de corporaties betekent dat een verandering van strategie. Ook Aedes is hier mee bezig. Er ontstaat ook een ongelijkheid tussen particulier en de sociale huursector.
- Frans: René Scherpenisse heeft al een keer gezegd: "Als we terug moeten naar een wijk die al gerenoveerd is, is er geen haast om te starten."
- Henk: m.b.t. Vestia moet er iets gebeuren, maar normaal gesproken niet ten koste van de overige prestaties. Anders sneuvelt Vestia en moet er via het waarborgfonds toch betaald worden.
- Jan vG: dit is bij TBV ook besproken, er wordt uitgezocht hoe dat het beste kan.
- Jan vG: Het lijkt goed om met de overgebleven HBO's in de WIZ (in het werkingsgebied) krachten te bundelen. Iedereen is het er mee eens dat Jan vG dit oppakt en probeert afspraken te maken.

7. Rondvraag en sluiting

- Ad meldt dat de subsidie van de gemeente geregeld is.
- Ad vraagt Jan Z of hij alle antwoorden op de vragen van VDX heeft gekregen i.v.m. de hosting. Hij stuurt alle ontvangen mailtjes even door.
- Ingrid vraagt of bekend is dat de website van SBO niet werkt. Jan Z denkt dat het met de vorige vraag te maken heeft. Hij zoekt het uit.
- Jan vG: volgende keer maken we kennis met Merel Jansen.
- Henk hoopt dat we de volgende keer fysiek bij elkaar kunnen komen.

Verder zijn er geen vragen voor de rondvraag en sluit de voorzitter de vergadering.

Bijlage 1 – actielijst

Actuele actiepunten en aandachtspunten

	Acties	door	Termijn / Stand van zaken
1.	Webinar organiseren voor achterban, thema vaststellen	SBO	<i>Thema bepalen, daarna organiseren via Teams</i>
2.	Adressen zoeken t.b.v. verspreiding samenvatting Convenant van mensen die niet digitaal bereikbaar zijn	Jan vG	<i>Korte termijn, controleren bij Tiwos en TBV</i>
3.	Contact HBO's uit omliggende gemeenten	Jan vG	<i>Jan vG verzamelt adressen, Frans levert ook adressen aan</i>
4.	Mailadressen overzetten oude naar nieuwe provider, mail werkt maar laatste koppelingen moeten verwijderd	Jan Z/Ad	<i>Onderling regelen, telefonisch</i>