



Onder dak komen

*Een onderzoek naar vraag en aanbod van sociale huurwoningen
in de gemeente Tilburg in relatie tot de beleving van inwoners*

Rekenkamer Tilburg

November 2020

Walter Gouw

Theo van Mullekom

Harrie Verbon

Marga Vermeer

Deborah van Gestel-Mulders

Inhoud

Deel 1 Bestuurlijke Nota	2
Infographic	3
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Vraagstelling	4
1.3 Afbakening van het onderzoek	5
1.4 Onderzoeksaanpak	6
1.5 Bevindingen	7
1.6 Conclusies	10
1.7 Aanbevelingen	11
Deel 2 Bestuurlijke reactie college B&W	14
Deel 3 Nota van Bevindingen	20
1 Ontwikkeling aanbod sociale huur afgelopen jaren	21
1.1 Ontwikkeling totale sociale huurvoorraad	21
1.2 Ontwikkeling aantal beschikbare sociale huurwoningen	23
1.3 Conclusies	25
2 Huidige en toekomstige vraag naar sociale huur	26
2.1 Actuele vraag naar sociale huur	26
2.2 Toekomstige vraag naar sociale huur	30
2.3 Conclusies	31
3 Beleid gemeente en woningcorporaties	32
3.1 Woonvisie en Woonconvenant	32
3.2 Aanvullende / aangepaste maatregelen	33
3.3 Tussentijdse constatering	34
3.4 Realisatie doelstellingen 2015-2019	35
3.5 Woonagenda 2020-2025 en een nieuw Convenant Wonen	38
3.6 Conclusies	38
4 Beleving van inwoners	41
4.1 Achtergrondkenmerken deelnemers enquête	41
4.2 Komt men in aanmerking voor sociale huur	41
4.3 Zoekprofiel mensen op inschrijflijst	42
4.4 Bewoners over woonbeleid sociale huur	45
4.5 Beleving inwoners leefbaarheid van de wijk	45
4.6 Conclusies	46
Bijlagen, begrippenlijst	48
Bijlage I: Literatuurlijst	49
Bijlage II: Geïnterviewde personen	50
Begrippenlijst	51

DEEL 1

BESTUURLIJKE NOTA

Onder dak komen

–

*Een onderzoek naar vraag en aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Tilburg
in relatie tot de beleving van inwoners*

Feiten, cijfers en beleving van de sociale huursector gemeente Tilburg

Oktober
2020



Rekenkamer | Tilburg

Doelstellingen 2015 - 2020

Doelstelling Woonvisie:

Totaal 30.790 sociale huurwoningen alle corporaties
in 2020 (< €737,14)



Doelstellingen Convenant Wonen:

Meer betaalbare huur (< €663,40) via aftopping /
huurprijsverlaging van 800 woningen



800 sociale huurwoningen,
bovenop bestaande plannen



Totaal uitbreiding: +827 woningen

- Waarvan 369 Taskforce Betaalbaar wonen
- Nog 354 vanaf 1 januari 2021 verwacht

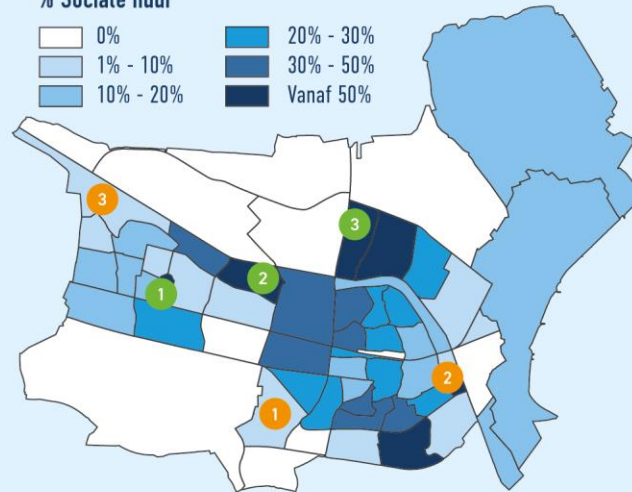
*Prijspeil 2020

Toekomstige uitbreidingsbehoefte sociale huur



Spreading sociale huurvoorraad over Tilburg

% Sociale huur



Top 3 wijken met hoogste % sociale huur

- 1 Heyhoef (90%)
- 2 Wandelbos Noord (78%)
- 3 Stokhasselt (67%)

Top 3 wijken met laagste % sociale huur

- 1 De Blaak (1%)
- 2 Armhoef (3%)
- 3 Leeuwerik (7%)

	2015	eind 2019
Woningbezit Tilburgse corporaties	29.102	29.929

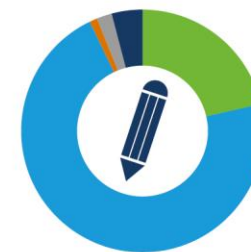
	2015	eind 2019
Aantal vrijgekomen bestaande sociale huurwoningen	2.293	2.119

Actuele marktdruk sociale huur

	2015	2019
Inwonersaantal	211.648	217.259
Ingeschrevenen Woning in Zicht	36.945	47.970
Aantal actief zoekenden bij Woning in Zicht	11.601	14.970
Gemiddelde actieve zoektijd	1,2 jaar	1,1 jaar
Gemiddelde inschrijftijd	6,7 jaar	7,9 jaar
Gemiddelde slaagkans	12,6%	8,9%

Beleving inwoners

Waarom ingeschreven bij Woning in Zicht?



Respondenten die:

- direct een huurwoning zochten (22%)
- zich preventief inschreven (70%)
- koop zochten, maar optie huren open wilden houden (1%)
- Geen voorkeur hadden voor huur of koop (3%)
- Geen mening hadden (4%)

39%

Meer bouwen

31%

Huurprijzen laag houden

10%

Leefbaarheid en veiligheid

9%

Woningen energiezuiniger

7%

Woningen aanpassen voor zorgvragers

Belangrijkste toekomstige opgaven corporaties, volgens respondenten*



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De sociale huursector heeft een belangrijke functie binnen de woningmarkt. Met de bouw en verhuur van woningen met een lage huurprijs is het mogelijk om huishoudens met een laag inkomen van huisvesting te voorzien; een doelgroep die niet de financiële mogelijkheden heeft om een marktconforme huur- of koopprijs te betalen.

Met de invoering van de nieuwe Woningwet (2015) is het speelveld van woningcorporaties en de samenwerking tussen betrokken partijen nader afgebakend. Woningcorporaties dienen zich te richten op hun primaire taak; het bieden van huisvesting voor huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Op het vlak van de samenwerking is bepaald dat gemeenten in hun Woonvisie kunnen aangeven (mits goed onderbouwd) welke taken zij zien voor de corporaties in hun gemeente. De uitspraken in de Woonvisie vormen de basis om vervolgens prestatieafspraken tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties te maken.

In de afgelopen jaren hebben de gemeente Tilburg en de verschillende woningcorporaties afspraken gemaakt om in voldoende sociale huurwoningen te voorzien. Tegelijkertijd is de druk op de woningmarkt de afgelopen jaren sterk toegenomen, met als gevolg stijgende prijzen in de koopsector. De betaalbaarheid van een koopwoning komt daarmee onder druk te staan, waardoor veel lage- en middeninkomens een huurwoning overwegen. Uit woningmarktonderzoeken komt naar voren dat er de komende jaren meer sociale huurwoningen nodig zijn dan er op dit moment voorradig zijn in de gemeente Tilburg.

Er zijn vanuit diverse onderzoeken en beleidsrapportages verschillende cijfers en feiten beschikbaar. De gemeenteraad van Tilburg (vanaf nu: raad) heeft daarom behoefte aan nadere duiding omtrent de sociale huursector. De Rekenkamer Tilburg (vanaf nu: RKT) heeft daarom een onderzoek uitgevoerd naar enerzijds de feiten en cijfers over de sociale huursector en anderzijds de beleving van Tilburgers over de sociale huur. Vervolgens is het zaak om duidelijk te maken wat de uitkomsten betekenen voor de kaderstellende en controlerende rol van de raad.

Doelstelling

Er zijn verschillende feiten en cijfers over sociale woningbouw beschikbaar in de gemeente Tilburg. De raad wenst duiding: wat zijn feitelijkheden en hoe verhoudt zich dit tot de beleving van Tilburgers? Daarbij wordt ook gekeken naar de leefbaarheidssituatie in wijken met veel sociale huur. Doelstelling van dit onderzoek is dan ook om:

1. Inzicht te geven in het feitelijke 'landschap' (cq. feiten en cijfers) van sociale woningbouw in de gemeente Tilburg en te onderzoeken hoe deze feitelijkheden zich verhouden tot de beleving van Tilburgers vanuit verschillende doelgroepen.
2. Inzicht te geven in wat dit betekent voor de kaderstellende en controlerende rol van de raad.

1.2 Vraagstelling

Centrale vraagstelling

In welke mate sluit het aanbod aan sociale huurwoningen in de gemeente Tilburg aan op de vraag vanuit de doelgroep en hoe verhoudt zich dat tot de beleving van inwoners van de gemeente Tilburg, mede in het licht van de leefbaarheid in wijken en dorpen?

Uitgesplitst in de volgende deelvragen:

1. Hoe heeft het aanbod aan sociale huur zich de afgelopen vijf jaar ontwikkeld in de gemeente Tilburg?
2. Wat is de huidige en toekomstige vraag naar sociale huur in de gemeente Tilburg?
3. Welk beleid (inclusief maatregelen) hebben de gemeente Tilburg en woningcorporaties de afgelopen jaren genomen om vraag naar en aanbod van sociale huur in Tilburg op elkaar af te stemmen, mede in het licht van de leefbaarheid?
4. Hoe kijken inwoners van de gemeente Tilburg aan tegen vraag naar en aanbod van sociale huur, mede in het licht van de leefbaarheid in hun wijk of dorp?

De opzet van deze rapportage is als volgt. Na de verantwoording (onderzoeksafbakening en -aanpak) in de volgende paragrafen, geven we in deze bestuurlijke nota (deel 1) bevindingen, conclusies en aanbevelingen. In deel 2 is de bestuurlijke reactie van het college van burgemeester en wethouders opgenomen. In deel 3 van deze rapportage, de nota van bevindingen, wordt een uitgebreider verslag gegeven van de bevindingen van het onderzoek, uitgevoerd door Adviesbureau Companen.

1.3 Afbakening van het onderzoek

Hoewel de kerntaak van woningcorporaties in de afgelopen jaren sterk is afgebakend (namelijk: primair gericht op huisvesting voor de laagste inkomensgroep), is hun takenpakket binnen dit speelveld breed. Woningcorporaties dienen te zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen, de juiste woningen voor de juiste doelgroep (zowel naar prijsklasse als woningtype). Maar men dient ook te investeren in de kwaliteit van de bestaande huurwoningen (zowel regulier onderhoud, als energiezuinigheid, levensloopbestendigheid). Verder hebben corporaties ook een taak als het gaat om het op peil houden van de sociale en fysieke leefbaarheid in wijken waar hun woningbezit staat.

In dit Rekenkameronderzoek hebben we niet alle taken van de woningcorporaties tegen het licht gehouden. Het onderzoek legt de focus bij het bieden van voldoende sociale huurwoningen voor de huishoudens die daar, gezien hun inkomenspositie, behoefte aan hebben.

Normenkader

Om tot een helder afgebakend onderzoek te komen, dient de onderzoeksaanpak vergezeld te gaan van een normenkader. De belangrijkste begrippen uit de vraagstelling hebben we hieronder nader gedefinieerd.

Begrip	Norm
Sociale huurwoningen	Huurwoningen in het bezit van een woningcorporatie, behorend tot het DAEB-bezit (Diensten van Algemeen Economisch Belang), zijnde woningen met een huurprijs tot €737,14 (de liberalisatiegrens per 1-1-2020) ¹
Doelgroep sociale huur	De doelgroep voor sociale huur valt in verschillende inkomensklassen uit te splitsen. De belangrijkste doelgroep is de inkomensgroep tot €39.055. Corporaties dienen jaarlijks <u>minimaal</u> 80% van hun vrijkomend bezit aan deze laagste inkomensgroep toe te wijzen. De tweede groep wordt gevormd door de inkomensgroep €39.055-€43.575. Corporaties kunnen <u>maximaal</u> 10% van het vrijkomend bezit aan deze inkomensgroep toewijzen. Daarnaast kunnen corporaties <u>maximaal</u> 10% aan de hoogste inkomensgroep toewijzen (> €43.575). Daarnaast worden voor het toewijzen van huurwoningen nog andere doelgroepenclassificaties gehanteerd, bijvoorbeeld in het kader van het Passend toewijzen. ²

¹ MG-Circulaire 2020: Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2020 t/m 30 juni 2021 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020).

² <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betaalbare-woningen>.

Vraag naar sociale huur	Onder de vraag naar sociale huur verstaan we de geuite behoefte aan sociale huurwoningen, afkomstig van de inkomensgroepen die hier -gezien de wettelijke regelgeving- ook primair voor in aanmerking komen. Dat is vooral de inkomensgroep tot €39.055 met een behoefte aan sociale huur, gevolg door de inkomensgroep €39.055 - € 43.575 met een behoefte aan sociale huur. ³
Voldoende aanbod sociale huur	Er bestaat geen landelijke norm waaruit af te leiden valt wanneer er sprake is van voldoende sociale huur. Voor de totale woningvoorraad hanteert de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur een norm waarbij een woningtekort van 1,5 tot 2% van de totale woningvoorraad acceptabel wordt geacht ⁴ . Voor de sociale huursector geldt daarmee dat enige mate van wachttijd wenselijk is. Een sociale huursector zonder wachttijd klinkt aantrekkelijk voor woningzoekenden, maar zal tot leegstand leiden van de minder gewilde huurwoningen (qua woonkwaliteit, locatie). De wenselijke norm daarbij kan sterk per woningmarktregio verschillen. We hanteren daarmee als norm dat er sprake is van voldoende aanbod sociale huur als de kwantitatieve en kwalitatieve samenstelling van de sociale huurvoorraad aansluit bij de geprognosticeerde behoefte, benoemd in lokaal woonbeleid. De actieve zoektijd kan wel gezien worden als de actuele thermometer van de druk op de huurmarkt. Er is daarom sprake van een gezonde spanning op de sociale huurmarkt als (1) het aanbod aan sociale huur is toegenomen met de geprognosticeerde vraag en (2) de actieve zoektijd voor een sociale huurwoning niet substantieel hoger ligt dan in vergelijkbare stedelijke gemeenten en bovendien in de betreffende periode niet sterk is toegenomen. ⁵
Beleid t.b.v. aanbod sociale huur	Bij het beleid om te voorzien in het aanbod aan sociale huur kijken we primair naar de gemeentelijke Woonvisie en prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties. Ook eventuele regionale Woonvisies en nadere lokale uitwerkingen van het gemeentelijk beleid (zoals de Huisvestingsverordening) behoren tot beleid en maatregelen om in het aanbod aan sociale huur te voorzien.

1.4 Onderzoeksaanpak

De RKT heeft het onderzoek uitgevoerd in de periode januari 2020 tot en met juni 2020. Hierbij heeft de RKT Adviesbureau Companen gevraagd om het onderzoek mee uit te voeren. Na vaststelling van een normenkader heeft de RKT samen met Adviesbureau Companen schriftelijke stukken bestudeerd⁶ en diverse gesprekken gevoerd met Woningcorporaties, Woning in Zicht, bestuurders en ambtenaren⁷. Daarnaast heeft huurdersorganisatie SBO een schriftelijke reactie op een aantal vragen aangeleverd. Ten slotte is in mei 2020 een online enquête opengesteld waar inwoners van de gemeente Tilburg aan mee konden doen. Via persberichten van de gemeente, Woning in Zicht en de website van de RKT is bekendheid aan de enquête gegeven en zijn mensen opgeroepen deel te nemen aan de enquête. Elke inwoner van de gemeente Tilburg kreeg hierbij de mogelijkheid om deel te nemen aan het onderzoek. In totaal hebben 2.703 mensen deelgenomen aan de enquête. Vervolgens zijn de respondenten gewogen naar leeftijdsklasse om eventuele over- of ondervertegenwoordiging van een bepaalde leeftijdsgroep te corrigeren naar de werkelijke verhoudingen. Het is daarbij wel mogelijk dat respondenten besloten de enquête in te vullen omdat zij meer ontevreden zijn over

³ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betaalbare-woningen>.

⁴ Kamerbrief Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (13 juni 2017). "In de praktijk blijken in regio's met een tekort mensen hun woonwensen aan te passen. Starters betrekken later dan als voorkeur aangegeven een zelfstandige woning en blijven langer thuis of in een onzelfstandige woning wonen, of delen een zelfstandige woning. Ook kunnen woningzoekenden hun woonwensen aanpassen door bijvoorbeeld in een minder gespannen regio een woning te zoeken. Om deze redenen wordt een berekend statistisch tekort van 1,5% tot 2% niet als problematisch gezien. Daarbij speelt ook dat bij een lager gemiddeld tekort een grotere kans op ongewenste leegstand in bepaalde gebieden ontstaat".

⁵ Kamerbrief Minister Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2017): Integrale visie op de woningmarkt. Staat van de Volkshuisvesting 2019, Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

⁶ Zie bijlage I voor een overzicht van de bestudeerde documenten.

⁷ Zie bijlage II voor een overzicht van geïnterviewde personen.

de sociale woningbouw in de gemeente Tilburg dan diegenen die besloten niet deel te nemen. De bevindingen zijn vervolgens getoetst aan het normenkader en verwoord in de nota van bevindingen.

1.5 Bevindingen

Feiten en cijfers: (toekomstige) vraag

De gemeente Tilburg heeft op 1 januari 2015 211.648 inwoners, op 1 januari 2019 217.259 inwoners. Hiervan staan op 1 januari 2019 47.091 inwoners ingeschreven bij Woning in Zicht, versus 36.945 inwoners op 1 januari 2015.

De vraag naar sociale huurwoningen wordt gekenmerkt door de actuele en toekomstige vraag. Wat betreft de actuele vraag; 25% van de ingeschreven woningzoekenden bij Woning in Zicht is actief woningzoekend. In 2019 betreft dit 14.970 actief woningzoekenden, tegenover 11.601 in 2015, een stijging van 29%. Tegelijkertijd was er een afname in vrijgekomen huurwoningen. De slaagkans lag daarom in 2019 29% lager dan in 2015 (respectievelijk 8,9% en 12,6%). Specifiek voor jongeren tot 23 jaar is de slaagkans klein (in 2019: 3,5%), voor jongeren tussen 23 en 30 jaar wat groter (in 2019: 6,6%). De gemiddelde slaagkans voor 65-75 jaar ligt in 2019 op 20% (in 2015: 18%). Voor 75+ ligt de gemiddelde slaagkans in 2019 op 23% (in 2015: 12%). Een forse verbetering voor met name de laatste groep, echter is het aantal woningzoekenden van 75 jaar en ouder klein. Ook sommige kwetsbare doelgroepen, bijvoorbeeld minderjarige vluchtelingen, komen lastig aan een sociale huurwoning, deze woningen worden meestal toegewezen via directe bemiddeling. De gemiddelde slaagkans is in de gemeente in 2019 9% en is aanzienlijk hoger dan in omliggende gemeenten (gemiddeld over de WiZ-gemeenten, dus inclusief Tilburg: 4,3%).

De gemiddelde wachttijd is geen goede indicator om de druk op de sociale huursector te bepalen; met name de actieve zoektijd (en niet de inschrijftijd)⁸ vormt een reëler beeld van de tijd die het kost om een huurwoning toegewezen te krijgen. De actieve zoektijd is nagenoeg stabiel gebleven, van 1,2 jaar in 2015 naar 1,1 jaar in 2019. Een teken dat de druk op de sociale huurmarkt niet sterk is toegenomen, al is de slaagkans iets afgenomen. De actieve zoektijd is in de gemeente Tilburg iets langer dan in regiogemeenten die zijn aangesloten bij Woning in Zicht, maar wat korter dan in onderzochte andere stedelijke gemeenten / regio's, variërend van 1,7 jaar (Hengelo) tot 5,2 jaar (gemeente Zuid-Kennemerland). Gemeente, huurders en WiZ beoordelen de actieve zoektijd als acceptabel tot goed, corporaties stellen dat deze te lang is.

Wat betreft de toekomstige vraag; de prognose is dat de bevolking van de gemeente Tilburg de komende jaren sterk zal toenemen en dat er een gematigde koopkrachtontwikkeling zal zijn. Hierdoor is de prognose dat het aantal huishoudens met een laag inkomen (en dus met recht op een sociale huurwoning) zal toenemen. De verwachting is dat tot 2025 een extra 880 sociale huurwoningen en tot 2030 een additionele 410 sociale huurwoningen nodig zullen zijn tot aan de liberalisatiegrens, met name in het segment tot €619,01 per maand. Boven de liberalisatiegrens gaat het om 290 sociale huurwoningen tot 2025 en additioneel 260 sociale huurwoningen tot 2030. De behoefte zit vooral in appartementen met lift, met minimaal drie slaapkamers en een oppervlakte van meer dan 65 m². De exacte effecten van de Corona-crisis zijn op dit moment overigens nog niet bekend.

Feiten en cijfers: (toekomstig) aanbod

Eind 2019 bestond de corporatievoorraad in de gemeente Tilburg uit 32.350 woningen. Hiervan is het merendeel in bezit van de drie Tilburgse woningcorporaties (TBV Wonen, Tiwos en WonenBrecht); 31.240 woningen. Deze

⁸ De inschrijftijd is de periode vanaf het moment van inschrijving totdat men een aangeboden huurwoning heeft geaccepteerd. De actieve zoektijd is de periode vanaf het moment dat men voor het eerst op een vrijkomende huurwoning heeft gereageerd tot het moment van acceptatie van een aangeboden woning.

drie woningcorporaties beschikken in totaal over 29.929 woningen die in de sociale huurprijsklasse vallen (< €737,14). Daarmee bestaat ongeveer 30% van de Tilburgse woningvoorraad uit sociale huurwoningen, iets meer dan het landelijke beeld (27%⁹). Het merendeel van de sociale huurvoorraad (zo'n 73%) bevindt zich in het prijssegment tot en met €619,01 (de 1^e aftoppingsgrens). Ongeveer 13% van de sociale voorraad zit in de categorie €663,40 (2e aftoppingsgrens) tot en met €737,14 (liberalisatiegrens). Naast de sociale huurvoorraad beschikken de drie Tilburgse woningcorporaties ook over 1.311 woningen boven de liberalisatiegrens (> €737,14). Dit zijn doorgaans vooral woningen die worden toegewezen aan de middeninkomens (€39.055 - €43.575). De helft van de wijken in de gemeente kent tussen de 10% en 30% sociale woningbouw, zes wijken kennen meer dan 50% sociale woningbouw.

Naast de drie van oorsprong Tilburgse corporaties zijn er nog enkele landelijk opererende woningcorporaties met woningbezit in de gemeente Tilburg. Het gaat daarbij om Woonzorg Nederland (860 woningen), Vestia (184 woningen) en Mooiland (66 woningen); in totaal 1.110 woningen. Exacte cijfers over de prijsstelling van deze voorraad is niet bekend, wel behoort het merendeel tot de sociale huurvoorraad (< €737,14). Het woningbezit van deze corporaties is min of meer stabiel gebleven de afgelopen jaren, uitgezonderd Woonzorg Nederland, dat ongeveer 600 woningen heeft overgenomen van particuliere verhuurders.

In 2019 is de sociale huurvoorraad van de drie Tilburgse corporaties met 827 woningen toegenomen, een groei van 2,8% ten opzicht van begin 2015. Hiervan liggen 619 woningen tussen een prijs van €432,51 en €663,40 per maand. Beneden en boven deze prijs is de woningvoorraad afgenomen (respectievelijk -161 en -262 woningen). Landelijk gezien nam in de gemeente Tilburg de sociale huursector licht toe (+0,4%), terwijl in andere omringende gemeenten dit licht afnam (-0,7%). In 2015 kwamen 2.293 sociale huurwoningen beschikbaar, in 2019 2.119 woningen; een afname van 7,6%. De mutatiegraad is over het algemeen afgenomen conform andere gemeenten binnen Woning in Zicht, daarbij ligt de mutatiegraad van eengezinswoningen aanzienlijk lager dan van appartementen. De mutatiegraad ligt in de gemeente Tilburg wel hoger dan in de meeste regiogemeenten.

In de Woonvisie 2015 – 2020 is vastgesteld dat de sociale huurvoorraad in 2020 uit minimaal 30.790 woningen diende te bestaan en dat dit een toename van 1.640 woningen impliceert, betrekking hebbende op de totale sociale huurvoorraad tot een huurprijs van €737,14 (liberalisatiegrens). De doelstelling kan volgens de Woonvisie verwezenlijkt worden via nieuwbouw, of het efficiënt inzetten van de bestaande voorraad (bijvoorbeeld woningsplitsing, behoud goedkope huurwoningen en verbeteren doorstroming binnen de sociale huursector). De Woonvisie is er onduidelijk over of de gewenste toename van 1.640 woningen enkel bepaald is voor de Tilburgse woningcorporaties of dat hier ook de landelijk opererende woningcorporaties in de gemeente Tilburg zijn betrokken. Of de geambieerde toename van 1.640 woningen uit de Woonvisie is gehaald, is niet met zekerheid te zeggen. De gemeente noch de corporaties hebben een eenduidig overzicht gemaakt van de totale sociale huurvoorraad in de gemeente op 1-1-2015 en 31-12-2019. Met name de opbouw en ontwikkeling van de kleinere landelijke corporaties is onvoldoende scherp in beeld gebracht.

De Woonvisie is de basis voor prestatieafspraken tussen de gemeente en de drie Tilburgse corporaties, wat uitmondt in het Convenant Wonen. Het Convenant Wonen 2015-2020 verwijst niet meer naar de doelstelling van 1.640 woningen, maar bevat de (nieuwe) afspraak dat er via nieuwbouw 800 woningen tussen 2015 en 2020 bovenop bestaande plannen wordt gerealiseerd, hoewel daarbij niet wordt aangegeven hoeveel sociale huurwoningen al binnen de bestaande plancapaciteit zitten. Ook wordt de afspraak gemaakt dat de mogelijkheden worden onderzocht om 800 woningen toe te voegen aan de prijsklasse tot €663,40 per maand via aftopping / huurprijsverlaging.

⁹ Staat van de Volkshuisvesting, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2019).

De doelstelling om 800 *extra* sociale huurwoningen te bouwen, is niet bereikt. Er worden wel nog 369 nieuwbouwwoningen opgeleverd tot en met 2020 vanuit de Taskforce Betaalbaar Wonen (waarschijnlijk vanuit de ambitie voor 800 extra nieuwbouwwoningen). Het niet halen van de 800 extra sociale huurwoningen kent meerdere oorzaken; bouwlocaties in particulier eigendom, het verlagen van de sociale huurambitie om voortgang te behouden, landelijke wetgeving met als gevolg complexe bouwlocaties (en daarmee vertraging in nieuwbouw), hogere kosten, en toegenomen bouwkosten in het algemeen.

Daarnaast was het doel om de sociale woningvoorraad met name tot €663,40 uit te breiden met 800 woningen via aftopping / huurprijsverlaging. Dit doel is gehaald; de voorraad tussen de kwaliteitskortingsgrens en de 2e aftoppingsgrens laat een groei zien van in totaal 1.250 woningen, hoewel de afname tot aan de kwaliteitskortingsgrens 161 woningen is.

Verder is als doel gesteld de doorstroming te verbeteren, bijvoorbeeld door optimalisatie van het woonruimteverdeelsysteem (alternatieve toewijzing naast toewijzen op basis van inschrijftijd, onder andere loting of snelle reageerder) en inzet van een doorstroommakelaar. Hierdoor is de slaagkans voor mensen met een korte inschrijfduur, zoals jongeren, iets verbeterd. De doorstroming van senioren blijft wel een aandachtspunt; ouderen zijn selectief in de keuze voor een nieuwe woning. Ook een aandachtspunt blijven spoedzoekers; het lukt vaak om binnen zes maanden een woning te vinden. Echter, nieuwbouw en een alternatief woonruimteverdeelsysteem bieden niet de mogelijkheid om alle acute woningnood direct op te lossen voor deze groep. Daarnaast blijft ook de leefbaarheidssituatie in diverse buurten onder druk staan. De gevolgen van Passend toewijzen zijn daarbij gekomen; de goedkoopste sociale huurvoorraad staat slechts in enkele buurten, waardoor er meer kwetsbare doelgroepen op buurtniveau ontstaan. Ook steeds meer kwetsbare doelgroepen hebben behoefte aan een betaalbare sociale huurwoning, hoewel de omvang van deze groep bescheiden is. Een te grote concentratie kwetsbare personen per wijk is gezien de leefbaarheidssituatie niet wenselijk. Met de PACT-aanpak in specifieke wijken in Tilburg wordt hierin geïnvesteerd. Ook wordt ten behoeve van de leefbaarheid gekeken of zeer goedkope huurwoningen meer over wijken verspreid kunnen worden. En ook het toevoegen van bijzondere woonvormen, passend bij de zorg- of ondersteuningsvraag van kwetsbare huishoudens kan uitkomst bieden.

Een verdere uitbreiding van de sociale huurvoorraad blijkt de komende jaren nodig, zo benadrukken gemeente en corporaties. Er is in de nieuwe Woonagenda opgenomen dat minimaal 20% sociale huur moet worden gebouwd op nieuwbouwlocaties van minimaal 50 woningen.

Tabel 1: Factsheet sociale woningbouw 2015 – 2019 gemeente Tilburg

	2015	2019	Percentage
Inwoners	211.648	217.259	+ 2,7%
Ingeschrevenen WiZ	36.945	47.091	+27,5%
Sociale huurvoorraad van de drie Tilburgse corporaties	29.102	29.929	+ 2,8%
Beschikbaar gekomen sociale huurwoningen	2.293	2.119	- 7,6%
Actief zoekenden	11.601	14.970	+ 29,0%
Gemiddelde inschrijftijd in jaren	6,7	7,9	+ 17,9%
Actieve zoektijd in jaren	1,2	1,1	- 8,3%
Gemiddelde slaagkans in percentages	12,6	8,9	- 29,0 %

Beleving inwoners

Bevindingen vanuit de enquête zijn:

- Van de respondenten bleek 70% verhuisgeneigd te zijn (1.916 personen), waarvan 1.695 personen ingeschreven stonden bij Woning in Zicht.
- De behoefte aan een sociale huurwoning geldt vooral voor huishoudens met een inkomen tot €39.055.
- 68% van de ingeschreven woningzoekenden richt zich op een sociale huurwoning, 13% zoekt een koopwoning, 4% een particuliere huurwoning en 15% heeft nog geen voorkeur.

- 70% geeft aan zich preventief te hebben ingeschreven in het verleden zodat men hoger op de lijst zou staan als men actief naar een sociale huurwoning zou gaan zoeken, het aandeel is onder 65-plussers het grootst (80%).
- 46% beoordeelt de inschrijftijd als lang of zeer lang. Dit geldt met name voor mensen die langer dan vijf jaar ingeschreven staan, maar ook een deel van de mensen die kort ingeschreven staan. Het betreft zowel mensen die zich preventief ingeschreven hebben als actief woningzoekenden.
- 16% meent dat er niet of nauwelijks geschikt woningaanbod voorbij komt.
- 74% meent dat er te weinig sociale huurwoningen in de gemeente Tilburg zijn. Als belangrijkste opgaven noemt men het vaakst het bouwen van meer sociale huurwoningen (39%), met name genoemd door starters en mensen die in een particuliere huurwoning wonen. Huidige bewoners van een sociale huurwoning wensen juist het laag houden van de huurprijzen.
- Inwoners van wijken met een klein aandeel sociale woningbouw geven een hoger cijfer voor de leefbaarheidssituatie dan inwoners van wijken met een hoog aandeel sociale woningbouw, vaak kennen deze buurten 50% of meer aandeel sociale huur op de totale woningvoorraad.

1.6 Conclusies

Vraag naar sociale huurwoningen

1. De vraagdruk in de sociale huursector valt niet in één cijfer uit te drukken. Er zijn meerdere kengetallen die iets zeggen over de druk op de huurmarkt. Dat zijn vooral: actieve zoektijd (periode tussen eerste reactie en het moment dat men een woning krijgt toegewezen), de reactiegraad (gemiddeld aantal reacties op een aangeboden woning) en slaagkans (verhouding tussen aantal actief woningzoekenden en aangeboden woningen).
2. De inschrijftijd behoort juist niet tot de belangrijkste kengetallen, terwijl dit wel vaak wordt genoemd in discussies over de vraag naar sociale huur. Veel mensen schrijven zich namelijk preventief in en bouwen eerst jarenlang inschrijftijd op voordat men actief gaat zoeken (zodat men meer kans maakt op een woning).
3. Hoewel de nieuwbouw achterbleef bij de eerder geanalyseerde behoefte, heeft dit niet tot een sterke toename van de vraagdruk geleid. De slaagkans is weliswaar iets afgenomen, maar de actieve zoektijd is door de jaren ongeveer gelijk gebleven (1,2 jaar in 2015 versus 1,1 jaar in 2019). De gemeente ziet dit als een redelijke zoektijd. Corporaties menen echter dat de zoektijd te lang is, zeker in de context van een dalende slaagkans voor specifieke doelgroepen.
4. Er zijn meer aandachtspunten. De huisvesting van spoedzoekers wordt op meerdere manieren zo snel mogelijk georganiseerd (tijdelijke woningen, urgenties, verschillende systemen van woonruimteverdeling), maar het is niet mogelijk om elk acuut noodgeval direct aan een woning te helpen. Er zullen ook in de toekomst spoedzoekers zijn en blijven.
5. Door het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag en het Passend toewijzen zijn kwetsbare huishoudens toegewezen op de goedkoopste sociale huurwoningen. Dit vergroot de kans op concentratie van kwetsbare personen op de plekken waar de goedkoopste huurwoningen staan. Hierdoor komt de leefbaarheid in deze wijken verder onder druk te staan.

Aanbod van sociale huurwoningen

6. De gemeente en corporaties voeren in de afgelopen vijf jaar periodiek onderzoek uit naar de vraag naar sociale huur. In 2015 kwam hieruit een opgave om de sociale huurvoorraad met 1.640 woningen uit te breiden in de periode 2015 tot 2020 tot minimaal 30.790 woningen. In de gemeentelijke Woonvisie 2015 – 2020 is deze opgave vastgelegd. De Woonvisie is er echter onduidelijk over of de ambitie van een toename van 1.640 woningen enkel voor de Tilburgse woningcorporaties geldt of dat ook de landelijk opererende woningcorporaties in de gemeente Tilburg daarbij zijn betrokken. Of de geambieerde toename van 1.640 woningen uit de Woonvisie is gehaald, is dan ook niet met zekerheid te zeggen. De gemeente noch de

corporaties hebben een eenduidig overzicht gemaakt van de totale sociale huurvoorraad in de gemeente op 1-1-2015 en 31-12-2019. Met name de opbouw en ontwikkeling van de kleinere landelijke corporaties is onvoldoende scherp in beeld gebracht.

7. In de daaropvolgende prestatieafspraken (Convenant Wonen 2015 - 2020) wordt niet meer gerefereerd naar deze opgave. Een van de afspraken uit het Convenant zijn 800 extra nieuwbouwwoningen in de sociale huursector van 2015 t/m 2019. In het Convenant wordt alleen niet aangegeven hoeveel sociale huurwoningen al binnen de bestaande plancapaciteit zitten. Daarnaast zou onderzocht worden of het mogelijk zou zijn in deze periode 800 sociale huurwoningen tot de 1^e en 2^e aftoppingsgrens in prijs te verlagen.
8. De 800 extra nieuwbouwwoningen zijn niet gerealiseerd: in totaal zijn er 369 nieuwbouwwoningen vanuit de Taskforce Betaalbaar wonen opgeleverd, waarschijnlijk conform de ambitie van 800 extra woningen. Het voornemen is wel om tot en met 2021 nog 354 woningen vanuit de Taskforce op te leveren.
9. Daarnaast was het doel om de sociale woningvoorraad met name tot de 1^e en 2^e aftoppingsgrens uit te breiden met 800 woningen. Dit doel is behaald; de voorraad tussen de kwaliteitskortingsgrens en 2^e aftoppingsgrens laat een groei zien van 1.250 woningen (hoewel de afname tot aan de kwaliteitskortingsgrens 161 woningen is).

Toekomstig aanbod van sociale huurwoningen

10. Voor de komende vijf jaar ligt er een behoefte om de sociale huurvoorraad met 880 woningen uit te breiden tot aan de liberalisatiegrens, en 290 woningen boven de liberalisatiegrens. De daarop volgende vijf jaar is dat 410 respectievelijk 260 woningen. Dit aantal hangt samen met aannames over bevolkingsgroei en koopkrachtontwikkeling en kan dus nog fluctueren.
11. De gemeente Tilburg heeft in haar nieuwe Woonagenda opgenomen dat minimaal 20% van de woningen uit sociale huur dient te bestaan.

Beleving inwoners ten aanzien van sociale woningbouw

12. De enquête onderschrijft dat:
 - driekwart van de respondenten meent dat er meer betaalbare sociale huurwoningen nodig zijn in de gemeente, vooral voor de lagere inkomensgroepen. Ook de gemeente en corporaties zetten in op uitbreiding van het aanbod aan sociale huurwoningen.
 - 70% van de respondenten zich preventief heeft ingeschreven bij Woning in Zicht als woningzoekende om zo een langere inschrijftijd op te kunnen bouwen voor als men actief woningzoekend wordt. Veel respondenten zijn op dit moment niet op zoek naar een sociale huurwoning. Niet de inschrijftijd maar actieve zoektijd is dan ook een van de belangrijkste indicatoren voor het bepalen van de vraagdruk in de sociale huursector.
 - de leefbaarheidssituatie in wijken met een hoog aandeel sociale huur op de totale woningvoorraad onder druk staat volgens respondenten.

1.7 Aanbevelingen

Gemeentelijk beleid met duidelijke ambities en monitoring van resultaten

1. Leg de opgave voor sociale huur, voor wie deze opgave geldt en de wijze van monitoring helder vast in het woonbeleid, vertaald in de Woonvisie. Vertaal hetgeen uit de Woonvisie in afspraken is vastgelegd in het Convenant Wonen, waarbij een duidelijke relatie wordt gelegd tussen de afspraken uit het Convenant en de opgave uit de Woonvisie. Maak daarbij duidelijk dat het Convenant een uitwerking is van de Woonvisie gericht op drie spelers uit de sociale huursector in de gemeente Tilburg. Monitor de voortgang met betrekking tot de opgave uit de Woonvisie en de afspraken uit het Convenant Wonen. Rapporteer regelmatig aan de raad over voortgang en resultaten hierover. Wanneer afspraken uit het Convenant leiden

tot bijstelling van de opgave uit de Woonvisie, maak dan inzichtelijk wat de reden(en) daarvan is (of zijn), hoe daarmee wordt omgegaan en leg dat dan ook vast zodat de raad helder heeft waar zij de effectiviteit aan moet toetsen.

2. Blijft steeds scherp op het laten meebewegen van het aantal benodigde sociale huurwoningen in relatie tot aannames over bevolkingsgroei en koopkrachtontwikkeling. Indien de aannames over bevolkingsgroei en koopkrachtontwikkeling waarop de ambitie voor uitbreiding van sociale huurvoorraad is gebaseerd (nu: 880 extra woningen in de komende vijf jaar) zich wijzigen, bepaal als gemeente dan ook wat de nieuwe behoefte voor uitbreiding aan sociale huurwoningen wordt.
3. Om de woningbouwopgave voor de lange termijn te kennen, zet als gemeente in op analyses over de ontwikkeling van de doelgroepen die in aanmerking komen voor sociale huur¹⁰ en hun toekomstige woonsituatie. Onderzoek daarbij welk soort sociale huurwoningen (dat wil zeggen qua type, oppervlakte, wijk, huurprijs, et cetera) vooral gebouwd moet gaan worden.
4. Om te kunnen garanderen dat er voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd, leg de ambitie van het percentage sociale huur vast per toekomstig nieuwbouwplan. Dat kan variëren van een doelgroepenverordening, tot een convenant, tot gedetailleerde afspraken. Kies een vorm waarmee de realisatie van de ambitie gemonitord kan worden en die tegelijkertijd aansluit bij de situatie en bij de cultuur in het Tilburgse.
5. Om een meer ongedeelde stad te kunnen creëren, streef een betere spreiding sociale huur na. In de bestaande voorraad kan gekeken worden naar het creëren van meer vrije sector huur- of koopwoningen in wijken die nu gedomineerd worden door sociale huur (als herstructurering aan de orde is), dan wel om sociale huur in wijken met veel koopwoningen toe te voegen. Daarbij past mogelijk het instellen van een Compensatiefonds sociale huur; wanneer het financieel lastig is voor projectontwikkelaars om sociale huur te realiseren op een specifieke woningbouwlocatie, kan de projectontwikkelaar verplicht worden een x bedrag in het fonds te storten om daarmee op andere woningbouwlocaties sociale huur te kunnen realiseren.

Diepgaande samenwerking met corporaties en huurdersorganisaties

6. Werk aan een overzichtelijke monitor om de vraagdruk in de sociale huur te volgen. Maak daarbij gebruik van verschillende indicatoren (reactiegraad, slaagkans, actieve zoektijd, mutatiegraad en het aandeel starters ten opzicht van doorstromers). Inschrijftijd kan ook een van de indicatoren zijn, maar is zeker niet de belangrijkste. Breng daarbij niet alleen de gemiddelden van het totaal in beeld, maar zeker ook verschillen naar persoonskenmerken en woningvoorkeuren. Werk samen met de corporaties en huurdersorganisaties om deze monitor te realiseren.
7. Monitor daarbij ook de huisvesting van spoedzoekers. Hoeveel spoedzoekers zijn aan een woning geholpen? Hoeveel zijn in een tijdelijke woning terechtgekomen en hoeveel zijn weer doorgestroomd naar een definitieve oplossing? Voorkom dat de discussie over individuele casuïstiek gaat.
8. Ga als gemeente het gesprek aan met corporaties of het huidige woonruimteverdeelsysteem voldoet; is toewijzing op basis van inschrijftijd nog reëel gezien het aantal preventieve inschrijvingen of hebben alternatieve toewijzingssystemen (snelle reageerder, loting) de voorkeur? Het huidige model voorziet namelijk een specifieke doelgroep: mensen die bereid zijn lang te wachten om een sterke woonwens

¹⁰ Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 39.055 (belastbaar inkomen, prijspeil 2020).

ingevuld te krijgen. Omdat de slaagkans voor specifieke doelgroepen lager zijn geworden, zal de slaagkans voor deze doelgroepen waarschijnlijk verbeteren bij een alternatief toewijzingssysteem.

Communicatie richting inwoners

9. Communiceer als gemeente en als corporatie met regelmaat aan de raad, aan de lokale pers en aan de inwoners van de gemeente Tilburg over de actuele stand van zaken van de vraag naar en het aanbod van de sociale woningbouw; cijfers en feiten. Dit om te voorkomen dat er een onjuist beeld ontstaat over inschrijfduur, wachttijden en beschikbaarheid van woningen.

DEEL 2

BESTUURLIJKE REACTIE COLLEGE B&W

Onder dak komen

–

*Een onderzoek naar vraag en aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Tilburg
in relatie tot de beleving van inwoners*

**Datum**

28 oktober 2020

Uw kenmerk

-

Doorkiesnummer

14 013

E-mail Fax

college@tilburg.nl 013 542 93 96

Postadres Bezoekadres

Postbus 90155 Spoorlaan 181

5000 LH Tilburg

Beste leden van de Rekenkamer Tilburg,

Dank voor uw onderzoek 'Onder dak komen' dat u in opdracht van de gemeenteraad heeft uitgevoerd naar de sociale huurwoningvoorraad in onze gemeente. Het onderzoek geeft inzicht in:

1. Het feitelijke 'landschap' (cq. feiten en cijfers) van sociale woningbouw in de gemeente Tilburg en hoe deze feitelijkheden zich verhouden tot de beleving van Tilburgers vanuit verschillende doelgroepen.
2. Wat dit betekent voor de kader stellende en controlerende rol van de raad.

Dit inzicht helpt ons college om het goede gesprek met de leden van de raad te voeren over de sociale huurvoorraad. In Tilburg is een grote groep inwoners aangewezen op deze woningvoorraad. Door de goede afspraken te maken met de corporaties kunnen wij bijdragen aan bestaanszekerheid voor deze groep.

Recent hebben we voor de vijfde keer afspraken gemaakt met de Tilburgse corporaties in het convenant Wonen. Zorg voor voldoende woningen, betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen zijn zaken waar wij al langer afspraken over maken. In uw rapport lezen wij dat we daarmee op de goede weg zijn, maar dat we de aandacht vast moeten houden en scherp moeten blijven op het realiseren van onze ambities. In deze brief geven wij u onze bestuurlijke reactie op uw rapport.

Conclusies op basis van uw bevindingen

Wij herkennen het beeld dat u schetst in de conclusies. Hieronder onze reactie op een aantal van de conclusies op basis van uw bevindingen.

U concludeert dat de druk op de sociale huursector niet in één cijfer is uit te drukken. Ook geeft u aan dat inschrijftijd juist niet een van de belangrijkste kengetallen is, terwijl dit wel vaak wordt genoemd. Wij kunnen ons volledig vinden in deze conclusie en verwachten op basis van de bevindingen in uw rapport het gesprek met de raad hierover de komende periode nog beter te kunnen voeren.

In uw bevindingen geeft u aan dat de gemeente de actieve zoektijd als acceptabel tot goed beoordeelt. Dit is ook het oordeel van huurders en de uitvoeringsorganisatie Woning in Zicht. Corporaties stellen dat de actieve

zoektijd te lang is. Dit komt terug in de conclusies onder 3. Het oordeel 'acceptabel' dat wij hebben uitgesproken vraagt een nadere toelichting. Wij willen benadrukken dat ook wij graag zouden zien dat er voor iedereen direct een woning beschikbaar is naar wens. Onze ambitie is dan ook 'een passende woning voor elke Tilburger'. Op basis van de vergelijking met andere stedelijke gemeenten en regio's, waar de zoektijd vaak langer is zoals u ook constateert én gegeven de druk op de beschikbare ruimte vanuit diverse doelgroepen en functies, hebben wij aangegeven dat deze zoektijd voor ons op dit moment acceptabel is. Daarnaast moet er voor Tilburgers die met spoed op zoek zijn naar een woning wat ons betreft een alternatief zijn in aanvulling op het woonruimteverdeelsysteem. Dit is daarom onderdeel van de afspraken in het Convenant Wonen.

U concludeert dat zowel de gemeente als de corporaties geen eenduidig overzicht hebben gemaakt van de totale sociale huurvoorraad in de gemeente op 1-1-2015 en 31-12-2019. Met name de opbouw en ontwikkeling van de kleinere landelijke corporaties is onvoldoende scherp in beeld gebracht. Dit is een terechte constatering die wij graag toelichten. De landelijke corporaties hebben een zeer beperkt aandeel in de totale sociale voorraad. We hebben daarom het accent gelegd op de afspraken met de Tilburgse corporaties in het vijfjaarlijks Convenant Wonen. De ontwikkeling in de voorraad van de Tilburgse corporaties wordt jaarlijks in beeld gebracht in de monitor van het Convenant Wonen en is opgenomen als indicator in de begroting en het jaarverslag van de gemeente Tilburg. Ook in de halfjaarlijkse informatiebrief Wonen aan de raad rapporteren we hierover. Wat betreft de landelijke corporaties weten wij dat een aantal van hen voornemens is op termijn hun bezit in onze stad te verkopen. Wat ons betreft wordt hierbij in eerste instantie gekeken naar verkoop aan een van de Tilburgse corporaties. Verkoop is niet aan de orde voor de woningen van Woonzorg Nederland. We zien dat zij hun bezit in onze stad de laatste jaren juist hebben uitgebreid door aankopen van andere verhuurders. Woonzorg Nederland richt zich in het bijzonder op het bieden van huurwoningen aan de groep van 55 jaar en ouder. Zij hebben veel kennis en ervaring die wij graag benutten om de groeiende groep ouderen in onze stad goed te huisvesten. Hoewel wij geen jaarlijks prestatieafspraken met hen maken zijn wij vanuit de gemeentelijke organisatie wel met Woonzorg Nederland in gesprek over de opgaven in onze stad en hoe zij daaraan bij kunnen dragen.

Op pagina 8 geeft u aan dat het niet halen van de doelstelling om 800 extra woningen op te leveren vanuit de Taskforce betaalbaar wonen, onder andere als oorzaak heeft gehad het verlagen van de sociale huurambitie. Dat willen wij graag corrigeren. Er zijn uit de locatieverkenning van de Taskforce voldoende locaties naar voren gekomen waar betaalbare nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Echter niet op al deze locaties was het mogelijk om binnen de periode van 4 jaar (2016-2019) ook tot oplevering te komen. Woningbouw op deze locaties zal in de komende jaren alsnog worden gerealiseerd. Daarnaast zoeken we samen met corporaties naar nieuwe locaties om de voorraad te vergroten. De basis hiervoor is gelegd in onze Woonagenda en de afspraken in het Convenant Wonen. Alle inspanningen van de afgelopen jaren hebben er in de periode 2015 tot 2019 toe geleid dat de huursector in de gemeente Tilburg licht toenam (+0,4%), terwijl op landelijk niveau de voorraad sociale huur licht afnam (-0,7%) (pagina 18 van uw rapport).

U constateert aan dat de toekomstige vraag naar woningen de komende jaren sterk zal toenemen. Dit is ook onze verwachting. U gebruikt hiervoor de cijfers van het Woningmarktonderzoek dat in opdracht van ons college en de corporaties is uitgevoerd in 2019. Over de uitkomsten van dit onderzoek en de opgave hebben wij consensus met de woningcorporaties. Samen staan wij voor deze opgave. Daarover hebben wij afspraken gemaakt in het Convenant Wonen. Sinds medio september 2020, na afronding van uw onderzoek, zijn daarnaast nieuwe prognoses van de provincie beschikbaar gekomen. Deze vallen hoger uit. Wij zijn daarom in gesprek met de Tilburgse corporaties over het maken van een nieuwe doorrekening om deze cijfers te kunnen duiden en zo nodig onze afspraken bij te stellen.

Aanbevelingen

Op basis van uw conclusies doet u 9 aanbevelingen. Wij kunnen deze overnemen en constateren dat deze in lijn zijn met onze Woonagenda 2020-2025 en de afspraken die wij met de corporaties en vertegenwoordiging van huurders recent hebben gemaakt in het Convenant Wonen.

1 Leg de opgave voor sociale huur, voor wie deze opgave geldt en de wijze van monitoring helder vast

In de Woonagenda 2020-2025 ligt, in aanscherping op de Woonvisie 2015 vast dat we het belangrijk vinden dat de sociale huur in eigendom is van een van de Tilburgse woningcorporaties. Met hen hebben we in het convenant afspraken gemaakt over het toevoegen van ten minste 800 woningen aan de voorraad van deze 3 corporaties per 1 januari 2020. Dit komt overeen met de doelstelling van de Woonagenda. Deze afspraak is een van de indicatoren waarover wij rapporteren bij de begroting. We monitoren de voortgang daarnaast samen met de corporaties in de jaarlijkse monitor van het Convenant Wonen. Mocht de doorrekening van de prognoses aanleiding zijn voor bijstelling van de opgave en de afspraken daarover dan zullen wij de raad daarover informeren en zo nodig de indicatoren bijstellen.

2 Blijf steeds scherp op het laten meebewegen van het aantal sociale huurwoningen met ontwikkelingen in bevolkingsgroei en koopkracht.

Zoals eerder aangegeven in deze brief is bijstelling wellicht nu al aan de orde. Sinds medio september zijn nieuwe prognoses van de provincie beschikbaar. Deze vallen hoger uit. Wij zijn daarom in gesprek met de Tilburgse corporaties over het maken van een nieuwe doorrekening om deze cijfers beter te kunnen duiden en zo nodig de afspraken kunnen bijstellen.

3 Onderzoek welk soort sociale huurwoningen er vooral gebouwd moet worden om de ontwikkeling van de doelgroep op te kunnen vangen.

Deze kwalitatieve analyse hebben is deels al gemaakt in het Woningmarktonderzoek Tilburg 2019 dat door RIGO/InFact is opgesteld in opdracht van gemeente en corporaties. Een nadere analyse op het niveau van de wijk is zowel onderdeel van de gebiedsprofielen die we vanuit de Woonagenda opstellen als van de afspraken in het convenant Wonen. Naast toevoegen van voldoende woningen gaat het wat ons betreft dus inderdaad ook om het toevoegen van de juiste woningen en woonvormen voor de groeiende doelgroep. Deze kwalitatieve opgave werken wij samen met de corporaties uit en wordt in de komende periode nadrukkelijk daarom een opdracht aan de Taskforce Betaalbaar Wonen.

4 Leg bij elk nieuwbouwplan vast welk percentage in de sociale huur moet worden gerealiseerd.

De basis hiervoor is gelegd in de Woonagenda 2020-2025. Hierin is vastgelegd dat wij bij woningbouwontwikkelingen groter dan 50 woningen afspraken maken met initiatiefnemers over het realiseren van ten minste 20% in de sociale huur met een Tilburgse corporatie en 10% in de middenhuur. Voor kleinere projecten maken we een maatwerkafweging. Samen met de raad zien wij er op toe dat deze afspraken worden gerealiseerd en zo nodig ook worden vastgelegd in de bestemmingsplannen voor deze projecten. Daarnaast zetten we in op intensivering van de Taskforce Betaalbaar Wonen om zo nieuwe locaties te vinden voor de realisatie van sociale huurwoningen.

5 Streef naar een betere spreiding van de sociale huur

Zowel in de Woonagenda als in het Convenant Wonen is een betere spreiding van de sociale huur een belangrijk thema. We zien net als u de veerkracht van wijken met veel goedkope voorraad afnemen en willen deze versterken. Dat doen we door afspraken te maken met corporaties over de spreiding van de sociale huurprijsklassen over de stad en de wijk. We kijken niet alleen naar de stedelijke opgave, maar zullen in gebiedsprofielen uitwerken welke ontwikkeling noodzakelijk is om zo te komen tot een meer ongedeelde stad.

U stelt voor de kijken of het instellen van een compensatiefonds voor sociale huur van meerwaarde is. Daarmee zou de realisatie van sociale huur op financieel lastige locaties kunnen worden afgekocht. Wij verwachten niet dat dit bijdraagt aan onze opgave om te komen tot een ongedeelde stad. Zoals aangegeven hebben wij in de Woonagenda in plaats daarvan juist een duidelijke basis gelegd voor een minimaal sociaal programma bij alle grotere ontwikkelingen.

6 Werk aan een overzichtelijke monitor voor het volgen van de vraagdruk

Dit pakken wij op met de partners in het Convenant Wonen zoals door u wordt aanbevolen. We hebben afgesproken dat we niet alleen de ontwikkeling van de voorraad monitoren, maar ook de effecten van de woningtoewijzing door corporaties. De resultaten bespreken wij jaarlijks in de Stuurgroep Convenant Wonen. Daarbij kijken we in het bijzonder naar het effect van onze afspraken voor de woningzoekenden in de stad.

7 Monitor daarbij ook de huisvesting van spoedzoekers

Ook dit is onderdeel van de afspraken in het convenant. Allereerst zullen we de drie lopende pilots van de woningbouwcorporaties evalueren. De lessen die we daaruit trekken zijn input voor nieuwe afspraken over de huisvesting van spoedzoekers.

8 Kijk samen met corporaties of het huidige woonruimteverdeelsysteem voldoet

Zoals aangegeven onder 6 zijn wij voornemens om over de effecten van de afspraken voor de woningzoekende in de stad jaarlijks in gesprek te gaan met de corporaties op basis van de monitor Woonruimteverdeling. In Tilburg sprake van meerdere verdeelsystemen. Naast verdeling op basis van inschrijftijd is ook sprake van loting en aanbod van woningen aan snelle of eerste reageerder. We beoordelen de effecten van de totale woonruimteverdeling.

9 Communiceer met regelmaat aan de raad, de lokale pers en de inwoners over de actuele stand van zaken

In de communicatie richting woningzoekenden is een belangrijke rol weg gelegd voor uitvoeringsorganisatie WoningInZicht. Zij publiceren hierover met enige regelmaat op de eigen website en maken voor de woningzoekenden een jaarverslag met daarin de belangrijkste feiten en cijfers.

Als college benutten we natuurlijke momenten om onze inwoners, deels middels de pers, te informeren over actueel woonbeleid en afspraken met corporaties. Zo hebben wij recent in een gezamenlijk persbericht met corporaties en huurders de afspraken in het Convenant Wonen toegelicht.

Halfjaarlijks voert de wethouder Wonen het gesprek met de woordvoerders Wonen van de raad. Dit gesprek wordt ondersteund door een informatiebrief waarin de actuele stand van zaken op een aantal thema's is verwoord. Daarnaast spreken de woordvoerders tweemaal per jaar met de directeurs van de drie corporaties. Per bijeenkomst wordt een actueel thema bepaald door afwisselend de leden van de raad en de directeurs van

de corporaties. Hoewel wij daarbij geen rol spelen kunnen wij ons voorstellen dat een volgende bijeenkomst gaat over de resultaten van uw rapport.

Afsluitend

Wij zien dat veel van uw aanbevelingen ook in de Woonagenda 2020-2025 en de afspraken in het convenant Wonen 2020-2025 staan. Wat ons betreft ligt hierin een goede basis voor het verdere gesprek met de raad over uw rapport. In samenwerking met de stad, de corporaties en de raad is het zaak uitvoering te geven aan zowel Woonagenda als convenant en bij plannen en projecten te borgen dat wij aan onze ambities en afspraken invulling geven zodat er voldoende, maar ook de goede woningen gebouwd kunnen worden door de Tilburgse corporaties voor onze inwoners die daarop aangewezen zijn.

Met vriendelijke groet,

het college,

M.J.M. Meijs
gemeentesecretaris

drs. Th.L.N. Weterings
burgemeester

DEEL 3

NOTA VAN BEVINDINGEN

Onder dak komen

–

*Een onderzoek naar vraag en aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Tilburg
in relatie tot de beleving van inwoners*

1 Ontwikkeling aanbod sociale huur afgelopen jaren

Vraag 1: Hoe heeft het aanbod aan sociale huur zich de afgelopen vijf jaar ontwikkeld in de gemeente Tilburg?

Het aanbod aan sociale huurwoningen in de gemeente Tilburg is op verschillende wijzen te interpreteren. Het gaat daarbij om de volgende aspecten:

1. **Totale woningvoorraad in de sociale huurprijsklasse.** Dit zijn alle huurwoningen met een huurprijs van maximaal €737,14 (prijsspeil 2020) die in het bezit zijn van woningcorporaties in de gemeente Tilburg. Deze woningcorporaties hebben ook een beperkt aantal huurwoningen boven de liberalisatiegrens in bezit, maar deze horen strikt genomen niet tot de sociale huurprijsklasse. Door naar de ontwikkeling van de afgelopen jaren te kijken, wordt ook duidelijk hoe deze totale voorraad in kwantiteit (aantal) en kwaliteit (type, prijsklasse) is toe- of afgenomen.
2. **Het aantal beschikbare sociale huurwoningen.** De totale omvang van de sociale huurvoorraad zegt niet alles over of er voldoende woningen zijn om in de vraag te voorzien. Daarvoor is het van belang om te weten hoeveel woningen er de afgelopen jaren beschikbaar kwamen door mutatie.

1.1 Ontwikkeling totale sociale huurvoorraad

Huidige stand van zaken

Eind 2019 bestond de corporatievoorraad in de gemeente Tilburg uit 32.350 woningen. Hiervan is het merendeel in bezit van de drie Tilburgse woningcorporaties (TBV Wonen, Tiwos en WonenBreborg); 31.240 woningen. Deze drie woningcorporaties beschikken in totaal over 29.929 woningen die in de sociale huurprijsklasse vallen (< €737,14). Daarmee bestaat ongeveer 30% van de Tilburgse woningvoorraad uit sociale huurwoningen, iets meer dan het landelijke beeld (27%¹¹). Het merendeel van de sociale huurvoorraad (zo'n 73%) bevindt zich in het prijssegment tot en met €619,01 (de 1^e aftoppingsgrens). Ongeveer 13% van de sociale voorraad zit in de categorie €663,40 (2e aftoppingsgrens) tot en met €737,14 (liberalisatiegrens). Naast de sociale huurvoorraad beschikken de drie Tilburgse woningcorporaties ook over 1.311 woningen boven de liberalisatiegrens (> €737,14). Dit zijn doorgaans vooral woningen die worden toegewezen aan de zogenaamde middeninkomens (€39.055 - €43.575).

Omvang en ontwikkeling woningvoorraad landelijk opererende corporaties in Tilburg

Naast de drie van oorsprong Tilburgse corporaties zijn er nog enkele landelijk opererende woningcorporaties met woningbezit in de gemeente Tilburg. Het gaat daarbij om Woonzorg Nederland (860 woningen), Vestia (184 woningen) en Mooiland (66 woningen); in totaal 1.110 woningen. Exacte cijfers over de prijsstelling van deze voorraad is niet bekend, wel behoort het merendeel tot de sociale huurvoorraad (< €737,14). Het woningbezit van deze corporaties is min of meer stabiel gebleven de afgelopen jaren, uitgezonderd Woonzorg Nederland, dat ongeveer 600 woningen heeft overgenomen van particuliere verhuurders.

¹¹ Staat van de Volkshuisvesting, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2019)

Tabel 2: Huidige sociale huurvoorraad in de gemeente Tilburg naar prijsklasse (Peildatum: 1-1-2020).

	Aantal	Percentage
< € 432,51	5.255	18%
€432,52 t/m €619,01	16.518	55%
€619,02 t/m €663,40	4.347	15%
€663,41 t/m €737,14	3.809	13%
Totaal Tilburgse corporaties	29.929	100%

Bron: TBV Wonen, Tiwos, WonenBregburg (2020)

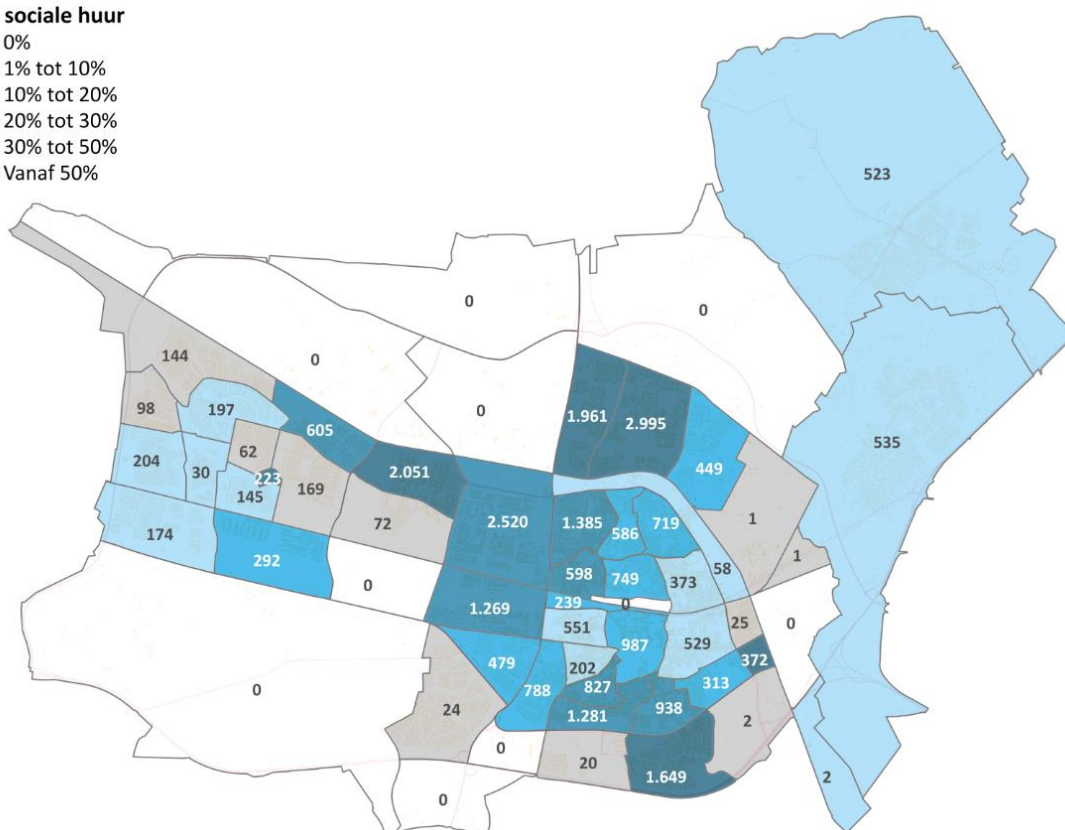
Meer dan de helft van de sociale huurvoorraad bestaat in de gemeente Tilburg uit appartementen (57%, waarvan 39% met lift en 18% zonder lift). Daarnaast bestaat 43% van de sociale huurvoorraad uit eengezinswoningen.

Het aandeel sociale huur per wijk verschilt sterk in de gemeente. Er zijn wijken waar meer dan de helft van de woningvoorraad uit sociale huur bestaat; Heyhoef (90%), Wandelbos Noord (78%), Stokhasselt (67%), Jeruzalem (65%), Heikant (57%) en Groenewoud (52%). Maar er zijn ook wijken met maximaal 10% sociale huur, zoals Tuindorp De Kievit (10%), Koolhoven (10%), Huibeven (9%), Leeuwerik (7%), Armhoef (3%) en De Blaak (1%). Er zijn ook wijken zonder sociale huur, maar dat zijn voornamelijk bedrijventerreinen en het buitengebied. In absolute zin staan de meeste sociale huurwoningen in Heikant (2.995), gevolgd door Het Zand (2.520) en Wandelbos Noord (2.051).

Figuur 1: Huidige sociale huurvoorraad in gemeente Tilburg naar wijk (naar aantal sociale huurwoningen en aandeel op totale woningvoorraad per wijk)

% sociale huur

- 0%
- 1% tot 10%
- 10% tot 20%
- 20% tot 30%
- 30% tot 50%
- Vanaf 50%



Bron: TBV Wonen, Tiwos, WonenBregburg, Gemeente Tilburg (Peildatum: 1-1-2020)

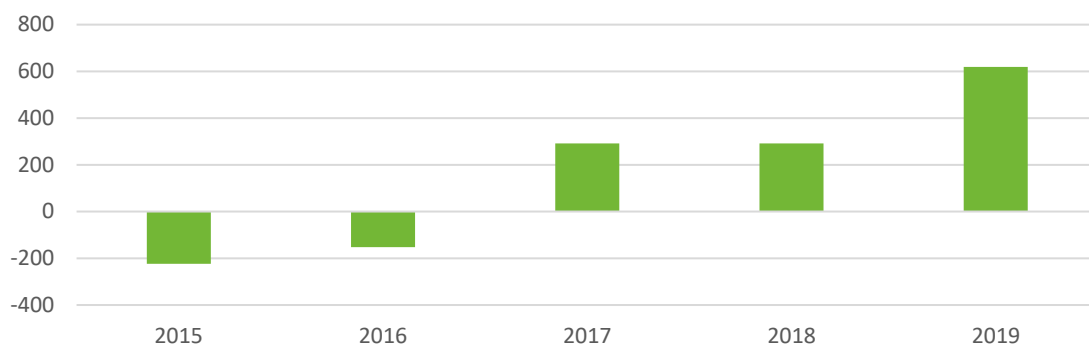
Verandering van de sociale huurvoorraad in de afgelopen jaren

In de periode 2015 tot en met 2019 is de sociale huurvoorraad in de gemeente Tilburg met 827 woningen toegenomen; een groei van 2,8% ten opzichte van begin 2015. In de eerste jaren was er per saldo sprake van een

afname (door verkoop en/of sloop). Vanaf 2017 nam de sociale huurvoorraad toe. Met name in 2019 zijn er veel sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd.

Voor de periode 2015 tot 2019¹² kunnen we de Tilburgse ontwikkeling vergelijken met landelijke ontwikkeling; waar de sociale huursector in de gemeente Tilburg in die periode licht toenam (+0,4%), terwijl op landelijk niveau de voorraad sociale huur licht afnam (-0,7%).

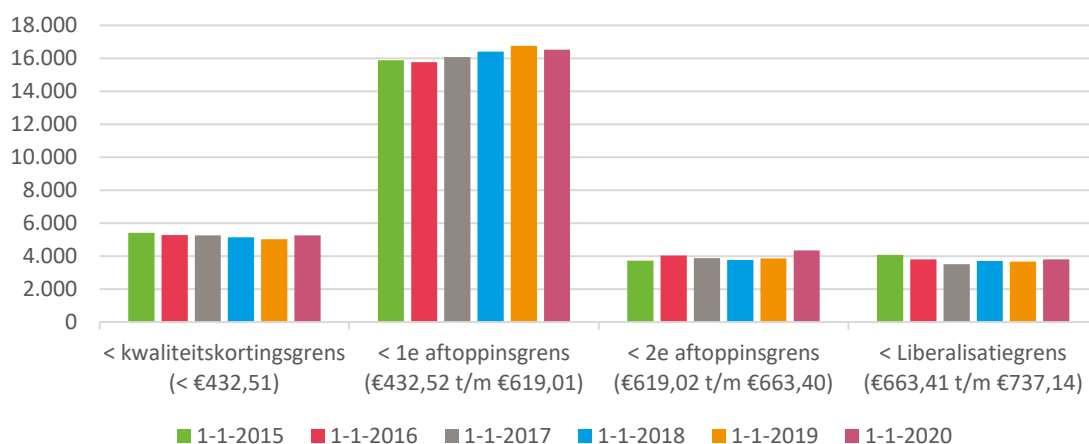
Figuur 2: Ontwikkeling omvang van de sociale huurvoorraad in de gemeente Tilburg (2015-2019).



Bron: Prestatieafspraken 2020 (2019)

Binnen de sociale huurvoorraad is het segment tussen kwaliteitskortingsgrens en 1^e aftoppingsgrens (+631 woningen) en tussen 1^e en 2^e aftoppingsgrens (+619 woningen) toegenomen, totaal 1.250 woningen. Daar staat tegenover dat het aantal sociale huurwoningen in de goedkoopste prijsklasse (tot de kwaliteitskortingsgrens) iets is afgenomen (met 161 woningen). Dat geldt ook voor de woningen in de hoogste prijsklasse (tussen 2^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens), namelijk met -262 woningen iets is afgenomen.

Figuur 3: Ontwikkeling omvang van de sociale huurvoorraad in de gemeente Tilburg naar prijsklasse (2015-2019).



Bron: Prestatieafspraken 2020 (2019)

1.2 Ontwikkeling aantal beschikbare sociale huurwoningen

Het jaarlijks aantal verhuringen geeft inzicht in het aantal beschikbare sociale huurwoningen in de gemeente. Het gaat om huurwoningen die beschikbaar komen doordat huishoudens naar een andere sociale huurwoning verhuizen of die vanuit de sociale huursector doorstromen naar een woning in de particuliere huur- of koopsector.

¹² Landelijke cijfers over de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad worden in het najaar van 2020 bekend.

Via het woonruimteverdeelsysteem Woning in Zicht worden deze huurwoningen toegewezen aan ingeschreven woningzoekenden. In 2015 kwamen 2.293 sociale huurwoningen in de gemeente beschikbaar voor verhuring. In 2019 lag dat aantal op 2.119 woningen; een afname van 7,6% ten opzichte van 2015. De mutatiegraad laat zien dat het jaarlijks beschikbare aanbod wel per woningtype verschilt.

Tabel 3: Ontwikkeling mutatiegraad sociale huurwoningen in gemeente Tilburg, naar woningtype (2015-2019)

	2015	2016	2017	2018	2019
Eengezinswoning	4,8%	4,8%	5,8%	4,8%	4,4%
Appartement met lift	9,2%	8,9%	8,5%	9,2%	9,0%
Appartement zonder lift	11,1%	11,0%	11,8%	11,5%	9,7%
Totaal	7,0%	6,9%	7,4%	7,1%	6,5%

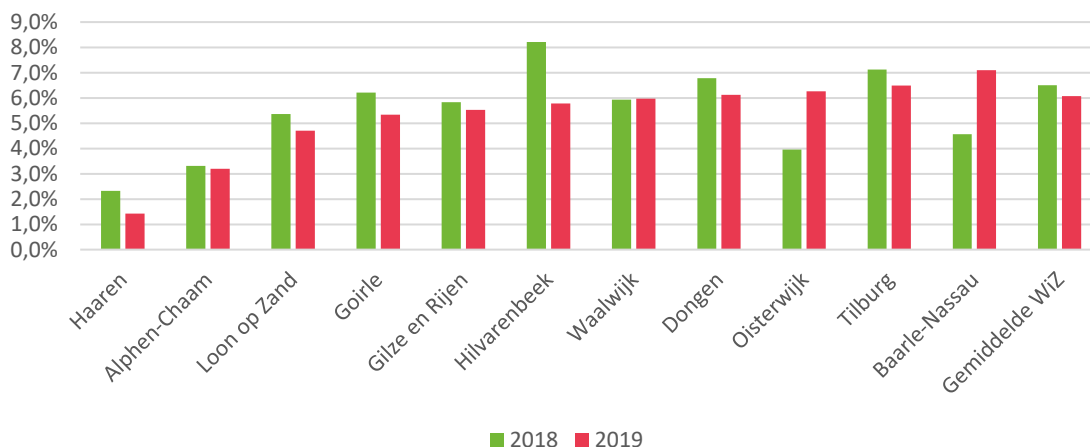
Bron: Woning in Zicht (2020)

De mutatiegraad is bij alle woningtypen de afgelopen jaren afgenomen. Er komen dus op jaarbasis minder woningen beschikbaar dan vijf jaar geleden in de gemeente Tilburg. De mutatiegraad van eengezinswoningen ligt aanzienlijk lager dan van appartementen (zowel met als zonder lift). Corporaties geven aan dat de ontwikkeling van de mutatiegraad samenhangt met de oplevering van nieuwe sociale huurwoning (meer nieuwbouw is meer doorstroming) en met de aansluiting op andere segmenten in de woningmarkt. Door stijgende koopwoningprijzen is de overstap van sociale huur naar koop voor veel zittende huurders lastiger geworden en de doorstroming (en daarmee ook de mutatiegraad) stopt.

Tilburg vergeleken met regiogemeenten

Voor de jaren 2018 en 2019 kunnen we de mutatiegraad van sociale huur in de gemeente Tilburg vergelijken met de andere gemeenten binnen Woning in Zicht. In de meeste gemeenten is de mutatiegraad het afgelopen jaar wat afgenomen. Verder is te zien dat de mutatiegraad in de gemeente Tilburg hoger ligt dan in de meeste regiogemeenten. Dit heeft voor een belangrijk deel te maken met de samenstelling van de sociale huurvoorraad; hoe groter het aantal appartementen; hoe hoger de gemiddelde mutatiegraad.

Figuur 1: Mutatiegraad sociale huur per gemeente (2018-2019).



Bron: Woning in Zicht (2020)

1.3 Conclusies

- De zelfstandige sociale huurvoorraad eind 2019 bestaat in de gemeente Tilburg uit 29.929 woningen; ongeveer 30% van de totale zelfstandige woningvoorraad. Dat aandeel ligt iets hoger dan het landelijke gemiddelde (27%)¹³.
- In ongeveer de helft van de wijken ligt het percentage sociale huur tussen 10% en 30% van de totale woningvoorraad. In zes wijken ligt het aandeel sociale huurwoningen boven de 50%. Het aandeel sociale huur is het hoogst in de wijken Heyhoef, Wandelbos Noord, Stokhasselt en Jeruzalem (allen 65% of meer). Het aandeel sociale huur is het laagst (afgezien van bedrijventerreinen) in de wijken Tuindorp De Kievit, Koolhoven, Huibeven, Leeuwerik, Armhoef en De Blaak (allen 10% of minder).
- De sociale huurvoorraad van de drie Tilburgse corporaties (TBV Wonen, Tiwos, WonenBreburch) is per saldo met 827 woningen toegenomen tot 2020. Over de periode (2015-2019) liet de Tilburgse ontwikkeling van de sociale huurvoorraad een positiever beeld zien dan het landelijk beeld, waar de sociale huurvoorraad licht afnam sinds 2015.
- De toename van de sociale huurvoorraad in Tilburg had met name betrekking op het prijssegment tot de 1^e en 2^e aftoppingsgrens (tussen kwaliteitskortingsgrens en 1^e aftoppingsgrens + 631 woningen, tussen 1^e en 2^e aftoppingsgrens +619 woningen, totaal 1.250 woningen). Het aantal woningen in de goedkoopste prijsklasse is afgenomen (met 161 woningen).
- De mutatiegraad is de afgelopen jaren afgenomen (van 7,0% in 2015 naar 6,5% in 2019), maar ligt in Tilburg nog altijd hoger dan in de meeste regiogemeenten. Dit hangt samen met het relatief hoge aantal appartementen die sneller van huurder wisselen dan eengezinswoningen.

¹³ Dit is exclusief het woningbezit in Tilburg van enkele landelijk opererende corporaties (totaal 1.110 huurwoningen). Van deze huurvoorraad zijn geen exacte cijfers bekend met betrekking tot het aandeel sociale huur. Het werkelijke aantal sociale huurwoningen ligt dus nog iets hoger.

2 Huidige en toekomstige vraag naar sociale huur

Vraag 2: Wat is de huidige en toekomstige vraag naar sociale huur in de gemeente Tilburg?

Net als voor het woningaanbod valt ook de vraag naar sociale huur uit te splitsen in de actuele vraag en de verwachte vraag voor de komende jaren:

1. De actuele vraag naar sociale huur valt af te leiden uit het aantal ingeschreven woningzoekenden en dan met name het deel wat daarvan actief reageert op vrijkomend aanbod. Deze cijfers geven vooral een beeld van de actuele marktdruk.
2. De ontwikkeling van de behoefte aan sociale huur in de komende jaren. Deze toekomstige vraag wordt vooral bepaald door de ontwikkeling van het aantal huishoudens en de economische ontwikkeling, in tweede instantie door woonwensen die huishoudens hebben en tenslotte door, de toewijzingsregels met betrekking tot de sociale huur (met name inkomenseisen).

2.1 Actuele vraag naar sociale huur

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning dient men zich in te schrijven bij Woning in Zicht. Vanaf dan kan men reageren op vrijkomend woningaanbod, zowel in de gemeente Tilburg als elders in de regio. Woning in Zicht geeft aan dat ongeveer 25% van de ingeschreven woningzoekenden ook actief woningzoekend is. Dit percentage is de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleken. In absolute zin is het aantal actief woningzoekenden wel toegenomen.

Toelichting Woonruimteverdeelsysteem Woning in Zicht

Iedereen die 18 jaar of ouder is en de inschrijfkosten van €8 heeft betaald, kan zich inschrijven bij Woning in Zicht. Woningen kunnen via verschillende modellen verdeeld worden. Wel gelden uiteraard de wettelijke toewijzingsregels met betrekking tot de hoogte van het inkomen, waardoor hogere inkomens relatief weinig kans maken op een huurwoning tot €737,14. De corporaties bepalen zelf via welk model ze de woning aanbieden. De volgende modellen zijn beschikbaar in het systeem van Woning in Zicht:

- **Inschrijfduur:** De woning wordt toegewezen aan de persoon met de langste inschrijftijd.
- **Loting:** woningen worden verloot onder alle kandidaten die gereageerd hebben op de advertentie. Het systeem trekt 'random' een lot.
- **Snelle reageerder:** Onder de kandidaten die het eerste kwartier hebben gereageerd, wordt door het systeem 'random' een lot getrokken.
- **Direct te huur/ eerste reageerder:** De eerste woningzoekende die reageert op deze advertentie, is kandidaat nummer 1 en komt in aanmerking voor deze woning (wordt vanaf 2018 alleen nog ingezet voor vrije sectorwoningen).
- **Woning van verzameladvertentie/nieuwbouw:** Wordt ingezet bij nieuwbouwprojecten. Er wordt 1 advertentie geplaatst voor meerdere woningen van hetzelfde type.
- **Bemiddeling:** Deze woningen worden niet aangeboden via het systeem. De woningen worden rechtstreeks bemiddeld naar specifieke doelgroepen.

Actief woningzoekenden

De verhouding tussen het aantal actief woningzoekenden en het vrijgekomen aanbod aan sociale huurwoningen¹⁴ geeft de slaagkans voor woningzoekenden weer. In de afgelopen vijf jaar is die slaagkans in de gemeente Tilburg afgenomen, deels doordat er minder huurwoningen beschikbaar komen, maar vooral door toename van het aantal actief woningzoekenden.

Tabel 4: Ontwikkeling actief woningzoekenden en slaagkans in gemeente Tilburg (2015-2019)*

	2015	2016	2017	2018	2019	2015-2019
Actief woningzoekenden	11.601	10.138	9.484	12.506	14.970	+29%
Vrijgekomen huurwoningen*	1.496	1.420	1.506	1.494	1.344	-10%
Slaagkans	12,6%	14,0%	15,9%	11,9%	8,9%	-29%

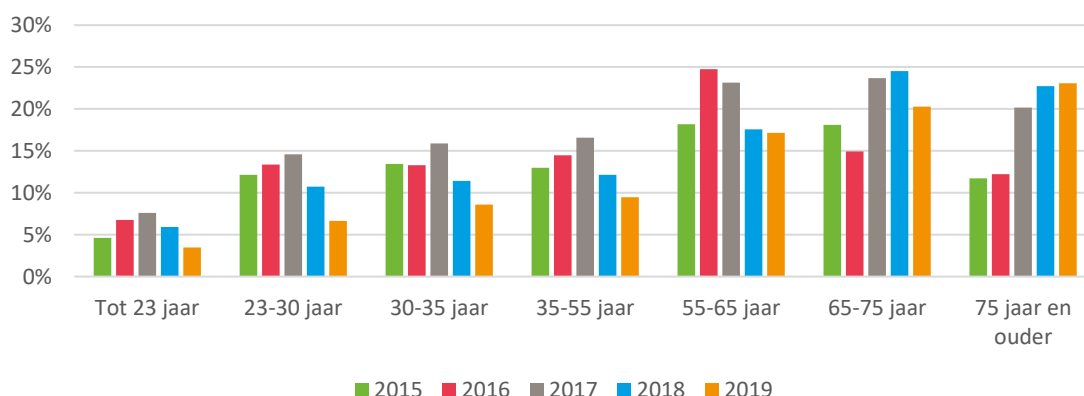
Bron: Woning in Zicht (2020)

*Slaagkans wordt enkel berekend voor de woningen die via het aanbodmodel verhuurd worden

De slaagkans voor jongeren in Tilburg is aanzienlijk kleiner dan voor ouderen. Voor 65-plussers lag de slaagkans in 2019 op 20%. Voor jongeren tot en met 23 jaar lag de slaagkans in 2019 op 3,5% en voor mensen tussen de 23 en 30 jaar op 6,6%. Jongeren kunnen zich immers pas inschrijven op hun 18e en hebben daardoor nog niet zoveel inschrijftijd opgebouwd als mensen die al langer op de inschrijfflijst staan. Jongeren tot 23 jaar komen voornamelijk in aanmerking voor een sociale huurwoning tot de kwaliteitskortingsgrens (< €432,51)¹⁵. Dit geldt ook voor sommige kwetsbare doelgroepen, zoals alleenstaande minderjarige vluchtelingen. Er komen echter weinig woningen in deze huurprijsklasse beschikbaar. Als dat wel het geval is, gaat het vaak om woningen in kwetsbare wijken waar relatief veel mensen met een laag inkomen en mensen met een zorgvraag wonen, zo stelt de gemeente in de interviews. Het is dan vaak niet wenselijk om daar kwetsbare jongeren te huisvesten. Deze kwetsbare doelgroep wordt doorgaans wel via directe bemiddeling aan een huurwoning geholpen. Bij bemiddeling wordt (naast de reguliere criteria, zoals inkomen) ook gekeken naar draagkracht. Als men zelf reageert op een woning speelt dat niet.

De slaagkans voor jongeren via het aanbodmodel is de afgelopen jaren ook relatief het sterkst afgenomen, vooral omdat het aantal actief woningzoekenden in de jongere leeftijdsklassen sterker is toegenomen dan bij oudere woningzoekenden. Hierbij moet worden opgemerkt dat de slaagkans enkel op basis van toewijzingen via het aanbodmodel wordt berekend. Toewijzingen via loting of het snelle reageerder-systeem worden daarin niet meegenomen. Via deze alternatieve toewijzingssystemen is de kans op een huurwoning voor jongeren (met relatief weinig opgebouwde inschrijftijd) vaak groter dan via het aanbodmodel.

Figuur 2: Ontwikkeling slaagkans per leeftijdsklasse in gemeente Tilburg (2015-2019)



Bron: Woning in Zicht (2020)

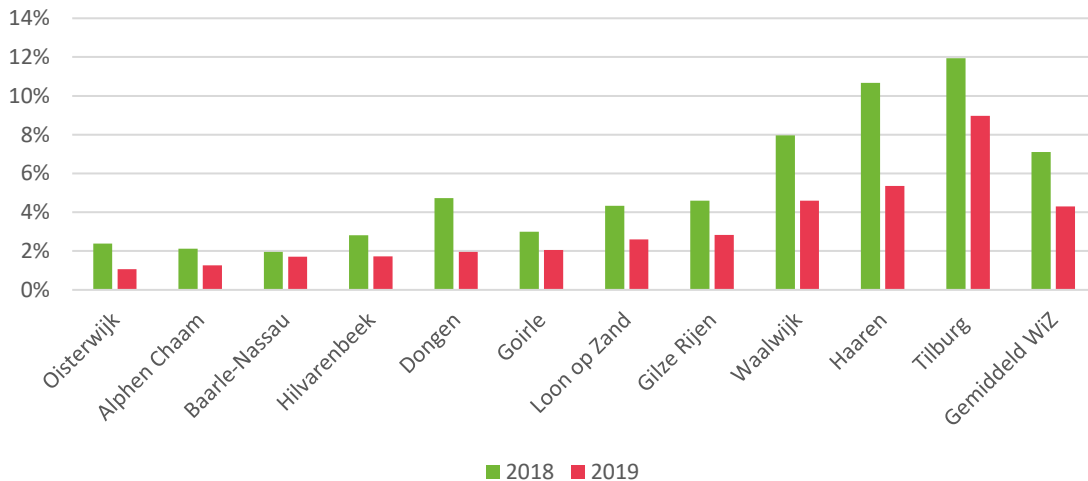
*Slaagkans wordt enkel berekend voor de woningen die via het aanbodmodel verhuurd worden

¹⁴ Hierbij wordt alleen gekeken naar de vrijgekomen huurwoningen via het aanbodmodel op basis van inschrijftijd. Andere toewijzingsmodellen (via loting of snelle reageerder) zijn hierin niet meegenomen (Bron: Woning in Zicht, 2020)

¹⁵ Alleen dan komt men in aanmerking voor huurtoeslag.

De gemiddelde slaagkans is in de gemeente Tilburg wel aanzienlijk hoger dan in omliggende gemeenten. Dit komt doordat het aantal verhuringen ten opzichte van het aantal actief woningzoekenden hoger ligt dan in de andere gemeenten. Hierbij speelt opnieuw het aanbod van appartementen een rol, woningen die doorgaans sneller van huurder wisselen dan eengezinswoningen.

Figuur 6: Gemiddelde slaagkans voor actief woningzoekenden per gemeente 2018-2019



Bron: Woning in Zicht (2020)

Het aandeel huurwoningen in de gemeente Tilburg dat jaarlijks wordt toegewezen aan mensen die reeds in de gemeente woonachtig is de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven; ongeveer 80 tot 85%. Ook de verbreding van Woning in Zicht (met het aanbod van woningcorporaties Leystromen en Casade) heeft daar nauwelijks verandering in gebracht.

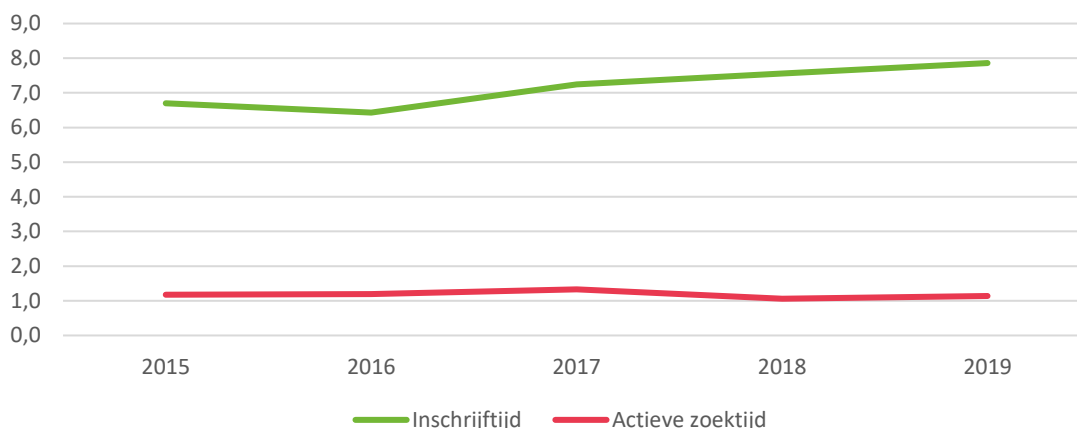
Inschrijftijd en actieve zoektijd

Vaak wordt de gemiddelde wachttijd als referentie gebruikt voor de druk op de sociale huursector. Dit cijfer verdient echter enige nuance. Er dient onderscheid gemaakt te worden tussen de inschrijftijd en actieve zoektijd. De inschrijftijd is de periode vanaf het moment van inschrijving totdat men een aangeboden huurwoning heeft geaccepteerd. De actieve zoektijd is de periode vanaf het moment dat men voor het eerst op een vrijkomende huurwoning heeft gereageerd tot het moment van acceptatie van een aangeboden woning. De actieve zoektijd vormt daardoor een reëler beeld van de tijd die het kost om een huurwoning toegewezen te krijgen.

De gemiddelde inschrijftijd is de afgelopen vijf jaar opgelopen van 6,7 jaar in 2015 naar 7,9 jaar in 2019. De actieve zoektijd is stabiel gebleven (van 1,2 jaar in 2015 naar 1,1 jaar in 2019). De actieve zoektijd is een van de belangrijkste 'thermometers' van de actuele druk op de sociale huursector. Het feit dat de actieve zoektijd stabiel is gebleven (en zelfs licht is afgenomen) is een teken dat de druk op de sociale huurmarkt voor reguliere woningzoekenden niet bijzonder sterk is toegenomen (al is de slaagkans wel iets afgenomen). Daarnaast gaven zowel gemeente (wethouders, beleidsmedewerkers), Woning in Zicht als huurdersorganisaties aan de actieve zoektijd als acceptabel te zien. De corporaties zijn van mening dat de actieve zoektijd wel te lang is, zeker gezien de afnemende slaagkans van de laatste jaren.

Het is niet wenselijk om te streven naar een actieve zoektijd van 0 maanden / jaren. Dit streven klinkt weliswaar aantrekkelijk voor woningzoekenden, maar creëert zeer grote financiële- en leefbaarheidsrisico's voor betrokken partijen (kans op leegstand, huurinkomstenderving voor corporaties). Het ontbreken van een zoektijd levert wellicht geen problemen voor de meest aantrekkelijke sociale huurwoningen (waar doorgaans veel reacties op komen), maar wel voor de minder gewilde sociale huurwoningen (qua woonkwaliteit, locatie). Leegstand ligt dan op de loer.

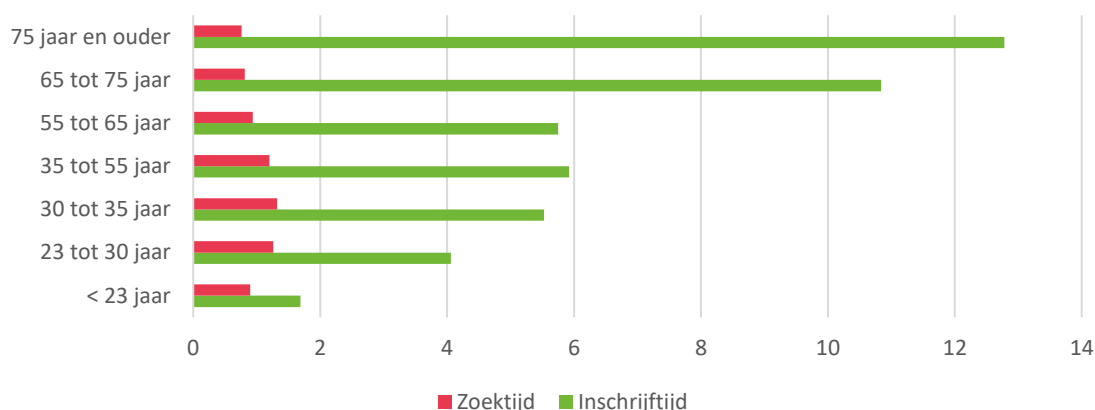
Figuur 3: Ontwikkeling gemiddelde inschrijf- en zoektijd voor een sociale huurwoning in gemeente Tilburg, uitgedrukt in jaren (2015-2019)



Bron: Woning in Zicht (2020)

Uit de interviews kwam naar voren dat het grote verschil tussen inschrijftijd en actieve zoektijd wordt verklaard door mensen die zich preventief inschrijven. Dit zijn bijvoorbeeld ouderen die bij moment van inschrijving nog naar tevredenheid wonen, maar op termijn mogelijk willen verhuizen naar een aangepaste en/of kleinere woning, bijvoorbeeld in het geval van een veranderende gezondheidssituatie. Onderstaande grafiek laat zien dat het verschil tussen inschrijftijd en zoektijd bij ouderen aanzienlijk groter is dan bij jongeren.

Figuur 4: Gemiddelde inschrijftijd en zoektijd (in jaren) in gemeente Tilburg, naar leeftijdsklasse (2019)



Bron: Woning in Zicht (2020)

Woning in Zicht belt jaarlijks de vijftig meest actieve woningzoekenden op om te vragen of ze de woningzoekenden kunnen helpen bij het vinden van een woning. Uit die gesprekken bleek dat woningzoekenden heel selectief zijn in hun zoektocht naar een woning. Ze reageren vaak op het aanbod om te testen hoe hoog ze op de lijst staan, niet omdat ze al deze aangeboden woningen ook daadwerkelijk zoeken.

De actieve zoektijd is in de gemeente Tilburg iets langer dan in de regiogemeenten die zijn aangesloten bij Woning in Zicht. Maar als referentie voor de druk op de sociale huursector is het beter om de gemeente Tilburg te vergelijken met andere -meer stedelijke- gemeenten en regio's. In 2019 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onderzoek uitgevoerd naar de woonruimteverdeling in Nederland. Hierbij zijn de inschrijf- en zoektijden van enkele regio's met elkaar vergeleken. We zetten deze cijfers af tegen de Tilburgse cijfers:

Tabel 5: Gemiddelde inschrijf- en zoektijd in vijf regio's, vergeleken met de gemeente Tilburg, uitgedrukt in jaren (2018)

	Inschrijftijd	Zoektijd
Drechtsteden	5,5	2,2
Groningen	4,5	2,3
Hengelo	4,2	1,7
Regio Utrecht	8,8	4,7
Zuid-Kennemerland	7,3	5,2
Gemeente Tilburg	7,6	1,1

Bron: Stand van de Woonruimteverdeling, Rigo (2019), Woning in Zicht (2020)

Hoewel de inschrijftijd in de gemeente Tilburg langer is dan in de meeste andere genoemde regio's, is de actieve zoektijd veruit het kortst.

2.2 Toekomstige vraag naar sociale huur

Eind 2019 heeft Onderzoeksbureau Rigo in opdracht van de gemeente Tilburg een woningmarktonderzoek uitgevoerd waarbij ook de toekomstige behoefte naar sociale huur in beeld is gebracht. Om de toekomstige vraag te bepalen is vooral de demografische- en koopkrachtontwikkeling van belang. De behoefte aan sociale huur is voor meerdere scenario's doorgerekend (bijvoorbeeld ook uitgaande van een negatieve koopkrachtontwikkeling of bij een beperkte bevolkingsontwikkeling). Het basisscenario (dat tevens als uitgangspunt voor beleid wordt gehanteerd) gaat uit van demografische groei op basis van de bevolkingsprognose Noord-Brabant (2017) en een koopkrachtstijging van 0,4% per jaar.

Op basis van die prognose zal de bevolking van de gemeente Tilburg de komende jaren nog sterk toenemen. Doordat rekening wordt gehouden met een gematigde koopkrachtontwikkeling, zal het aantal huishoudens met een laag inkomen (dat recht heeft op een sociale huurwoning) toenemen. In de periode 2019-2025 is er behoefte aan in totaal +880 sociale huurwoningen. In de vijf jaar daarna is de uitbreidingsopgave +410 woningen. De vraag blijft daarbij sterk gericht op het segment tot de 1^e aftoppingsgrens (< €619,01), omdat de bevolkingsgroei (en ook binnen de huursector) vooral wordt veroorzaakt door de toename van 1+2 persoonshuishoudens¹⁶.

Tabel 6: Ontwikkeling behoefte aan corporatiehuurwoningen (2019-2035) in Gemeente Tilburg, uitgaande van provinciale prognose en economische basisvariant.

	2019-2025	2025-2030	2030-2035
< €432,51	130	20	-30
€432,52 t/m €619,01	560	320	230
€619,02 t/m €663,40	120	30	30
€663,41 t/m €737,14	70	40	120
< €737,14	880	410	260
> €737,14	290	260	240
Totaal	1.170	670	500

Bron: Rigo (2019)

In het woningmarktonderzoek staat benoemd dat de vraag naar sociale huur vooral uitgaat naar appartementen met lift, als gevolg van de vergrijzing. Deze behoefte kan overigens deels ook worden opgevangen door het vergroten van het aanbod levensloopbestendige grondgebonden huurwoningen (via nieuwbouw of aanpassen bestaande woningen). De behoefte van de doelgroep¹⁷ gaat uit naar woningen met minimaal drie kamers en een oppervlakte van meer dan 65 m².

¹⁶ Vanwege de toewijzingseisen (Passend toewijzen) dienen huurwoningen tot de 1^e aftoppingsgrens vooral toegewezen te worden aan 1+2 persoonshuishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

¹⁷ Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 39.055 (belastbaar inkomen, prijspeil 2020).

Invloed Coronacrisis?

De geïnventariseerde behoefte van 880 woningen vormt het uitgangspunt voor beleid van gemeente en woningcorporaties, zoals de Woonagenda 2020-2025. Echter de onderzoeksresultaten dateren van december 2019, toen er nog geen sprake was van een Coronacrisis. Zowel gemeente als woningcorporaties gaven in de interviews aan dat deze crisis ongetwijfeld impact zal hebben op de woningmarkt. Maar de exacte effecten en hoe lang deze effecten zullen aanhouden zijn nog zeer ongewis. Alle betrokken partijen vinden het daarom te riskant om het woningmarktonderzoek nu al te gaan herzien. Wel vinden alle betrokkenen het nu (gegeven de huidige crisis) nog belangrijker om de markt goed te monitoren en tijdig de opgave voor de sociale huur bij te stellen als dat nodig is.

Daarnaast wordt rond de zomer 2020 de nieuwe bevolkingsprognose van de Provincie Noord-Brabant gepresenteerd. Partijen verwachten dat de kans reëel is dat bijgestelde verwachtingen over de bevolkings- en huishoudensgroei gevolgen kunnen hebben over de behoefte aan sociale huur.

2.3 Conclusies

- In de periode 2015 t/m 2019 is de actieve zoektijd in de gemeente Tilburg nagenoeg stabiel gebleven (1,1 jaar). Veel betrokkenen (gemeente, huurders, Woning in Zicht) beoordelen deze zoektijd als acceptabel tot goed in relatie tot het landelijke beeld. De actieve zoektijd is bovendien korter dan in diverse onderzochte andere stedelijke gemeenten / regio's. Corporaties stellen dat de actieve zoektijd te lang is, mede gelet op de afgenomen gemiddelde slaagkans voor woningzoekenden in de afgelopen jaren. Dit komt vooral doordat er meer mensen actief reageren op het beschikbare sociale huuraanbod. Daarmee is er in de gemeente Tilburg sprake van een licht oplopende vraagdruk in de sociale huur.
- Er is sprake van een lange inschrijftijd (7,9 jaar). De inschrijftijd is echter geen reële graadmeter voor de druk op de sociale huurmarkt. De lange inschrijftijd komt voornamelijk door mensen die zich preventief inschrijven, met name ouderen die de eerste jaren wachttijd willen opbouwen waardoor men sneller een passende woning vindt als men daadwerkelijk actief op zoek gaat.
- Dat er sprake is van een stabiele zoekduur van ongeveer een jaar, betekent niet dat er geen knelpunten zijn voor sommige doelgroepen. De slaagkans voor jongere huishoudens ligt aanzienlijk lager dan voor oudere woningzoekenden. Hierdoor moeten zij frequenter reageren op vrijkomende woningen dan ouderen om binnen vergelijkbare tijd aan een woning te komen. Daarnaast kan het optimaliseren van een woonruimteverdeelsysteem of nieuwbouw van sociale huur niet voorkomen dat er acute noodgevallen ontstaan van mensen die met spoed een woning zoeken, maar niet direct aan een woning kunnen worden geholpen. Hier komen we in hoofdstuk 3 op terug.
- In de komende vijf jaar ligt de behoefte op +880 sociale huurwoningen. De vraag richt zich met name op de goedkoopste prijsklassen (tot de 1^e aftoppingsgrens). Deze prognose is bepaald aan de hand van de verwachte demografische trends (bevolkingsgroei), een voortzetting van de oriëntatie op de sociale huur per inkomensgroep (met name lagere inkomensgroepen), waarbij wel de instroom van ouderen vanuit een koopwoning naar de sociale huur zal afnemen. Verder wordt rekening gehouden met een lichte koopkrachtstijging (conform het langjarig gemiddelde). Er zijn twee onzekerheden in deze behoefte:
 - Leidt de Coronacrisis tot een langdurige economische crisis waardoor meer mensen afhankelijk worden van een sociale huurwoning?
 - De bevolkingsprognose wordt geactualiseerd en zal wellicht tot een bijstelling naar boven toe van de bevolkingsgroei voor Tilburg leiden. Ook een recente bevolkingsprognose van het CBS gaat uit voor een sterkere bevolkingsgroei voor Tilburg ten opzichte van vorige prognoses, met name door de groei van het aantal arbeidsmigranten. Dit heeft mogelijk consequenties voor de uitbreidingsopgave in de sociale huur voor de komende jaren.

3 Beleid gemeente en woningcorporaties

Vraag 3: Welk beleid (inclusief maatregelen) hebben de gemeente Tilburg en woningcorporaties de afgelopen jaren genomen om vraag naar en aanbod van sociale huur in Tilburg op elkaar af te stemmen, mede in het licht van de leefbaarheid?

Dit hoofdstuk beschrijft het beleid dat de gemeente en woningcorporaties (TBV Wonen, Tiwos, WonenBreborg) in de afgelopen jaren hebben gevoerd om vraag en aanbod van sociale huur in evenwicht te brengen. Hierbij is gekeken naar de periode sinds het uitkomen van de Woonvisie 2015. Welke doelstellingen zijn geformuleerd? Welke maatregelen zijn daarvoor genomen en in hoeverre zijn de doelstellingen verwezenlijkt?

3.1 Woonvisie en Woonconvenant

Woonvisie 2015-2020: betaalbare woning voor iedereen

In 2015 stelde de gemeente haar Woonvisie vast. Een van de vier speerpunten was dat er voor iedereen een betaalbare woning moest zijn. De aandacht ging daarbij vooral uit naar de huishoudens met een laag inkomen. Daarvoor dienden er voldoende sociale huurwoningen te zijn. Concreet hield dit in dat de sociale huurvoorraad in 2020 uit minimaal 30.790 woningen diende te bestaan; een toename van 1.640 woningen ten opzichte van 2015. In de Woonvisie wordt echter niet duidelijk of enkel naar de sociale huurvoorraad van de Tilburgse woningcorporaties gekeken wordt of naar de totale sociale huurvoorraad (dus inclusief de sociale huurvoorraad van andere, landelijk opererende woningcorporaties in de gemeente Tilburg) wat betreft de ambitie van een toename van 1.640 woningen.

Wel wordt benoemd dat binnen de sociale huurvoorraad de gemeente vooral een uitbreidingsopgave in het segment tot de 2^e aftoppingsgrens zag. In 2020 diende daarom minstens 27.700 sociale huurwoningen in dit prijssegment te liggen.¹⁸ Deze goedkope woningen mochten klein en sober zijn, mits gewaarborgd dat de woning ook op termijn goed in de markt zou liggen.

Maar nieuwbouw was niet de enige optie om voldoende betaalbare woningen te creëren. Ook het efficiënt inzetten van de bestaande voorraad kon daarvoor ingezet worden, bijvoorbeeld via het onderzoeken van de mogelijkheden voor woningsplitsing, het zoveel mogelijk behouden van de huidige goedkope huurwoningen (dus geen of zo weinig mogelijk verkoop in het goedkope huursegment) en het verbeteren van de doorstroming binnen de sociale huursector.

De Woonvisie beschrijft de hoofddoelen van de gemeente als het gaat om de sociale huursector. Wat betreft de inzet van instrumenten worden vooral voorbeelden benoemd om de visie te concretiseren en ter inspiratie van ontwikkelende partijen. Daarmee vormde de Woonvisie de basis om nadere prestatieafspraken te maken met de (destijds nog vier) woningcorporaties¹⁹ en een vertegenwoordiging van huurders.

Convenant Wonen 2015-2020: nieuwbouw en aftopping

Het Convenant Wonen vormde de Raamovereenkomst tussen gemeente, de Tilburgse woningcorporaties en de georganiseerde huurders (SBO Tilburg) als het gaat om de prestatieafspraken voor de sociale huursector. In het Convenant Wonen worden normaliter de hoofddoelstellingen uit de Woonvisie nader geconcretiseerd. Partijen constateerden echter dat de economische crisis langer aanhoudt dan eerder voorspeld. Er waren tekenen van economisch herstel, maar de behoefte aan extra woningen voor de primaire en secundaire doelgroep van de

¹⁸ Woonvisie, p. 21/22: "We willen dat de voorraad tot de 2e aftoppingsgrens in 2020 ten minste 27.700 woningen telt en de totale sociale huurvoorraad van de corporaties ten minste 30.790. Dat betekent dat de sociale huurvoorraad van corporaties met 1.640 woningen moet worden uitgebreid."

¹⁹ In 2015 waren er vier woningcorporaties in de gemeente Tilburg betrokken bij het opstellen van de Convenant Wonen; TBV Wonen, 't Heem, Tiwos, WonenBreborg. Sinds 1 juli 2019 zijn 't Heem en TBV Wonen gefuseerd.

woningcorporaties²⁰ bleef aanwezig. Daarnaast stond het Passend toewijzen op het punt ingevoerd te worden. Met deze maatregel diende 95% van de jaarlijks toe te wijzen woningen tot de 1^e en 2^e aftoppingsgrens ten goede te komen aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Deze ontwikkelingen maakten dat gemeenten en corporaties zich maximaal zouden inzetten om de goedkope huurvoorraad op peil te houden. Daarvoor werden de volgende (nieuwe) afspraken gemaakt, los van de Woonvisie 2015-2020:

- Nieuwbouw van 800 sociale huurwoningen in de periode 2015 t/m 2019, bovenop de bestaande plannen voor uitbreiding van de sociale huurvoorraad.
- Een Taskforce Betaalbaar wonen wordt opgericht waarin partijen gezamenlijk op zoek gaan naar voldoende en betaalbare bouwlocaties en betaalbare bouwconcepten.
- Corporaties onderzoeken de mogelijkheid om 800 woningen toe te voegen aan de prijsklasse tot de 1^e / 2^e aftoppingsgrens via aftoppen / huurprijsverlaging van bestaande huurwoningen.

De Taskforce Betaalbaar wonen heeft indertijd een nul-lijst opgesteld van alle reeds geplande nieuwbouw in het betaalbare segment, maar dit overzicht is niet in het Convenant of andere openbare stukken terug te vinden. In het Convenant wordt zodoende niet aangegeven of de 800 extra nieuwbouwwoningen bovenop de al geplande nieuwbouw moet worden gerealiseerd en hoeveel de geplande nieuwbouw is. Wel wordt in het Convenant Wonen aangegeven dat de nieuwbouwpoging mogelijk lager kan zijn als het aantal goedkope scheefwoners afneemt (waardoor er meer woningen uit de bestaande voorraad voor lage inkomens beschikbaar komen).

Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de woningtoewijzing:

- Woningen tot de kwaliteitskortingsgrens worden met voorrang toegewezen aan de minima.
- Grotere eengezinswoningen worden (zo mogelijk) bij voorrang toegewezen aan grotere gezinnen.
- Corporaties onderzoeken de mogelijkheid en wenselijkheid om tijdelijke huurcontracten of tijdelijke huurkorting te bieden, zodat huurders met een lager inkomen (tijdelijk) in een woning gehuisvest kan worden die op basis van het Passend toewijzen te duur zou zijn geweest.
- De mogelijkheden om doorstroming te stimuleren worden verkend. Hierbij wordt onder andere de introductie van een doorstroom- / seniorenmakelaar onderzocht.

Daarnaast werd in het Convenant Wonen het thema 'leefbaarheid' benoemd. Hierbij kwam ook het langer zelfstandig wonen van mensen met een psychiatrische problematiek en (licht)verstandelijke beperking aan de orde. Er is toen aangegeven dat eerst een gezamenlijke analyse van knelpunten zou worden opgesteld (samen met zorgpartijen), waarna een 'agenda woonbegeleiding' als addendum aan het Convenant Wonen zou worden toegevoegd.

3.2 Aanvullende / aangepaste maatregelen

Naast de afspraken uit het Convenant Wonen zijn er nog andere maatregelen die reeds al werden ingezet of in latere jaren zijn toegevoegd om vraag en aanbod naar sociale huur beter in overeenstemming te brengen:

- Tilburgse woningcorporaties wijzen ongeveer 15% van de vrijkomende huurwoning toe via het Lotingsysteem. Toewijzing vindt plaats via loting onder de mensen die gereageerd hebben. Hierdoor maken ook mensen met relatief weinig opgebouwde inschrijftijd kans op een woning.
- Daarnaast worden enkele woningen toegewezen op basis van het systeem 'snelle reageerder'. Dit houdt in dat de woning wordt verloot onder de mensen die in het eerste kwartier (dat de woning beschikbaar is) reageren.
- Voor diverse doelgroepen die met spoed op zoek zijn naar een woning (of die een zeer specifieke woning zoeken) gelden bepaalde voorrangsregels. Dit geldt voor:

²⁰ Inkomensgroep tot €39.055 (waarvan de inkomensgroep met recht op huurtoeslag de primaire doelgroep vormt, de inkomensgroep zonder recht op huurtoeslag de secundaire doelgroep).

- Gescheiden mensen met zorgplicht voor minderjarige kinderen. Zij krijgen extra inschrijftijd bovenop hun reguliere inschrijftijd, zodat ze sneller in aanmerking voor een woning komen.
- Mensen met een zorg- / Wmo-indicatie krijgen voorrang op een nultredenwoning.
- Een gezin met twee of meer kinderen krijgt voorrang op een eengezinswoning. Deze voorrangsregels is sinds begin 2020 geen standaardregel meer, maar wordt incidenteel via maatwerk toegepast.
- Mensen met een minimum inkomen hebben voorrang op woningen met een huurprijs tot en met €432,51.
- Lange tijd was het wettelijk niet toegestaan om tijdelijke huurcontracten of huurkortingen in reguliere situaties toe te passen, enkel uitzonderingen voor studenten en spoedzoekers zijn mogelijk. De drie woningcorporaties in Tilburg voeren momenteel alle een eigen pilot uit om tijdelijke woonunits voor spoedzoekers te creëren. Deze projecten worden nog geëvalueerd, maar corporaties en gemeente zijn positief over de pilots; er is veel animo voor deze woonvormen. De drie corporaties hebben het voornemen om meer tijdelijke woonunits te creëren, gericht op tijdelijke locaties (bijvoorbeeld op braakliggende terreinen) met tijdelijke huurcontracten. De gemeente zou daarbij volgens hen kunnen helpen, bijvoorbeeld met planvorming.
- WonenBreda heeft in het kader van het stimuleren van de doorstroming een ‘seniorenmakelaar’ aangesteld. Tiwos werkt met een ‘doorstroommakelaar’. Deze makelaars gaan in gesprek met oudere huurders over hun eventuele verhuishwens en gaan vervolgens op zoek naar een passend huurwoning (qua levensloopgeschiktheid, woningtype, prijs, locatie) om hiermee de doorstroming in de huurvoorraad te versterken.

3.3 Tussentijdse constatering

Gemeente en corporaties hebben continu de vinger aan de pols gehouden als het gaat om de realisatie van de doelstellingen. Zo is er halfjaarlijks een informatiebrief Wonen uitgegaan vanuit het college van B&W (vanaf nu: college) richting de raad waarin de uitvoering van de Woonvisie, prestatieafspraken en andere actualiteiten zijn beschreven. Daarnaast hebben gemeente en corporaties de Raamovereenkomst uit het Convenant Wonen jaarlijks uitgewerkt naar prestatieafspraken voor het eerstvolgende jaar. Ook hierin is telkens tussentijds de balans opgemaakt als het gaat om de voortgang van de doelstellingen en afspraken. De belangrijkste bevindingen daaruit zijn:

- De eerste jaren van de Convenantsperiode zijn diverse kansrijke locaties voor nieuwbouw van sociale huur geïncidentariseerd, maar daadwerkelijke realisatie bleef zeer beperkt. Een belangrijke factor is de noodzaak om zoveel mogelijk op binnenstedelijke locaties te bouwen²¹, dit vergt een langere voorbereidingstijd.
- Er zijn bestaande huurwoningen in prijs verlaagd om het aanbod aan goedkope huurwoningen te vergroten. Exacte cijfers van het aantal woningen dat in prijs is verlaagd / afgetopt, ontbreken in de monitoringsrapportages.
- De woningcorporaties zijn positief over het behalen van de doelstellingen uit het Convenant Wonen 2015, maar uiten hun zorgen over de periode na 2020 als het gaat om voldoende nieuwbouwprojecten op het vlak van sociale huur, vooral omdat veel potentiële bouwlocaties in handen zijn van private partijen en dus niet van gemeente of corporaties. Corporaties vragen daarom de gemeente om meer sturing op de bouw van voldoende sociale huur, met name door een minimumpercentage sociale huur per nieuwbouwproject

²¹ Bij besluit van 28 augustus 2012 is de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Bro. De Ladder stelt voorwaarden aan de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt: er moet aantoonbare behoefte aan het beoogde woningbouwplan zijn. Als het om een plan buiten bestaand stedelijk gebied (uitbreiding) gaat, dient de ontwikkelende partij aan te tonen waarom het plan niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. In de praktijk maakt dit het voor ontwikkelaars en gemeenten lastig om woningbouwprojecten buiten bestaand stedelijk gebied te realiseren. Het risico op bezwaarprocedures is groot net als de kans dat bezwaarmakers in het gelijk worden gesteld.

(gemiddeld 25%) na te streven. Deze zorgen worden onder andere geuit in de eerder benoemde brieven richting raadsfracties en college in 2017 en 2018, maar ook tijdens een overleg tussen raad en corporaties in februari 2019.

- Het streven naar een minimumpercentage sociale huur per nieuwbouwproject is volgens corporaties ook om een andere reden van belang, zo stelt men in de brieven aan fracties en college in 2017 en 2018. De corporaties stellen dat 'om een ongedeelde stad te behouden, er per nieuwbouwproject een minimumpercentage sociale huur gerealiseerd moet worden. Zo kan het aanbod aan sociale huur wat betreft locatie, architectuur, kwaliteit en woningtype meegroeien moet de ontwikkeling van de gemeente.
- Na de Woonvisie is in het bestuurlijk overleg tussen gemeente, corporaties en zorgaanbieders (Symfonie) de agenda 'woonbegeleiding', gericht op zelfstandig wonende mensen met psychiatrische problematiek en mensen met (licht) verstandelijke beperking, nader uitgewerkt. Er zijn 12 zorgaanbieders gecontracteerd om de woonbegeleiding uit te voeren. Toch blijven woningcorporaties in de jaren daarna meerdere malen signalen geven dat er een toename is van benodigd individueel sociaal beheer en complexe hulpvragen als gevolg van het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag (bijvoorbeeld in een brief aan de raadsfracties in juli 2017 en in een brief aan het nieuwe college in maart 2018). In de monitor prestatieafspraken (juli 2019) werd benoemd dat de uitstroom vanuit zorgvoorzieningen voor verbetering vatbaar is, maar dat gemeente, zorgpartijen en corporaties elkaar steeds beter vinden. De gemeente neemt meer regie op de toetsing van kwaliteit van zorgpartners en de voorrangregeling voor het huisvesten van mensen met een zorgvraag wordt geactualiseerd.

3.4 Realisatie doelstellingen 2015-2019

Bouw van sociale huurwoningen

- In de Woonvisie is als opgave de toevoeging van 1.640 sociale huurwoningen benoemd, om te komen tot 30.790 sociale huurwoningen in 2020. In het Convenant Wonen (gericht op de drie Tilburgse corporaties) wordt deze opgave niet meer benoemd, maar is de afspraak gemaakt om 800 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen bovenop bestaande plannen (hoewel er niet wordt aangegeven hoeveel sociale huurwoningen al binnen de bestaande plancapaciteit zitten) en het aftoppen van 800 woningen naar een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens. Ook in latere stukken (monitoring, evaluaties) wordt niet meer aan de opgave van het toevoegen van 1.640 sociale huurwoningen gerefereerd.
- De doelstelling uit het Convenant Wonen (bouw 800 extra sociale huurwoningen) is niet gehaald. Vanuit de Taskforce Betaalbaar wonen worden in de periode tot en met 2020 369 woningen opgeleverd. In die zin blijft de realisatie ruim achter bij de eerder beoogde 800 extra woningen. Wel worden in 2021 nog eens 354 woningen die zijn voortgekomen vanuit de Taskforce opgeleverd.
- Het niet halen van de doelstelling om 800 extra sociale huurwoningen te bouwen kent meerdere oorzaken:
 - Ten eerste zijn de meeste bouwlocaties in particulier eigendom, gemeente en corporaties hebben weinig eigen grondposities en men is dus afhankelijk van private partijen om goedkope huur- en koopwoningen te ontwikkelen. Dat maakt de sturingsmogelijkheden voor de gemeente als het gaat om het sociale huurprogramma minder groot dan wanneer de grond in eigendom van gemeente of corporaties is.
 - Ten tweede wenste de gemeente voortgang te houden in de bouwproductie, zowel in de sociale huur als in andere marktsegmenten waar ook veel vraag naar is (particuliere huur en koop). Daardoor moest bij de gesprekken met ontwikkelende partijen in enkele projecten een afweging worden gemaakt tussen het vasthouden aan een sociale huurambitie (met als gevolg verschil van inzichten tussen gemeente en ontwikkelende partijen, langere onderhandelingen over projecten en exploitatie en dus planvertraging) of het verminderen van de sociale huurambitie op planniveau waardoor ontwikkelaars de exploitatie sneller rond zouden krijgen en eerder met de bouw gestart kon worden. In deze afweging is in sommige gevallen ervoor gekozen om de sociale huurambitie te

- verlagen op planniveau, waardoor in sommige projecten minder sociale huurwoningen zijn gerealiseerd dan vooraf begroot.
- Ten derde speelt de complexiteit van bouwlocaties een grote rol. Als gevolg van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking dient nieuwbouw voornamelijk nog op inbreidingslocaties plaats te vinden. Dit zijn locaties waarbij veel omgevingsfactoren spelen die ertoe leiden dat ontwikkeling van nieuwbouw vertraging oploopt (sanering van de grond, milieu- en geluidsnormen, afstemming met omwonenden, kwaliteitseisen met betrekking tot energiezuinigheid, architectuur), maar ook dat kosten hoger uitvallen dan op locaties zonder al deze omgevingsfactoren waardoor het lastiger is betaalbare huurwoningen te realiseren.
 - Ten vierde zijn de bouwkosten door krapte in de bouwsector in het algemeen toegenomen. Hierdoor komt een eventueel programma met sociale huur (dat doorgaans geld kost in plaats van oplevert) onder druk te staan.
 - Een andere doelstelling was om de uitbreiding van de sociale huurvoorraad voornamelijk in het segment tot de 1^e en 2^e aftoppingsgrens te laten plaatsvinden. De voorraad woningen tot de kwaliteitskortingsgrens is weliswaar licht afgenomen (-161 woningen), maar er is wel sprake van een sterke groei van het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de 2^e aftoppingsgrens van 1.250 woningen. Daarmee is de doelstelling gehaald.
 - Ondanks dat niet alle doelstellingen volledig zijn gehaald, zijn gemeente en woningcorporaties wel tevreden over de onderlinge samenwerking. De Taskforce heeft met name achter de schermen veel overleg gevoerd met ontwikkelaars om plannen van de grond te krijgen en daarin een sociaal programma op te nemen. Wel zijn de corporaties van mening dat de gemeente opnieuw actief grondbeleid zou moeten gaan voeren. Dit kost op de korte termijn een flinke investering, maar betaalt zich op termijn weer terug, niet alleen financieel (bijvoorbeeld OZB-inkomsten), maar ook minder meetbare implicaties, zoals een verbetering van de sociaaleconomische positie van de stad (doordat studenten en andere starters makkelijker een woning kunnen vinden en daardoor aan de stad gebonden blijven).
 - Huurdersorganisaties zijn van mening dat er weliswaar veel inspanningen zijn gedaan om voldoende woningen te bouwen, maar dat de doorlooptijd van de projectrealisatie is onderschat. Huurders onderkennen dat de sturingsmogelijkheden van de gemeente beperkt zijn door het gebrek aan eigen bouwlocaties, maar hadden niettemin meer stelligheid en sturing vanuit de gemeente verwacht om de beoogde doelstelling te bereiken.

Woningtoewijzing / doorstroming binnen sociale huur

- Naast de woningbouwopgave is als doel gesteld om de doorstroming te verbeteren. Hierbij is geen concreet doel gesteld, wel zijn diverse maatregelen benoemd die de mogelijkheden voor doorstroming moesten verbeteren, zoals het optimaliseren van het woonruimteverdeelsysteem en het inzetten van een doorstroommakelaar.
- Sinds het uitkomen van het Convenant Wonen 2015-2020 is het aantal woningen dat via het traditionele systeem op basis van inschrijfduur wordt toegewezen, afgenomen. Van 1.230 woningen in 2015 (55% van alle toegewezen sociale huurwoningen) naar 1.023 woningen in 2019 (49%), een afname van 6%. Het aantal woningen dat via loting wordt toegewezen is licht toegenomen (van 374 naar 399 woningen, + 6,7%). Het toewijzen van huurwoningen via loting heeft ervoor gezorgd dat de slaagkans voor jongeren en starters (die in het nadeel zijn bij toewijzing op basis van inschrijfduur) iets is verbeterd.
- Door een combinatie van nieuwbouw en verschillende toewijzingsmodellen ligt de actieve zoektijd in Tilburg op iets meer dan een jaar. Voor zowel gemeente, Woning in Zicht als huurders een aanvaardbare vraagdruk, zeker als dat wordt afgezet tegen andere stedelijke gemeenten in het land. Corporaties vinden de actieve zoektijd te lang. Bovendien is er nog altijd sprake van schaarste en is uitbreiding van de sociale huurvoorraad ook de komende jaren nodig, zo benadrukken gemeente en corporaties.
- Het aantal woningen dat via bemiddeling is toegewezen lag de meeste jaren redelijk constant op ongeveer 630 woningen. In 2019 lag dit aantal wel fors lager (539). Dit zijn de woningen die vaak bestemd zijn voor de

‘spoedzoekers’. Door de verschillende voorrangsregelingen die voor deze groepen gelden, lukt het doorgaans goed om spoedzoekers binnen een half jaar van een woning te voorzien.

- In de bijeenkomst tussen raad en woningcorporaties van februari 2019 is de huisvesting van spoedzoekers besproken. Ondanks de voorrangsregeling bestond bij raadsleden de indruk dat spoedzoekers te lang moeten wachten voordat zij kunnen verhuizen naar een andere woning. De woningcorporaties gaven daarbij aan dat nieuwbouw en de woonruimteverdeling niet alle acute woningnood direct kunnen oplossen. Wel bieden corporaties woonlastencompensatie voor huurders die vanwege verminderde inkomsten hun huur niet meer kunnen betalen, als overbrugging naar een structurele oplossing.
- Gemeente en corporaties geven aan dat de werking van het woonruimteverdeelsysteem en het tijdig helpen van spoedzoekers complexe materie is. Wel benadrukken partijen dat de meerderheid van de spoedzoekers binnen beperkte tijd aan een woning kan worden geholpen. Ondanks dat blijven er altijd gevallen bestaan waarbij dat niet geldt. Het blijft voor betrokken partijen lastig om een goede balans te vinden tussen enerzijds voldoende recht doen aan de ongewenste situaties vanuit de casuïstiek en anderzijds individuele gevallen goed wegen ten opzichte van de gemiddelde woonruimteverdeeltijdsduur.
- Ondanks diverse acties als het inzetten van een doorstroom- of seniorenmakelaar, blijft de doorstroming van senioren binnen de sociale huursector een aandachtspunt. Ouderen willen wel verhuizen naar een aangepaste woning, maar zijn zeer selectief als het gaat om de keuze voor een nieuwe woning. De gemeente wil samen met corporaties kijken naar extra maatregelen om sociale huurmarkt te optimaliseren, bijvoorbeeld via het herintroduceren van het optiemodel bij woningtoewijzing. Daarmee kunnen ouderen zich inschrijven voor een woning in een specifiek complex. Daarmee zou de slaagkans voor mensen die een woning via het reguliere aanbodmodel via inschrijfduur vergroot kunnen worden.

Leefbaarheid in wijken

- Zowel gemeente, corporaties als huurdersorganisaties constateren dat de leefbaarheidssituatie in diverse buurten onder druk blijft staan. Ten opzichte van begin 2015 (start Convenantsperiode) zijn daar de gevolgen van het Passend toewijzen bijgekomen. De laagste inkomensgroep dient zoveel mogelijk in de goedkoopste sociale huurvoorraad gehuisvest te worden. Vaak staan deze woningen geconcentreerd in enkele buurten, waardoor er meer concentratie van kwetsbare doelgroepen (lage inkomensgroepen, mensen met een zorgvraag, statushouders) op buurtniveau ontstaat. Het gevolg is dat in het periodiek gehouden Lemon-onderzoek dezelfde wijken opnieuw weer het slechtst scoren.
- Huurdersorganisaties geven aan dat er steeds meer kwetsbare doelgroepen zijn die behoefte hebben aan een betaalbare huurwoning. Zij verwachten dat daardoor het tekort aan sociale huur zal toenemen in Tilburg. Wel is de omvang van deze groep kwetsbare personen bescheiden. Meer dan het kwantitatieve huisvestingsvraagstuk is daarom de locatie van huisvesting voor deze doelgroepen een belangrijke opgave. Een te grote concentratie van kwetsbare personen per wijk is vanuit het oogpunt van leefbaarheid (zelfredzaamheid, voorkomen van overlastsituaties) niet wenselijk. Daarnaast hebben deze mensen diverse woonwensen (bijvoorbeeld nabijheid van OV, onderwijs), die ook bij reguliere woningzoekenden gelden. Door al deze voorwaarden (woonwensen, draagkracht van een wijk) is het soms een hele puzzel om mensen met een kwetsbare achtergrond van een passende huurwoning te voorzien.
- Woningcorporaties zijn nog steeds van mening dat de samenwerking tussen gemeente, zorgaanbieders en corporaties bij de begeleiding van zelfstandig wonende mensen met een zorgvraag voor verbetering vatbaar is. Er is een gezamenlijk inzicht dat er driehoeksafspraken nodig zijn tussen gemeente, corporaties en zorginstellingen. Er wordt volgens corporaties te weinig gestuurd op het aantal en de kwaliteit van zorgaanbieders. Dit leidt soms tot inefficiënte situaties. En de Toegang geeft niet altijd toegang. Op dat soort fronten kan de gemeente nog stappen zetten. Dit aandachtspunt is onderwerp van gesprek in het actieprogramma ‘Weer Thuis’. Andere onderdelen als de schuldhulpverlening en de buurtregietafels lopen wel goed.

3.5 Woonagenda 2020-2025 en een nieuw Convenant Wonen

- De gemeente is het afgelopen jaar in samenwerking met tal van stakeholders (woningcorporaties, marktpartijen, inwoners) aan de slag gegaan om tot een nieuwe Woonvisie te komen; de Woonagenda 2020-2025. In deze Woonagenda zijn de onderzoeksresultaten uit het Rigo-onderzoek (december 2019) het uitgangspunt voor de toekomstige uitbreidingsopgave voor de sociale huur (+800 woningen in de periode 2020 t/m 2025). Om deze opgave te kunnen realiseren, wordt de Taskforce Betaalbaar wonen voortgezet.
- Woningcorporaties geven aan dat het uitgevoerde onderzoek uit 2019 een goede analyse geeft van de behoefte aan sociale huur en daarmee op dit moment de beste bron vormt om de toekomstige opgave te bepalen. Maar er zijn verschillende onzekerheden die ertoe kunnen leiden dat de vraag naar sociale huur de komende jaren zal toenemen (gevolgen Coronacrisis, bijstellingen in de bevolkingsprognose, compensatie voor eventueel te slopen woningen). Meer dan ooit is het van belang om de ontwikkeling op de woningmarkt goed te monitoren en zo nodig de opgave voor de sociale huur bij te stellen.
- Om te borgen dat er voldoende sociale huurwoningen worden opgenomen in nieuwe plannen heeft de gemeente als uitgangspunt genomen dat op grotere bouwlocaties minimaal 20% uit sociale huur dient te bestaan. Tegelijkertijd streeft de gemeente naar een evenwichtige spreiding van sociale huur over de stad. Daarom is het mogelijk dat op sommige locaties het aandeel sociaal hoger dan 20% komt te liggen. Dit legt de gemeente vast in ontwikkelovereenkomsten met de ontwikkelaars en aansluitend ook in het bestemmingsplan. Huurdersorganisaties benadrukken wel dat het van belang is dat het streven van 20% sociale huur ook planologisch verankerd moet worden, zodat ontwikkelaars verplicht worden zich aan dit uitgangspunt te houden. In het recente verleden is het vaak voorgekomen dat -ondanks goede voornemens voor de bouw van sociale huur- ontwikkelende partijen toch uitsluitend koopwoningen hebben gebouwd vanwege de hogere financiële opbrengsten.
- Tilburg Noord, West en Groenewoud zijn benoemd als PACT-wijken (People Acting in Community Together). Met deze PACT-aanpak wordt geïnvesteerd in de leefbaarheidssituatie in de wijken. Daarbij gaat het niet alleen om sociale- maar ook fysieke aanpak. In samenspraak met de woningcorporaties wordt gekeken of er mogelijkheden liggen om de woningvoorraad gedifferentieerder te maken (betere balans tussen koop, sociale- en particuliere huur, bijvoorbeeld door verdichting, sloop/nieuwbouw of transformatie) of om via gerichte woningtoewijzing (gebruik maken van 10% vrije toewijzingsruimte) sociale huurwoningen toe te wijzen aan midden- en hogere inkomens in deze wijken om een meer gedifferentieerde bevolkingssamenstelling tot stand te brengen.
- Gemeente en corporaties willen de mogelijkheden onderzoeken om het aanbod aan zeer goedkope huurwoningen (tot de kwaliteitskortingsgrens) meer over de wijken te spreiden (nu staan deze woningen vaak geconcentreerd in de meest kwetsbare buurten). Nieuwbouw is daarbij financieel lastig, maar transformatie van bestaande woningen (bijvoorbeeld splitsing van grote eengezinshuurwoningen) of aankoop van panden kunnen daarbij wel een mogelijkheid zijn.
- De uitgangspunten van de Woonagenda worden geconcretiseerd naar een nieuwe Raamovereenkomst met de woningcorporaties, resulterend in een geactualiseerd Convenant Wonen.

3.6 Conclusies

Woningbouw

- In de Woonvisie was als doelstelling opgenomen om 1.640 sociale huurwoningen in de periode 2015-2020 toe te voegen, om zodoende in 2020 over een sociale huurvoorraad van tenminste 30.790 woningen te beschikken. Omdat niet duidelijk wordt of de ambitie van 1.640 woningen enkel de sociale huurvoorraad van de Tilburgse woningcorporaties of de totale sociale huurvoorraad (dus inclusief de sociale huurvoorraad van andere, landelijk opererende woningcorporaties in de gemeente Tilburg) betreft, kan niet met zekerheid worden geconcludeerd of de ambitie wel of niet gehaald is.

- In het Convenant Wonen (gericht op de drie Tilburgse corporaties) en latere stukken wordt niet meer gerefereerd aan de eerdere doelstelling uit de Woonvisie. In het Convenant is wel samen met de drie Tilburgse corporaties de afspraak gemaakt om 800 extra sociale huurwoningen te bouwen en het aftoppen van de huurprijs van 800 bestaande huurwoningen, met name tot de 1^e / 2^e aftoppingsgrens. In het Convenant wordt overigens niet aangegeven hoeveel sociale huurwoningen al binnen de bestaande plancapaciteit zitten. Deze opgave kon wel zoals in het Convenant aangegeven lager uitvallen als de goedkope scheefheid af zou nemen (scheefwoners stromen in dat geval door naar een koopwoning of middeldure huur en maken daarmee een sociale huurwoning vrij).
 - Er zijn 827 sociale huurwoningen in de Convenantsperiode toegevoegd aan de voorraad (2015: 29.102, 2019: 29.929).
 - De doelstelling uit het Convenant Wonen om 800 extra nieuwbouw sociale huurwoningen toe te voegen is niet gehaald. Er kwamen 369 nieuwbouw sociale huurwoningen voort uit de Taskforce Betaalbaar wonen. Belangrijke factoren voor het niet behalen van de doelstelling zijn de beperkte grondpositie van gemeente en corporaties. Hierdoor had de gemeente beperkte sturingsmogelijkheden voor een groter sociaal programma op nieuwbouwlocaties van particuliere ontwikkelaars. Ook de wens om voortgang te behouden zorgde voor het accepteren van een lagere sociale huurambitie dan vooraf was vastgesteld. Landelijke wetgeving zorgde er bovendien voor dat gebouwd diende te worden op complexe (binnenstedelijke) bouwlocaties met als gevolg vertraging en hogere kosten. Ook bouwkosten zijn in het algemeen gestegen.
 - De doelstelling om de sociale huurvoorraad voornamelijk in het segment tot de 1^e / 2^e aftoppingsgrens uit te breiden, is gehaald. De voorraad woningen tot de kwaliteitskortingsgrens is licht afgenomen (-161 woningen). Er is echter sprake van een sterke groei van het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de 2e aftoppingsgrens van 1.250 woningen.
- De druk op de sociale huursector is de afgelopen jaren slechts beperkt toegenomen. Wel ligt er een opgave om extra woningen toe te voegen om in de toekomst over voldoende sociale huur te beschikken.
- De gemeente heeft signalen van de corporaties duidelijk opgepikt waardoor nu in de Woonagenda is opgenomen dat er wordt gestreefd naar minimaal 20% sociale huur op nieuwbouwlocaties van minimaal 50 woningen. Dit streven dient wel juridisch verankerd te worden (bijvoorbeeld in ontwikkelovereenkomsten of bestemmingsplannen), zodat ontwikkelaars zich hieraan moeten conformeren. Als dit niet gebeurt, zullen besprekingen tussen gemeente en ontwikkelende partijen over het sociale programma langdurige trajecten blijven, waarbij het risico op het niet behalen van de doelstelling reëel blijft voor de komende jaren.
- Een groter sociaal programma op nieuwbouwlocaties zal financiële consequenties hebben. Wil de gemeente meer grip hebben op de realisatie van sociale huur dan zal hiervoor budget moeten worden gereserveerd, bijvoorbeeld in de afspraken met ontwikkelende partijen. Of men zal moeten overwegen om actief grondbeleid te voeren, al zitten ook hier risico's aan verbonden, zo bleek ook in de laatste economische recessie.

Woningtoewijzing

- Door verschillende toewijzingsmodellen te hanteren (inschrijfduur, loting) zijn de slaagkansen voor mensen met een korte inschrijfduur vergroot.
- Een aandachtspunt blijven de spoedzoekers. Corporaties en gemeente hebben diverse acties ondernomen om spoedzoekers sneller te kunnen huisvesten (voorrangsregels, tijdelijke woonruimte). Dit lijkt voor een deel van de spoedzoekers een uitkomst, maar het is simpelweg niet mogelijk om maatregelen te nemen waardoor er nooit meer spoedzoekers zullen zijn. Er zullen altijd onvoorziene, schrijnende situaties blijven ontstaan. Hierbij is het vooral zaak om goede samenwerking tussen partijen (gemeente, corporaties, zorg- en welzijnsinstanties) te onderhouden, zodat snel maatwerk geleverd kan worden via de urgentiecommissie of maatwerkboard.

Leefbaarheid

- Ondanks diverse maatregelen op sociaal en soms fysiek vlak blijven veel kwetsbare buurten slecht scoren in de periodieke leefbaarheidsonderzoeken. Landelijke wetgeving (zoals het Passend toewijzen en de uitstroom van beschermd wonen) hebben in sommige wijken de leefbaarheid verder onder druk gezet.
- Er dient blijvende aandacht uit te gaan naar goede woonbegeleiding voor kwetsbare huishoudens, een aandachtspunt dat corporaties al lange tijd benoemen, maar nog steeds voor verbetering vatbaar is. Daarnaast kan door specifiekere woningtoewijzing gestreefd worden naar een meer gevarieerde bevolkingssamenstelling op wijkniveau. Ook het toevoegen van bijzondere woonvormen, passend bij de zorg-of ondersteuningsvraag van kwetsbare huishoudens, kan uitkomst bieden.

4 Beleving van inwoners

Vraag 4: Hoe kijken inwoners van de gemeente Tilburg aan tegen vraag naar en aanbod van sociale huur, mede in het licht van de leefbaarheid in hun wijk of dorp?

In de vorige hoofdstukken is vooral gekeken naar de feitelijke situatie van de sociale huursector in de gemeente Tilburg. In dit hoofdstuk brengen we de beleving en ervaringen van de inwoners van de gemeente Tilburg in beeld. Hoe kijken mensen die staan ingeschreven voor een sociale huurwoning aan tegen de vraagdruk in de sociale huursector en het aanbod aan sociale huurwoningen in de gemeente? Ook is gevraagd naar achterliggende motieven bij een inschrijving of het al dan niet reageren op vrijkomend aanbod aan huurwoningen. In beginsel was het voor iedere inwoner van de gemeente mogelijk om deel te nemen aan de enquête; verhuisgeneigd of niet, woningeigenaar of huurder.

4.1 Achtergrondkenmerken deelnemers enquête

- In totaal hebben 2.703 mensen de enquête ingevuld. De leeftijdsamenstelling van de respondenten kwam in grote lijnen overeen met de werkelijke leeftijdsopbouw van de bevolking van de gemeente Tilburg. Eventuele over- en ondervertegenwoordigingen zijn door middel van weging gecorrigeerd. De respons op de enquête is ruim voldoende om betrouwbare uitspraken te kunnen doen op het niveau van de gemeente Tilburg.

Tabel 7: Respons enquête vergeleken met leeftijdsopbouw totale bevolking (18+) in gemeente Tilburg (2020).

Leeftijdsklasse	Respons enquête	Totale bevolking (CBS, 2020)
18-23 jaar	136 (5,0%)	14.723 (8,4%)
23-35 jaar	559 (20,7%)	37.696 (21,6%)
35-65 jaar	1.235 (45,7%)	85.596 (49,1%)
> 65 jaar	773 (28,6%)	36.404 (20,9%)
Totaal 18+	2.703 (100%)	174.419 (100%)

Bron: Enquête sociale huur, Companen (2020), CBS (2020)

- Van alle deelnemers bleek 70% in meer of mindere mate verhuisgeneigd te zijn (1.916 personen). Van deze groep bleek een ruime meerderheid ingeschreven te staan bij Woning in Zicht (1.695). Daarnaast heeft een klein aantal mensen in het verleden ingeschreven gestaan (477). Aan al deze mensen met ervaringen met de inschrijflist (huidig of in het recente verleden) zijn de vervolgvragen gesteld over hoe zij het zoeken naar een sociale huurwoning ervaren (hebben).

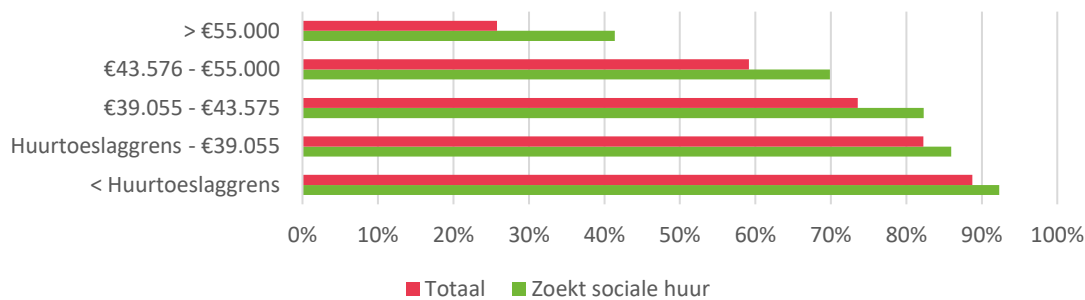
4.2 Komt men in aanmerking voor sociale huur

De behoefte aan sociale huur is niet direct af te leiden aan de hand van geuite woonwensen, het hangt tevens van het inkomen van huishoudens af. Het zijn voornamelijk huishoudens met een inkomen tot €39.055 die in aanmerking komen voor sociale huur. Daarnaast hebben corporaties beperkte ruimte om huurwoningen toe te wijzen aan hogere inkomensgroepen (zie ook het normenkader). In de enquête is gevraagd of men zelf weet of men, gelet op het eigen inkomen, in aanmerking komt voor sociale huur.

- Een ruime meerderheid van de mensen met een netto huishoudeninkomen tot €39.055 denkt in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Dat percentage is nog hoger bij de mensen die op dit moment gericht op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Onder de mensen met een hoger inkomen (> €39.055) denkt ook

een aanzienlijk aandeel dat zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, terwijl slechts een beperkt aantal sociale huurwoningen aan deze hogere inkomensgroep kan worden toegewezen.

Figuur 5: Aandeel inwoners dat denkt op basis van hun netto huishoudensinkomen in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning (naar inkomensklasse), uitgesplitst naar de totale groep respondenten en de groep die op zoek is naar een sociale huurwoning.

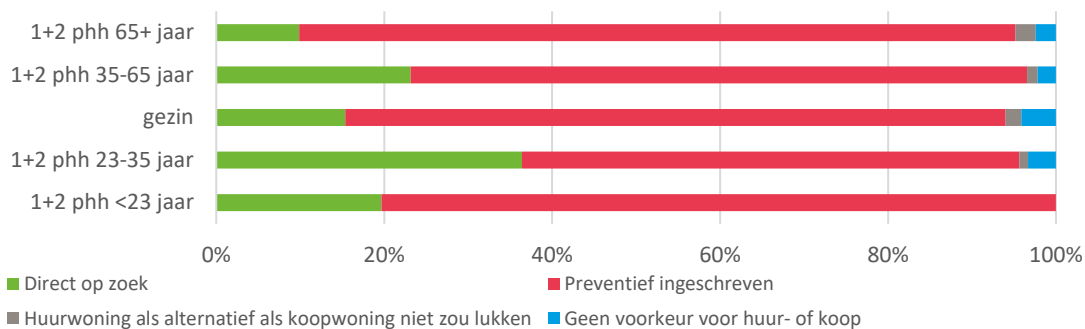


Bron: Enquête sociale huur, Companen (2020)

4.3 Zoekprofiel mensen op inschrijflijs

- Van alle deelnemers aan de enquête geeft 88% aan ingeschreven te staan bij Woning in Zicht. Daarnaast overweegt nog eens 3% om zich binnenkort in te schrijven. Echter, lang niet alle ingeschreven woningzoekenden richten zich volledig op de sociale huur. Ongeveer tweederde (68%) geeft aan een sociale huurwoning te zoeken. Daarnaast zoekt 13% een koopwoning, 4% een particuliere huurwoning en 15% heeft (nog) geen specifieke voorkeur voor een huur- of koopwoning.
- Een ruime meerderheid (70%) geeft aan zich in het verleden preventief te hebben ingeschreven voor een sociale huurwoning, zodat men hoger op de lijst zou staan als men actief naar een sociale huurwoning zou gaan zoeken. Zo'n 21% van de ingeschrevenen gaf aan direct op zoek te zijn naar een sociale huurwoning. Onder 65-plussers is het aandeel dat zich preventief heeft ingeschreven het grootst (80%), bij 1+2 persoonshuishoudens tussen 23 en 35 jaar is dat percentage het laagst (58%).

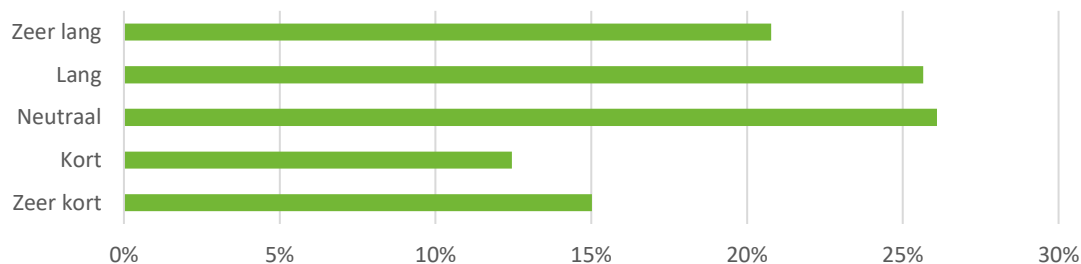
Figuur 6: Achterliggende motieven voor woningzoekenden in gemeente Tilburg om zich in te schrijven bij Woning in Zicht (naar leeftijdsklasse).



Bron: Enquête sociale huur, Companen (2020), CBS (2020)

- Bijna de helft van de ingeschreven mensen (46%) beoordeelt de tijd dat men ingeschreven staat / stond als 'lang' (26%) of 'zeer lang' (21%). Ongeveer een kwart van de mensen (26%) vindt de inschrijftijd niet kort of lang.

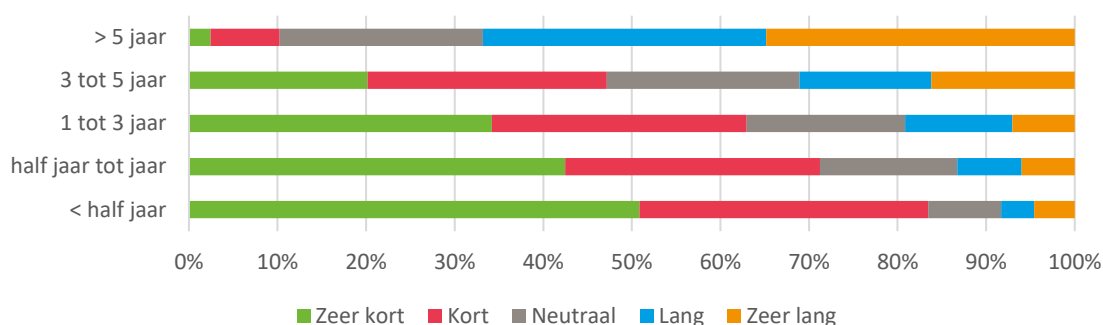
Figuur 7: Beoordeling lengte inschrijfduur van ingeschreven woningzoekenden in gemeente Tilburg.



Bron: Enquête sociale huur, Companen (2020), CBS (2020)

- Vooral mensen die langer dan 5 jaar staan ingeschreven, beoordelen de inschrijftijd als lang of zeer lang. Maar ook een deel van de mensen die slechts kort staan ingeschreven, beoordeelt de inschrijftijd als lang of zeer lang.

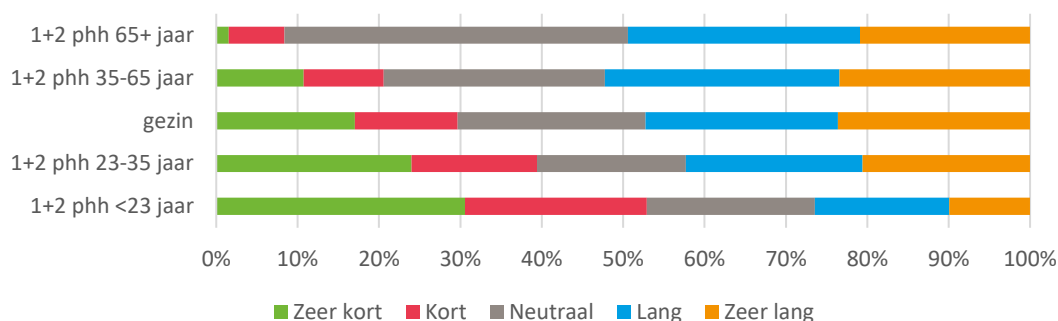
Figuur 8: Beoordeling lengte inschrijfduur van ingeschreven woningzoekenden in gemeente Tilburg (naar lengte inschrijfduur).



Bron: Enquête sociale huur, Companen (2020), CBS (2020)

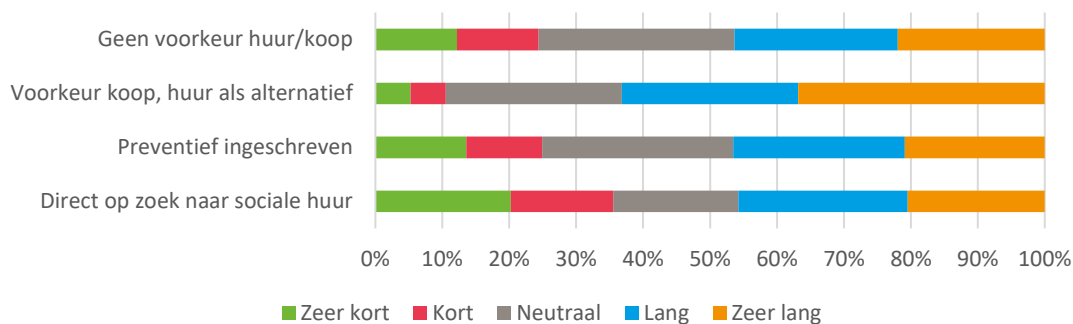
- Hoe ouder de ingeschreven woningzoekende, hoe langer men de eigen inschrijftijd beoordeelt. Dit is enerzijds een logisch voortvloeisel uit het gegeven dat ouderen langer staan ingeschreven dan jongeren (die zich pas vanaf hun 18^e kunnen inschrijven), anderzijds heeft een groot deel van de ouderen er in het verleden bewust voor gekozen zich preventief in te schrijven. Uit nadere analyse blijkt dat het aandeel dat de inschrijftijd als (zeer) lang ervaart ongeveer even groot is onder mensen die zich preventief hebben ingeschreven als mensen die direct op zoek waren naar een sociale huurwoning.

Figuur 9: Beoordeling lengte inschrijfduur volgens ingeschreven woningzoekenden in gemeente Tilburg (naar leeftijdsklasse).



Bron: Enquête sociale huur, Companen (2020), CBS (2020)

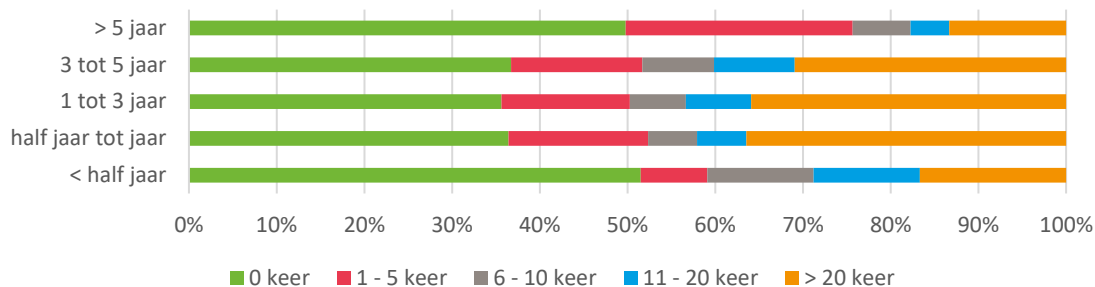
Figuur 10: Beoordeling lengte inschrijfduur volgens ingeschreven woningzoekenden in gemeente Tilburg (naar reden van inschrijving).



Bron: Enquête sociale huur, Companen (2020), CBS (2020)

- Van de mensen die ingeschreven staan, geeft 57% aan wel eens gereageerd te hebben op een huurwoning. Vaak gaat het dan om slechts enkele reacties (maximaal vijf) of reageert men juist zeer frequent (20 keer of meer).
- Mensen die een half jaar tot 5 jaar staan ingeschreven, vertonen een vergelijkbaar reageerpatroon; of slechts enkele reacties, of juist heel veel. Bij mensen die korter dan een half jaar staan ingeschreven is het aandeel mensen dat al meer dan 20 keer heeft gereageerd logischerwijs beperkt. Bij de mensen die langer dan vijf jaar staan ingeschreven is het aandeel personen dat meer dan 20 keer heeft gereageerd relatief laag. Mogelijk gaat het hier om mensen die vooral inschrijftijd opbouwen en pas later actief op zoek gaan, of het betreft een zeer selectieve doelgroep die alleen reageert als een woning voorbij komt die volledig tegemoet komt aan de woonwensen. Het is in ieder geval niet zo dat mensen per definitie actiever op zoek zijn naar mate men langer staat ingeschreven noch dat de opgebouwde inschrijftijd een goede graadmeter is van de noodzaak voor een sociale huurwoning.

Figuur 11: Aantal reacties van ingeschreven woningzoekenden naar lengte van inschrijftijd.



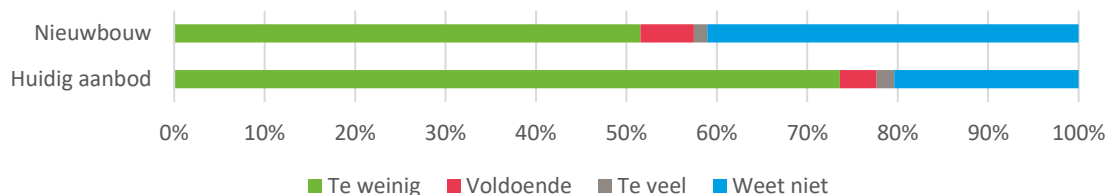
Bron: Enquête sociale huur, Companen (2020), CBS (2020)

- Van de mensen die (nog) niet gereageerd hebben op aangeboden huurwoningen geeft 62% aan dat zij zich bewust preventief hebben ingeschreven om inschrijftijd op te bouwen tegen de tijd dat men echt actief op zoek gaat naar een sociale huurwoning. Zo'n 16% geeft aan dat er niet of nauwelijks geschikt woningaanbod voorbij komt (type, prijsklasse of gewenste wijk) en 6% denkt bijna geen kans te maken op een sociale huurwoning.
- Ruim de helft (56%) overweegt niet de verhuishwens aan te passen als men geen sociale huurwoning kan vinden. Als alternatief overweegt men vooral een particuliere huurwoning (16%) of men gaat helemaal niet meer verhuizen (14%). Daarnaast overweegt 11% op zoek te gaan naar een sociale huurwoning in een andere gemeente. Een koopwoning is slechts voor 3% een alternatief. Hoe ouder men is, hoe minder men bereid is de verhuishwens aan te passen. Van de 65-plussers geeft 67% aan de verhuishwens niet te willen aanpassen, terwijl dat bij de jongeren tot 23 jaar op 34% ligt.

4.4 Bewoners over woonbeleid sociale huur

- Van alle ondervraagden (verhuiscandidate of niet) geeft ongeveer driekwart (74%) aan dat er op dit moment te weinig sociale huurwoningen in de gemeente Tilburg zijn. Bij de vraag of er momenteel voldoende sociale huurwoningen gebouwd worden is de helft van de ondervraagden kritisch (52%) en 41% zegt niet te weten of er nu voldoende sociale huur wordt gebouwd. Mensen die een koop- of particuliere huurwoning zoeken, zijn minder kritisch dan mensen die een sociale huurwoning zoeken.

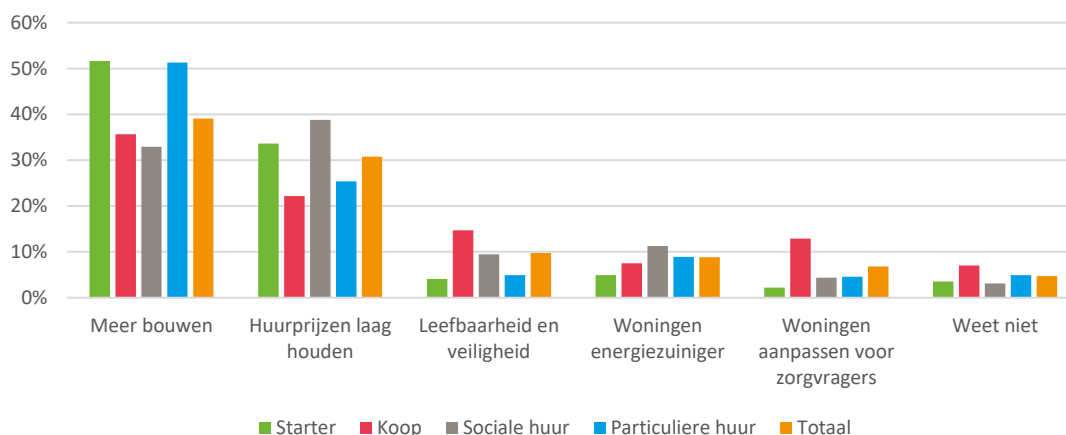
Figuur 12: Mening inwoners over de omvang van het huidige aanbod aan sociale huur en de omvang van de nieuwbouwproductie sociale huur in de gemeente Tilburg.



Bron: Enquête sociale huur, Companen (2020), CBS (2020)

- Als het gaat om de belangrijkste opgaven voor de sociale huursector noemt men het vaakst het bouwen van meer sociale huurwoningen (39%). Dit wordt met name genoemd door starters en mensen die nu in een particuliere huurwoning wonen. Alleen huidige huurders van een sociale huurwoning zien een andere prioriteit; voor hen is het laag houden van de huurprijzen het belangrijkste. De andere thema's (zoals leefbaarheid, verduurzaming van de woningvoorraad, en woningen aanpassen voor mensen met een zorgvraag) zijn aanzienlijk minder vaak genoemd.

Figuur 13: Mening inwoners over de belangrijkste toekomstopgaven voor de sociale huursector in Tilburg (naar huidige woonsituatie van inwoners).



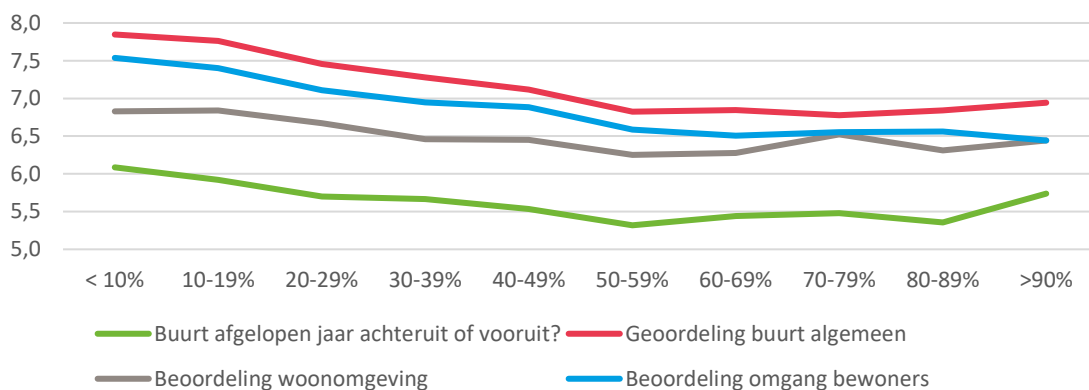
Bron: Enquête sociale huur, Companen (2020), CBS (2020)

4.5 Beleving inwoners leefbaarheid van de wijk

Ongeveer een keer per twee jaar voert de gemeente onderzoek uit naar de ervaren leefbaarheidssituatie in alle buurten van Tilburg (Lemon-onderzoek). Bewoners kunnen middels een vragenlijst aangeven hoe zij verschillende aspecten op het vlak van leefbaarheid en veiligheid in hun wijk ervaren. De scores op een aantal kenmerken zijn vergeleken met het aandeel sociale huurwoningen in een buurt.

- Inwoners van buurten met een klein aandeel sociale huur geven een hoger rapportcijfer voor de leefbaarheidssituatie dan inwoners van buurten met een hoog aandeel sociale huur. Het gemiddelde rapportcijfer daalt naarmate er meer sociale huur in een buurt is, maar stabiliseert vanaf 50% sociale huur.

Figuur 14: Rapportcijfers voor diverse leefbaarheidskenmerken volgens inwoners in de gemeente Tilburg (naar aandeel sociale huur op de totale woningvoorraad in een buurt).



Bron: Lemononderzoek Gemeente Tilburg (2019)

- In het Lemononderzoek zijn ook de tien buurten benoemd met de laagste score als het gaat om de algemene beoordeling door buurtbewoners. Acht van de tien buurten in de top tien kennen een aandeel sociale huur van 50% op de totale woningvoorraad. In de tien buurten waar de sterkste achteruitgang door bewoners werd ervaren stonden vijf buurten met meer dan 50% sociale huur op de totale woningvoorraad. Ter vergelijking: in totaal kent 26% van alle Tilburgse buurten een aandeel sociale huur van 50% of meer.

Tabel 8: Tien buurten met de laagste scores op 'algemene beoordeling buurt' en 'beoordeling vooruitgang / achteruitgang in het afgelopen jaar' (naar aandeel sociale huur op totale woningvoorraad in de buurt).

Buurt met laagste algemene beoordeling buurt	Rapport-cijfer	Aandeel sociale huur in buurt	Buurten waar bewoners sterkste achteruitgang in afgelopen jaar ervaren	Rapport-cijfer	Aandeel sociale huur in buurt
Landbouwbuilt	5,8	91%	Kanaalzone Bosscheweg	4,2	< 10%
Kanaalzone Bosscheweg	5,9	0%	Groenewoud West	4,3	60-69%
Heikant Noord-West	6,0	76%	Landbouwbuilt	4,3	>90%
Stokhasselt Oost	6,2	81%	Broekhoven II Oost	4,3	< 10%
Stokhasselt West	6,2	68%	Koningshoeven	4,5	< 10%
Stokhasselt Noord-Oost	6,3	68%	Schildersbuurt Noord	4,6	80-89%
Staatsliedenbuurt Oost	6,3	60%	Stokhasselt Noord-Oost	4,6	60-69%
Uitvindersbuurt	6,3	55%	Groenewoud Oost	4,7	40-49%
Stokhasselt Zuid-Oost	6,3	59%	Loven Zuid	4,7	40-49%
Westermarkt	6,3	41%	Staatsliedenbuurt Oost	4,7	60-69%

Bron: Lemononderzoek Gemeente Tilburg (2019)

4.6 Conclusies

- Een grote groep ingeschreven woningzoekenden geeft aan dat zij zich preventief hebben ingeschreven en (voorlopig) nog niet actief op zoek zijn, of dat men dusdanig selectieve woonwensen heeft dat men zich wel kan veroorloven om voorlopig te wachten totdat de ideale woning voorbijkomt.
- Inwoners geven aan dat er op dit moment te weinig sociale huurwoningen zijn. Die druk is vooral voelbaar van mensen die nu of binnenkort op zoek zijn naar een huurwoning (starters, senioren in een koopwoning).

- Inwoners van buurten met een relatief hoog aandeel sociale huur geven gemiddeld genomen een lagere waardering aan de leefbaarheid in hun wijk dan inwoners van wijken met een lager aandeel sociale huur.
- Anderzijds geeft slechts een klein deel van de inwoners in de enquête aan dat leefbaarheid en veiligheid de belangrijkste opgaven voor de corporaties zouden moeten zijn. Betaalbaarheid en voldoende aanbod aan sociale huur zijn in dat opzicht voor alle bewoners van groter belang.

Bijlagen, Begrippenlijst

Bijlage I: Literatuurlijst

- Raadsvoorstel woonvisie 2015, Gemeente Tilburg, (7-4-2015)
- Woonvisie Tilburg 2015, Gemeente Tilburg, (6-2015)
- Convenant Wonen Tilburg 2015-2020, Gemeente Tilburg, Tilburgse woningcorporaties, (6-2015)
- Regionaal Woonkader Hart van Brabant, Companen (1-9-2015)
- Informatiebrief Wonen (voortgang woonbeleid en prestatieafspraken), Gemeente Tilburg, (20-10-2015)
- Raadsinformatiebrief invulling opgave Convenant Wonen, Gemeente Tilburg, (12-1-2016)
- Informatiebrief Wonen (voortgang woonbeleid en prestatieafspraken) , Gemeente Tilburg, (21-6-2016)
- Prestatieafspraken 2017, Gemeente Tilburg, Tilburgse woningcorporaties, (12-2016)
- Zienswijze prestatieafspraken corporaties, Gemeente Tilburg, (6-12-2016)
- Brief volkshuisvestelijke opgaven: input verkiezingen 2018, WonenBreda, (18-7-2017)
- Informatiebrief Wonen (voortgang woonbeleid en prestatieafspraken), Gemeente Tilburg, (12-12-2017)
- Monitor prestatieafspraken: jaargang 2017, Projectgroep Convenant Wonen, (2017)
- Collegebesluit Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen, Gemeente Tilburg, (9-1-2018)
- Lemon onderzoek Leefbaarheid Tilburg vervolgmeting 2017, Rigo, (27-2-2018)
- Brief volkshuisvestelijke opgaven t.b.v. nieuw college Tilburg, Tilburgse woningcorporaties (29-3-2018)
- Uitnodiging inspiratiebijeenkomst 'op weg naar duurzame stad', Gemeente Tilburg, (24-5-2018)
- Regionaal kwalitatief woningbehoeftenonderzoek (KWBO) Hart van Brabant, Sprinco (17-9-2018)
- Raadsvoorstel regiovisie Beschermd Wonen, Gemeente Tilburg, (2-10-2018)
- Informatienota Kwalitatief woningbehoefteonderzoek (KWBO), Gemeente Tilburg (6-11-2018)
- Lemon onderzoek Leefbaarheid Tilburg vervolgmeting 2019, Rigo, (31-1-2019)
- Overleg Raad en vertegenwoordigers woningbouwcorporaties, Gemeente Tilburg, (12-2-2019)
- Monitor prestatieafspraken: jaargang 2018, Projectgroep Convenant Wonen (21-3-2019)
- Stand van de Woonruimteverdeling, Rigo (26-3-2019)
- Eerste Wonenbrief 2019 over voortgang voornemens beleidsveld wonen, Gemeente Tilburg, (16-4-2019)
- Raadsvoorstel + raadsbesluit verordening middenhuur 2019 + verordening, Gemeente Tilburg, (3-6-2019)
- Verslag reflectiebijeenkomst woonagenda met raad, Gemeente Tilburg, (25-6/26-8-2019)
- Informatienotitie Verkennend onderzoek positie koopstarters Tilburg, Gemeente Tilburg, (27-8-2019)
- Raadsvoorstel Thema's Woonagenda 2020-2025, Gemeente Tilburg, (5-9-2019)
- Beantwoording raadsragen woningbouw + sociale huur, Gemeente Tilburg, (12-9-2019)
- Woningmarktonderzoek Tilburg 2019, Rigo, (16-10-2019)
- Toelichting woningbouwprogramma Tilburg, Gemeente Tilburg, (24-10-2019)
- Beantwoording raadsragen artikel ouderenhuisvesting, Gemeente Tilburg, (10-12-2019)
- Prestatieafspraken 2020, Gemeente Tilburg, Tilburgse woningcorporaties (10-12-2019)
- Tweede Wonenbrief 2019 over RIGO Woningmarktonderzoek 2019, Gemeente Tilburg, (17-12-2019)
- Startsessie Woonagenda Tilburg 2020-2025, Gemeente Tilburg, (2019)
- Spoorboekje Woonagenda 2020-2025 deel 1 Benoeming thema's, Gemeente Tilburg, (2019)
- Artikel "Acht jaar wachten op sociale huurwoning? Hardnekkig fabeltje", Brabants Dagblad, (28-1-2020)
- Artikel "Daar komt-ie toch: sociale woontoren tegenover Spoorpark", Brabants Dagblad, (24-1-2020)
- Artikel "woningruil direct populair in Tilburg: dit is het ideale plaatje", Brabants Dagblad, (28-1-2020)
- Artikel "het komt er toch nog van: Talent Square 2", Tilburgers.nl, (24-1-2020)
- Artikel "bouw 200 sociale huurappartementen in Tilburg", Tilburg.nl, (24-1-2020)
- Woonagenda 2020-2025, Gemeente Tilburg, (29-4-2020)

Bijlage II: Geïnterviewde personen

- 21 april 2020: Wethouder De Vries
- 23 april 2020: Wethouder Dusschooten, Wethouder Dols
- 11 mei 2020: TBV Wonen: Paul Kouijzer (woordvoerder namens de drie Tilburgse woningcorporaties)
- 11 mei 2020: Beleidsmedewerkers gemeente Tilburg: Katrien van Gils, Ingrid de Gooijer
- 28 mei 2020: Woning in Zicht: Len Amendt, Chris Faro
- 9 juni 2020: Reactie per mail van Stedelijke Belangen Organisatie voor huurders (SBO): Jan van Gestel

Begrippenlijst

Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie wordt verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt €619,01 per 2020. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is €663,40. Enkel specifieke doelgroepen hebben boven deze grens nog recht op huurtoeslag (bijv. bij seniorenwoningen of mensen met een verstandelijke beperking).
Beschermd wonen	Beschermd woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uurs-begeleiding en toezicht. Naast privéruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig.
DAEB	Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB).
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee-onder-een-kap, villa en landhuis.
Sociale huurwoningen	Huurwoningen in het bezit van een woningcorporatie, behorend tot het DAEB-bezit (Diensten van Algemeen Economisch Belang), zijnde woningen met een huurprijs tot €737,14 (de liberalisatiegrens per 1-1-2020)
Doelgroep sociale huur	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 39.055 (belastbaar inkomen, prijspeil 2020). Minimaal 80% van het vrijkomend aanbod in de sociale sector moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens worden verhuurd. Hierbij geldt dat huishoudens die qua inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag tot de primaire doelgroep behoren. Huishoudens die daar qua inkomen geen recht op hebben, vormen de secundaire doelgroep.
Grondgebonden woning	Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin.
Huurtoeslag(grens)	De maximale huurprijs van een woning waartoe een huurder een bijdrage van de rijksoverheid in de huur ontvangt. Daarbij gaat het om mensen die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. Deze toeslag wordt uitbetaald door de belastingdienst.
Kwaliteitskortingsgrens	De 'kwaliteitskortingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt de huurprijs hoger dan deze grens (€432,51 prijspeil 2020), dan wordt er gekort op de huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen. Voor jongeren tot 23 jaar is de kwaliteitskortingsgrens extra van belang. Zij krijgen namelijk helemaal geen huurtoeslag meer wanneer ze een sociale huurwoning betrekken die duurder is dan de kwaliteitskortingsgrens.
Levensloopgeschikt	Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. De woning is ook geschikt als er sprake is van fysieke handicaps of chronische ziekte.
Liberalisatiegrens	De liberaliseringsgrens (€737,14, prijspeil 2020) van de huur bepaalt of het om een sociale huurwoning of een woning in de vrije sector gaat. Bij een huurprijs beneden de liberaliseringsgrens is sprake van een sociale huurwoning. Bij een huurprijs boven de liberaliseringsgrens is sprake van een geliberaliseerde (vrije-sector) woning.
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Mutatiegraad	Het percentage sociale huurwoningen op de totale sociale huurvoorraad dat van huurder is gewisseld (doorgaans bepaald op jaarbasis).
Middeninkomens	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 39.055 en de € 58.582,50 (prijspeil 2020). Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om jaarlijks 10% tot 20% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen. Huishoudens met een inkomen tussen €39.055 en €45.000 vormen de lage middeninkomens, de groep met een inkomen tussen €45.000 en €58.582,50 vormen de hoge middeninkomens.

Nultredenwoning	Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Passend toewijzen	Sinds 1 januari 2016 dienen woningcorporaties huurwoningen passend toe te wijzen. Dit betekent dat 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens bij woningtoewijzing een sociale huurwoning krijgen toegewezen tot de 1 ^e of 2 ^e aftoppingsgrens, afhankelijk van hun inkomen en gezinsgrootte.
Primaire doelgroep	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tot de huurtoeslaggrens. Deze grens verschilt per leeftijd en huishoudenssamenstelling: • Alleenstaanden < AOW leeftijd: €23.225 • Meerpersoons < AOW leeftijd: €31.550 • Alleenstaanden > AOW leeftijd: €23.175 • Meerpersoons > AOW leeftijd: €31.475
Scheefwoners	Huishoudens met een belastbaar inkomen van € 39.055 of meer, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot € 737,14 (prijsspeil 2020).
Slaagkans	De kans die actief woningzoekenden per jaar hebben om een sociale huurwoning toegewezen te krijgen. Deze kans wordt berekend door het aantal woningzoekenden dat in het betreffende jaar een sociale huurwoning kreeg toegewezen te delen door het totaal aantal actief woningzoekenden in hetzelfde jaar.
Spoedzoekers	Huishoudens die met spoed opzoek zijn naar een woning. Hier gaat het bijvoorbeeld om huishoudens na een scheiding. Hierbij gaat het om personen die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, maar wel baat hebben aan snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. Er zit geen leeftijdsgrens aan starters, al betreft het doorgaans mensen in de leeftijd tot en met ongeveer 30 jaar.
Tijdelijke woningen	Woningen die worden gerealiseerd met de bedoeling om niet permanent te blijven staan. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om verplaatsbare woningen of tijdelijke units.
Vrije sector huur	Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € 737,14 (prijsspeil 2020).
Woonlastencompensatie	Pilot van de Tilburgse woningcorporaties gericht op het tijdelijk compenseren van te hoge woonlasten van huurders. De pilot is gericht op huurders waarvan de huur (door omstandigheden) te hoog is geworden in vergelijking met het inkomen, en waarbij de huurder al gebruik maakt van de bestaande inkomensondersteunende voorzieningen. Deze pilot is er om tijdelijk te hoge woonlasten te compenseren, niet om een huurschuld mee af te lossen.
Woonruimteverdeelsysteem	In de meeste regio's in Nederland bieden de woningcorporaties hun woningen aan via een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem, al staat het corporaties vrij om een eigen systeem toe te passen. Woningzoekenden moeten zich inschrijven bij dit systeem om te kunnen reageren op het huuraanbod. In de gemeente Tilburg is het woonruimteverdeelsysteem 'Woning in Zicht'. Woningzoekenden die in aanmerking willen voor een corporatiewoning moeten zelf reageren op advertenties waarin woningen worden aangeboden. De meeste corporatiewoningen worden op volgorde van inschrijfduur toegewezen. Daarnaast wordt vaak ook een deel verloot, om zogenaamde spoedzoekers die weinig inschrijfduur hebben ook een kans te geven.