

Beleid Woningstichting Brummen woningtoewijzing 10% vrije ruimte

30-08-2011

aanleiding

De regels voor het krijgen van een sociale huurwoning met een netto huurprijs lager dan € 652,52 zijn door de Europese Unie veranderd. Vanaf 1 januari 2011 mogen corporaties minimaal 90% van deze huurwoningen alleen nog maar verhuren aan woningzoekenden met een belastbaar huishoudinkomen (inwonende kinderen niet meegerekend) tot maximaal € 33.614,00 per jaar. Woningstichting Brummen is niet blij met deze regeling, maar om sancties te voorkomen houden wij ons aan deze toewijzingsregels.

De overige 10% van de vrijkomende woningen mag verhuurd worden aan woningzoekenden met een belastbaar huishoudinkomen dat hoger is dan € 33.614,00 per jaar. Hiervoor wil Woningstichting Brummen transparant beleid hanteren. Dit beleid leest u in deze notitie.

gebruik 10% vrije ruimte

Woningstichting Brummen verhuurt vanaf 1 januari 2011 maximaal 10% van haar vrijkomende woningen per jaar aan woningzoekenden met een belastbaar huishoudinkomen dat hoger is dan € 33.614,00 per jaar. Omdat dit maar een klein aantal woningen zijn (ongeveer 10 woningen per jaar op een totaal gemiddeld aantal mutaties per jaar van 111, gerekend vanaf 2006) is het belangrijk om met transparant beleid duidelijk te maken welke woningzoekenden hiervoor in aanmerking komen.

In de eerste plaats hanteren wij bij de verhuur aan eigen herstructuringsurgente geen inkomensvoorwaarden. Dit zijn huurders van wie wij de woning gaan slopen of grootschalig renoveren waardoor zij hun woning moeten verlaten. Dit omdat wij moreel en maatschappelijk verantwoordelijk zijn huurders die moeten uitwijken vanwege onze sloopplannen, binnen het eigen bezit te herhuisvesten (een redelijk alternatief te bieden). Daarnaast is dit zeer bepalend in de voortgang van de projecten. Zonder het aanbod van herhuisvesting tegen een redelijke huurprijs, zijn zittende huurders niet snel geneigd mee te werken en dat belemmert ons in onze volkshuisvestelijke doelstellingen en taken.

De overige woningen (van de maximaal 10% verhuringen) wijzen wij toe aan woningzoekenden die voldoen aan de voorwaarden uit het urgentiebeleid en met een belastbaar jaarinkomen tot maximaal € 43.000,00. Hiermee sluiten wij aan op de inkomensgrens die de overheid gaat hanteren ten aanzien van zogenaamde scheefwoners. Vanwege het hogere inkomen kunnen deze urgentewoningzoekenden (met een inkomen tussen de € 33.614,- en € 43.000) een beroep doen op de hardheidsclausule. Bij deze woningzoekenden toetsen wij vooraf of zij niet op een andere manier aan woonruimte kunnen komen (particuliere verhuurder of een woning kopen, eventueel met korting).

Woningzoekenden met een inkomen boven de € 43.000,- hebben meer mogelijkheden in het dure huur en goedkopere koopsegment. Eventueel kan ook gebruik worden gemaakt van onze koopwoningen met kortingsvarianten.

woningzoekenden met een CIZ indicatie (Centraal Indicatieorgaan Zorg)

Ook voor CIZ geïndiceerden voor Tolzicht, De Molenhorst en het Graaf van Limburg Stirumplein heeft deze maatregel gevolgen. Ons uitgangspunt is dat wij de regelgeving volgen om sancties van de overheid te voorkomen. Toch hebben wij gezocht naar een oplossing voor zeer zorgbehoeftigen die op basis van een CIZ indicatie beter af zijn in een meer beschermde omgeving. Zij dreigen door hun te hoge inkomen en het beperkte commerciële (zorg)woonaanbod, tussen de wal en het schip terecht te komen.

Op dit moment gaat het om incidenten (op dit moment zijn er 1-2 situaties bekend) maar wel vervelende situaties. Aan de andere kant weegt voor ons zwaar mee dat mensen met een hoog inkomen (en dus meer mogelijkheden) een plaats innemen van mensen met een inkomen onder de € 33.614,- die vallen onder onze primaire doelgroep. Deze doelgroep heeft (veel) minder mogelijkheden en is volledig afhankelijk van het corporatie aanbod.

Als oplossing hebben wij besloten de extramurale woningen op Tolzicht te verhuren voor een geliberaliseerde huurprijs (boven de huurtoeslaggrens van € 650,- prijspeil 2011, dus circa € 660,- ex service kosten). Dit uiteraard alleen voor CIZ geïntimeerden met een inkomen boven de € 43.000,-. De huurprijs van de extramurale appartementen op Tolzicht laten dit toe vooral ook door de aanwezigheid van de gedeelde voorzieningen met het intramurale gedeelte. Voor CIZ geïndiceerden met een inkomen onder de € 43.000,- (dus ook tussen de € 33.614 en € 43.000) gebruiken we de 10% vrije ruimte en zij betalen de reguliere huurprijs. Wel zullen we dit strak moeten monitoren. Dat betekent dat er een huurprijsverschil gaat ontstaan op het extramurale gedeelte op basis van het inkomen van de nieuwe huurder.

Zowel op De Molenhorst als aan het Graaf van Limburg Stirumplein hanteren wij strikt de inkomensgrens van € 33.614,-. Mensen met een inkomen daarboven, komen niet in aanmerking voor een appartement op deze locaties.

Besloten is dit beleid een jaar lang te volgen om het vervolgens te evalueren met RIWIS. Als er tussentijds knelpunten zijn, dan gaan we uiteraard eerder met elkaar in gesprek.

monitoring

Om zicht te hebben op het aantal toewijzingen binnen de toegestane 10%, monitoren wij elk kwartaal hoeveel woningen zijn toegewezen aan een woningzoekende met een belastbaar jaar inkomen dat hoger is dan € 33.614,00. Dit om te voorkomen dat de 10% overschreden wordt en daar mogelijk financiële consequenties/gevolgen aan verbonden worden door de toetsende overheid.

extra afspraken

Naast deze hierboven genoemde uitzonderingen, heeft Woningstichting Brummen over een aantal situaties afspraken gemaakt. Dit zijn:

Verhuringen waarbij de hierboven beschreven toewijzingsregels ook van toepassing zijn:

1. verhuringen met een contract volgens de Leegstandswet
2. woningruil

Bij contractoverschrijving hoeft de nieuwe hoofdhuurder *niet* te voldoen aan de inkomenseis. Contractoverschrijving vindt plaats als de achterblijver volgens de wettelijke normen een duurzaam gemeenschappelijke huishouden heeft gevoerd. Dit geldt bij:

1. relatiebreuk
2. overlijden van de hoofdhuurder
3. kind dat overeenkomst overneemt van een overleden ouder

Jaarlijkse evaluatie

Na 1 jaar wordt tevens bekeken of ook meer behoefte is aan het verhuren van eengezinswoningen tegen marktconforme prijzen (boven de huurtoeslaggrens). Vooral nog gaan wij er van uit dat een gedeelte van de woningzoekenden met een inkomen boven de € 33.614,- en de woningzoekenden met een inkomen boven de € 43.000,- voldoende mogelijkheden hebben in het commerciële segment (Vesteda en Mooiland Vitalis) of in het regulieren en kopen met korting segment. De aankomende jaren zal duidelijk moeten worden of dit ook zo is en of Woningstichting Brummen anders bereid is woningaanbod voor deze doelgroep te creëren.