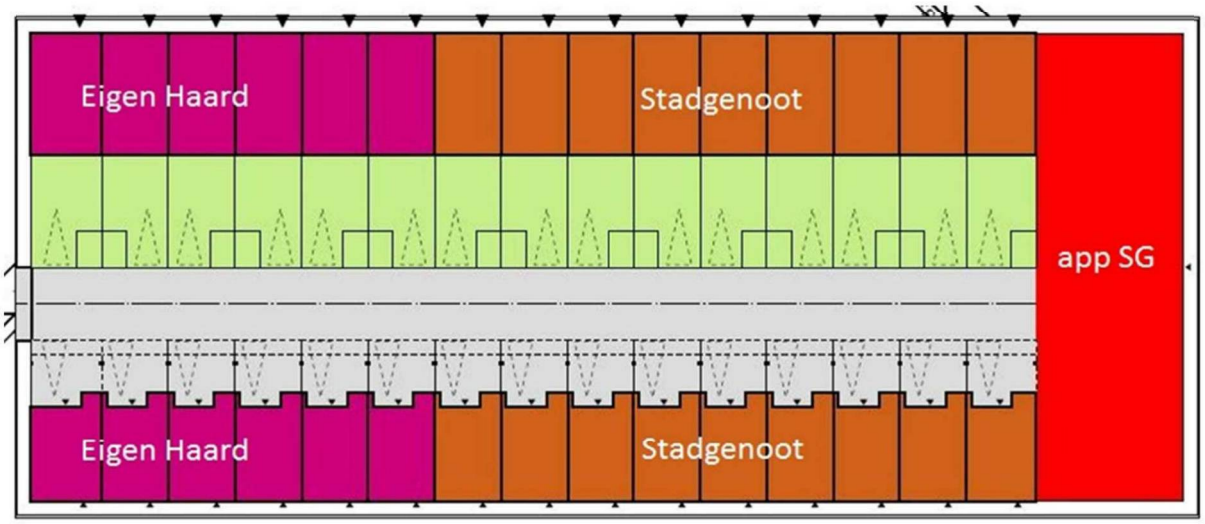
Nr. 156 Uitvoering pilot gezinscontract SUHA 301118

Memo pilot gezinscontract SUHA-buurt – Stadgenoot & Eigen Haard

Woningcorporaties Stadgenoot en Eigen Haard leveren in het eerste kwartaal van 2019 een blok van 30 zeer grote gezinswoningen op in de SUHA-buurt in Amsterdam-West. Dat maakt de woningen uitermate geschikt voor grote huishoudens met veel kinderen. In overleg met de gemeente willen Stadgenoot en Eigen Haard de woningen daarom exclusief en met voorrang inzetten voor bewoning door grote gezinnen. Het borgen hiervan willen zij realiseren middels het inzetten van zoveel mogelijk gezinscontracten. Dit contract regelt dat het huishouden verhuist als het kleiner is geworden.

Deze memo geeft een korte beschrijving van de uitgangspunten van deze pilot.

Woningvoorraad
Het project wordt uiterlijk het eerste kwartaal van 2019 gefaseerd opgeleverd. Het bestaat uit een blok van 30 eengezinswoningen waarvan 18 woningen worden verhuurd door Stadgenoot en 12 woningen door Eigen Haard. Aan de kop van het blok worden appartementen gerealiseerd.



De eengezinswoningen hebben 5, 6 of 7 kamers en het gebruikersoppervlak varieert van 122 tot 137 m2. Een aantal woningen wordt opgeleverd met een tuin. Andere woningen hebben geen tuin, maar een parkeerplaats bij de woning.

Toewijzingsprocedure bij aanvang verhuur
Gezien de oppervlakte en kameraantallen van de eengezinswoningen willen we de woningen inzetten voor bewoning door gezinnen. Daarbij willen we de volgende uitgangspunten hanteren:

1. De woningen worden beschikbaar gesteld voor grote gezinnen. De verdeling is op dit moment als volgt:

    - Statushouders: 4 zevenkamerwoningen en 2 vijfkamerwoningen.
    - Pleegoudergezinnen: 4 zevenkamerwoningen en 3 vijfkamerwoningen. De zevenkamerwoningen zijn beoogd voor Stichting Timon, de vijfkamerwoningen voor Stichting Spirit.
    - Terugkerende SV-ers via Stadgenoot: Maximaal 2, woningen nader te bepalen
    - WoningNet: minimaal 15 woningen, waarvan minimaal 7 zevenkamerwoningen en minimaal 8 vijfkamerwoningen.

    De toewijzingen aan statushouders en pleegoudergezinnen vallen in onze 30% ruimte. Stadgenoot en Eigen Haard verdelen de verschillende doelgroepen zo evenredig mogelijk over hun woningvoorraad.

2. Bij het toewijzen via WoningNet bieden we gestaffeld aan. Het gezin met het grootste aantal inwonende kinderen krijgt voorrang. Vervolgens volgt het huishouden met 1 kind minder etc. Binnen de verschillende groepen geldt dat gesorteerd wordt met de reguliere volgordebepaling. Hierdoor vallen de toewijzingen binnen de reguliere afspraken met de gemeente en is inzet van de maatwerkregeling niet nodig. WoningNet kan een dergelijke toewijzing niet geautomatiseerd uitvoeren. We laten de toewijzing daarom niet vrijgegeven na de sorteerdatum en passen de toewijzing handmatig aan.

3. Bij het toewijzen hanteren we voor de vijfkamerwoningen een minimale bezettingseis van 5 personen/3 kinderen. Voor de zevenkamerwoningen geldt een minimale bezettingseis van 6 personen/4 kinderen. Voor de toewijzingen via de gemeente geldt daarbij dat we voor de zevenkamerwoningen huishoudens zoeken van 8 of meer personen en voor de vijfkamerwoningen huishoudens die kleiner zijn dan 8 personen. Daarbij is afgesproken dat gezinnen zorgvuldig te selecteren op passendheid voor dit project zodat de leefbaarheid en integratie geborgd blijft.
   Bij onvoldoende beschikbaarheid van grote gezinnen via de gemeente kan eventueel gekozen worden om voorrang te geven aan meer grote huishoudens vanuit WoningNet.

4. Voor het bepalen van de huishoudsamenstelling hanteren we een afwijkende definitie te hanteren ten opzichte van de wettelijke kaders en de bepalingen uit de verordening. Bij het bepalen van de huishoudsamenstelling willen we voor dit project uitsluitend de huurder, de eventuele partner en zijn of haar inwonende kinderen meetellen. In tegenstelling tot bij andere toewijzingen willen we ook kinderen boven 18 jaar meegerekend. De bovengrens bepalen we in nader overleg.

5. Er wordt gewerkt met 1 projectadvertentie die door Stadgenoot op WoningNet wordt geplaatst. Zij coördineren ook de verwerking van de kandidatenlijst. De bezichtiging en selectie vinden in samenwerking tussen Stadgenoot en Eigen Haard plaats. De toewijzing van individuele huurders worden door de verhurende corporatie zelf gedaan.

6. Gezinnen die bekend zijn bij de gemeente of corporatie als krapwonend worden actief benaderd om hen te wijzen op de woningadvertentie. We vragen ook stichting !Woon gezinnen te benaderen die met deze problematiek bij hen bekend zijn.

Huurprijs
De huurprijzen in het project zijn eerder voor een belangrijk deel vastgesteld op € 710,68. Deze huurprijs is niet passend voor huishoudens met een laag inkomen. We verwachten echter een flinke belangstelling voor de woningen vanuit grotere huishoudens met een lager inkomen.
Met het vooraf vastleggen van de huurprijzen werpen we onszelf dan ook een barrière op om de grootste gezinnen hier te huisvesten. Daarom willen we voor dit complex een tweehurenbeleid toepassen. De huurprijs wordt afhankelijk van het inkomen van het huishouden dan afgetopt op € 640 voor huurtoeslaggerechtigden en op € 710 voor de groep erboven. Op die manier voorkomen we dat we ‘uit nood’ aan kleinere gezinnen moeten verhuren enkel omdat de vooraf bepaalde prijs niet bij het inkomen past. En niet-passend toewijzen vinden geen optie, zeker niet bij gezinnen.
Stadgenoot heeft immers een akkoord op deze werkwijze gegeven. Bij Eigen Haard wordt hierover op 6 december een besluit genomen.

Daarnaast zijn er mogelijk gezinnen met een middeninkomen. Die willen we niet direct uitsluiten. Dat kan door voor deze groep de huurprijs naar het middensegment te verhogen, maar dit botst met het eerdere investeringsbesluit om het hele programma sociaal te maken. De alternatieve mogelijkheid die we inzetten is de ruimte gebruiken in de ‘80-10-10-regel’, waarbij we de gezinnen met een laag middeninkomen een woning van €710 aanbieden: de eerste 10% tot € 41.000, de tweede 10% tot € 52.000 (dezelfde grens als bij SV-kandidaten). Het is niet mogelijk om de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een hoger inkomen, in verband met de vastgestelde voorwaarden in de subsidiebeschikking van deze woningen.

Inzet gezinscontract
Stadgenoot en Eigen Haard willen gezien de grootte van de woningen borgen dat de woningen alleen worden bewoond door grote gezinnen. Zij willen hiervoor een nieuw type huurcontract inzetten: het gezinscontract. Momenteel kent de wet doorstroming huurmarkt een wettelijk kader voor dergelijke contracten dat kan worden ingezet bij gezinnen die bestaan uit minimaal 8 personen. Als het gezin is gekrompen tot 4 personen kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen op basis van het feit dat het huishouden niet langer tot de doelgroep voor de woning behoort.

Het gezinscontract dat we hebben ontworpen is gebaseerd op de wettelijke kaders. We hebben daarbij de volgende aanvullende kaders afgesproken om de veiligheid en duidelijkheid voor de huurders te garanderen:

- Elk huishouden dat bij aanvang van de huurovereenkomst uit 8 of meer personen bestaat krijgt een wettelijk gezinscontract aangeboden. Kleinere huishoudens ontvangen een regulier contract.
- Het gezin moet jaarlijks zijn of haar huishoudsamenstelling aantonen. We proberen hiervoor de afspraken met de gemeente over inzage van het DPG uit te breiden. Huurders geven toestemming voor inzage bij het aangaan van de overeenkomst. Als de toestemming door de huurder of het huishouden wordt ingetrokken, dient de huurder historische uittreksels van de gezinsleden te overleggen om zo aan te tonen of zij nog op het adres wonen.
- Op het moment dat het gezin uit minder dan 5 personen bestaat start de uitplaatsingsprocedure. Bij een eenoudergezin kijken we naar het aantal inwonende kinderen. Als er minder dan 3 kinderen op de woning wonen, verhuist het gezin naar een kleinere woning.
- De procedure start met het sturen van een aankondiging van de verhuurder. Vanaf dat moment start de periode van 1 jaar, waarin de huurder met voorrang zelf kan zoeken naar andere woonruimte via WoningNet
- Als de huurder na 1 jaar zelf niet is verhuisd, zegt de corporatie de huur op met een opzegtermijn van 6 maanden
- Binnen deze 6 maanden ontvangt de huurder van de corporatie een aanbod voor een woning die qua inkomen en huishoudsamenstelling bij hem past
- Bij verhuizing ontvangt de huurder een verhuiskostenvergoeding. Deze is ter hoogte van de dan geldende afspraken.

Leefbaarheid
Door de toewijzing aan (zeer) grote gezinnen zal dit een kinderrijk complex worden. Aandachtpunt daarbij is ook dat een aantal woningen niet beschikt over een tuin, maar over een eigen parkeerplaats. Om deze reden maken Stadgenoot en Eigen Haard een gezamenlijk beheerplan, waarin aandacht besteed wordt het creëren van een prettige leefgemeenschap met meerwaarde voor alle bewoners.

Openstaande vragen ter uitwerking
Er liggen nog een aantal openstaande vragen die we met elkaar moeten beantwoorden:

1. Moet er echt een speciale urgentieregeling komen voor de gezinnen die worden uitgeplaatst? De gemeente is van mening dat de reguliere VGNB-regeling voldoet.
2. Wat is er mogelijk op het gebied van de toetsing van de huishoudsamenstelling? Kunnen we het convenant met de gemeente uitbreiden op dit punt? Er is immers een wettelijke grondslag op basis waarvan de uitwisseling kan plaatsvinden. Dit moeten we checken.
3. Wat nemen we op in het contract? Nemen we een uitgebreid vangnet op of houden we de toezeggingen beperkt? Zie ook de voorzet 10.2e en de vragen van Huurgenoot
4. Er moeten afspraken gemaakt over de verdere invulling van de toewijzingsprocedure. Wanneer bieden we de woningen aan, hoe werken we samen, wie coördineert etc.
5. Hoe ziet het publiciteitstraject eruit? Is het plan hiervoor gereed?
6. Wanneer kan er worden gesproken over het gezamenlijk beheerplan. Wie doet wat?
7. Moet er nog iets worden vastgelegd met de gemeente over de afwijkende toewijzing?
8. Moet er een aparte afmeldcode komen?
9. Welke bovengrens voor de kinderen hanteren we bij toewijzing?
10. Bepalen wat in het contract komt, zie ook advies Huurgenoot.

11. We moeten nog een werkinstructie opstellen voor bij leegkomst van de woningen. Hoe verloopt de uitplaatsing en het opnieuw aanbieden van de woningen?
12. Evaluatie plannen na de toewijzing (wordt belangrijk gevonden door de huurdersorganisaties)