Nr. 2 2018 10 09 Flap

Nummer BD2018-012371
Dienst rve wonen

Gemeente Amsterdam
Map wethouder Ivens

Map Wethouder, 9 oktober 2018

MW

Wethouder **L.G.F. Ivens**

Onderwerp

Grote gezinswoningen in de SUHA-buurt, verzoek corporaties specifieke toewijzing en pilot-gezinscontracten

Gevraagde beslissing

- Akkoord te gaan met advies (optie 2) als insteek bij overleg met Stadgenoot en Eigen Haard omtrent toewijzing en pilot-gezinscontracten grote gezinswoningen SUHA-buurt

Korte toelichting / samenvatting

Stadgenoot en Eigen Haard leveren eind 2018 een blok van 30 zeer grote gezinswoningen op in de SUHA-buurt in Nieuw-West. De betreffende corporaties willen de woningen nadrukkelijk voor grote gezinnen inzetten en ze daarom verhuren met gezinscontracten. Deze hebben contracten de voorwaarde dat bij vertrek van de (meeste) kinderen, de huurder moet verhuizen naar een vervangende woning. Verder willen de corporaties bij de toewijzing van deze woningen afwijken van de HVV, zodat ze waar mogelijk toegewezen worden aan gezinnen waar wettelijk al een gezinscontract mogelijk is (8 of meer personen) of andere grote gezinnen. Verdere uitleg van het project en voornemens is te vinden in de bijgevoegde memo van Stadgenoot en Eigen Haard.

Op 11 juli j.l. hebben gemeente, Stadgenoot en Eigen Haard overleg gehad over de plannen en de bereidheid van de gemeente hier aan mee te werken. Aangegeven is dat de wethouder Wonen geen voorstander is van het gezinscontract en/of het hanteren van contracten die niet stroken met het huurrecht. Dit mede gezien de reactie op het voorstel Passend Wonen dat kort voor het overleg bekend werd gemaakt. Ook bij de introductie van het wettelijke gezinscontract heeft het vorige college een negatief standpunt ingenomen (Wet doorstroming woningmarkt). Formeel gezien is de gemeente niet betrokken als er onjuistheden in een huurcontract staan, of als daar conflicten tussen huurder en verhuurder uit voortkomen.

Wat betreft het toewijzen van de woningen is de gemeente wel formeel bevoegd, in het gesprek van 11 juli is aangegeven dat op dit gebied eventueel medewerking mogelijk is, de voorwaarden waaronder moeten nog worden besproken. Eventueel kan de corporatie ook afwijkende toewijzing van de woningen onder hun 5% maatwerk laten vallen.

Een standpunt als gemeente innemen is lastig gezien het dilemma tussen enerzijds de beperking van het huurrecht dat (op pilotbasis) voorgesteld wordt, en anderzijds de extreme schaarste aan grote gezinswoningen en daaruit voortkomende wens de woningen passend toe te wijzen en te laten bewonen.

Mogelijke reacties gemeente; 3 varianten
Hieronder worden enkele varianten van gemeentelijke reacties voorgesteld van volledig afwijzend (negatief) tot geheel medewerkend (positief).

1. ***Geheel afwijzend / negatief***

De gemeente Amsterdam wijst gezinscontracten af en werkt niet mee aan gegevensuitwisseling, verleent (daarom) geen toestemming tot afwijkende selectie en toewijzing van de woningen:
Voordelen: Duidelijke stellingname, poging om te voorkomen dat er wetgeving volgt op deze pilot. Het pleidooi voor 'wooncontracten' waarbij er geen recht is op een specifieke woning, maar uitsluitend een woonrecht, is een volgende stap in de flexibilisering van het huurrecht. De jongerencontracten zijn ook als pilot gestart door Stadgenoot, met steun van de gemeente, waarna het Rijk dit wettelijk mogelijk maakte. Het gezinscontract is echter niet wenselijk. Het gebrek aan grote sociale huurwoningen moet volgens Amsterdam opgelost worden door het behoud van en het investeren in grote sociale huurwoningen.. Een gezinscontract zorgt voor teveel onzekerheid voor gezinnen, een te grote afhankelijkheid van de verhuurder en vergroot de kans dat huurders hun woonomgeving moeten verlaten op een moment dat dit niet meer wenselijk is.
Als reactie verwijst de gemeente de huurders eventueel naar stichting WOON, die de huurders kan ondersteunen in een gang naar de rechter om de contracten te laten toetsen.
Nadelen: Zonder gesprek ook geen invloed, de corporaties kunnen de pilot-contracten evengoed laten tekenen door (kandidaat)-huurders en de toewijzing binnen de 5% regeling uitvoeren. Afhankelijk van politiek draagvlak bij het Rijk wordt maatregel wel of niet doorgevoerd.

2. ***Tussenweg: speciale toewijzing akkoord, maar gezinscontracten worden (desgevraagd) afgekeurd***

Amsterdam keurt het gebruik van gezinscontracten wat betreft verplichting te verhuizen na vertrek van kinderen af, werkt ook niet mee aan gevraagde uitwisseling van gegevens.
Afwijken van reguliere toewijzing is wel akkoord, met nader te bepalen opties:
- Corporatie wijst naar eigen inzicht toe binnen de 5% maatwerk.
- Ondersteuning in het vinden van 8-persoons gezinnen, en/of andere (te) krap wonende grote gezinnen via BRP,
- Deel (of max 30%) van de woningen toewijzen aan statushouders met groot gezin
- Enkele woningen toewijzen aan pleeggezinnen

3. ***Volledig meewerkend / positief***

Amsterdam werkt mee, zodat de uiterst schaarse grote gezinswoningen zo passend mogelijk toegewezen worden en (blijvend) passend bewoond worden. De verplichting om te verhuizen naar een andere passende woning in A'dam wordt ondersteund mits daarbij een goede regeling getroffen wordt.
Amsterdam maakt het mogelijk dat periodiek de BRP-gegevens van de huurders en hun gezinsleden gecontroleerd worden om na te gaan hoeveel leden van het huishouden dat aanvankelijk de woning betrok er nog wonen, mits privacyregels dit toelaten. De afwijkende toewijzing wordt ook toegestaan, de HVV is niet voldoende toegesneden op dergelijke grote woningen. Daarom krijgen de grootste gezinnen voorrang, meerderjarige inwonende kinderen worden meegeteld in omvang van het

gezin. Corporaties voeren dit uit binnen de 5%-maatwerk.
Voordelen: aanvullende wensen in de toewijzing kunnen worden gehonoreerd door de corporaties, bijvoorbeeld:

- grote gezinnen conform wettelijke norm voor opeisbare woningen (8 of meer gezinsleden, leeftijd kinderen kan ook boven 18) gaan voor
- doorstromende gezinnen die te krap wonen in Amsterdam krijgen voorrang;
- 30% van de woningen gaan naar statushouders met 3 of meer kinderen;
- 2-hurenbeleid bij aanbieding; de huur wordt aangepast aan het inkomen, niet andersom.

Nadelen:
Zie optie 1, ongewenste ondersteuning van flexibilisering van het huurrecht.

Advies: keuze voor optie 2 (de tussenweg).

Stukken

Meegezonden stukken: Memo Eigen Haard en Stadgenoot grote gezinswoningen SUHA-buurt

Verdere procedurestappen met data

24 sept 2018, onderwerp aangekaart in overleg tussen wethouder en bestuurder Eigen Haard
18 oktober: ambtelijk overleg met Eigen Haard en Stadgenoot
Ntb in november 2018: overleg met stadsdeel

Publiciteit / communicatie

nvt

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst: Niet van toepassing
Ander overleg: Niet van toepassing

Productinformatie

Opdracht verleend: Niet van toepassing
Financiering/budget
Tijd
Kwaliteit

Beslissing

Behandelend ambtenaar

rve wonen,
10.2 e [redacted]@amsterdam.nl