

Wijziging inschrijfbeleid en toewijzingsbeleid naar aanleiding van Europese regelgeving

Met ingang van 1 januari 2011 gelden er Europese regels voor de verdeling van woonruimte van woningcorporaties. Woningcorporaties dienen 90% van de sociale huurwoningen te verhuren aan mensen met een inkomen lager dan € 33.614,-. Indien zij hieraan niet voldoen volgen financiële sancties. In dit beleidsdocument worden de Europese regels beschreven en de gevolgen voor het beleid van OFW. De regels hebben invloed op verschillende beleidsdocumenten waaronder het inschrijfbeleid en toewijzingsbeleid.

Staatsteundiscussie

Corporaties kunnen door een garantstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) goedkoop geld lenen. Doordat het waarborgfonds garant staat voor de lening, lopen banken minder risico's en is de rente op leningen voor bijvoorbeeld nieuwbouw lager. Het voordeel is niet alleen de lagere rente maar ook de mogelijkheid om geld te kunnen lenen. Zonder borging van het WSW bepaalt de bank aan de hand van het ingeschatte risico of en voor welk rentepercentage wordt geleend.

Het rentevoordeel dat corporaties hebben wordt als staatssteun beschouwd. De Europese commissie is van mening dat dit oneerlijke concurrentie is voor o.a. commerciële verhuurders. Om deze reden zijn de regels voor staatssteun aangescherpt.

Europese regelgeving

Met ingang van 1 januari 2011 dient 90% van de sociale huurwoningen te worden toegewezen aan mensen met een bruto (verzamel)inkomen lager dan € 33.614,-. Een sociale huurwoning is een woning met een huurprijs lager dan € 652,52. Dat betekent dat 10% van de sociale huurwoningen kan worden toegewezen aan mensen met een hoger inkomen. Iedere woningcorporatie dient aan deze regelgeving te voldoen, zo ook OFW.

Indien niet aan deze regelgeving wordt voldaan volgen er financiële sancties. De minister kan volgens de regelgeving besluiten dat de corporatie niet meer in aanmerking komt voor de borging van het WSW. Dit betekent dat banken hogere rentes zullen berekenen voor een lening voor bijvoorbeeld nieuwbouwwoningen of zelf helemaal geen geld willen lenen.

Op basis van het jaarverslag wordt vastgesteld of de corporatie aan de regelgeving voldoet. Indien de regelgeving in 2011 wordt overschreden heeft dit financiële consequenties voor 2013. Het is nog onduidelijk of het alleen om nieuwe leningen gaat of ook om de herfinanciering van bestaande leningen.

Gevolgen voor OFW

Om nieuwbouw en modernisering te kunnen realiseren moet OFW geld lenen. Indien OFW geen geborgd geld meer kan lenen via het WSW betekent dit dat we een hogere rente moeten betalen. Een hogere rente heeft een negatief effect op de kasstroom van OFW. Hierdoor blijft er bijvoorbeeld minder geld over voor het onderhoud aan woningen. Daarnaast kan het zo zijn dat het voor OFW überhaupt niet meer mogelijk is geld te lenen voor nieuwbouw.

De noodzaak om te voldoen aan de Europese regels is voor OFW dus groot omdat we willen blijven investeren in de Dronter samenleving. Uitgangspunt voor het nieuwe beleid is dan ook dat OFW voldoet aan de voorwaarden die vanuit Europa worden opgelegd.

Een belangrijke voorwaarde vanuit de Europese regelgeving is dat OFW de inkomens gaat registreren van mensen die een woning van OFW gaan huren. Hier is OFW met ingang van 1 januari 2011 mee gestart. Dit heeft tot gevolg dat de administratieve last wordt verzwaaard voor de organisatie. We moeten immers de inkomens opvragen, controleren en registreren. Ook aan de toekomstige huurders vragen we meer informatie, die voor hen niet altijd makkelijk is te leveren.

Om aan de 10% eis te kunnen voldoen zal het inschrijvings- en toewijzingsbeleid worden aangepast. Dit vraagt overleg en communicatie. Zowel intern als extern met woningzoekenden, huurders en belangenorganisaties.

Huidig beleid OFW

OFW heeft een brede visie op wonen. De visie en missie laten dit zien. De maatschappelijke opgave is dat mensen goed wonen tegen een aanvaardbare prijs in een leefbare buurt of wijk en in een kansrijke woonomgeving.

Missie:

Het bieden van een kansrijke woon- en leefomgeving voor mensen die zwak staan op de woningmarkt in de gemeente Dronten.

Visie

OFW staat als maatschappelijk partner in wonen voor:

- Een leefbare, kansrijke en veilige woonomgeving waarin mensen prettig samenleven en waar het rijk- of arm-zijn niet doorslaggevend is voor de kansen die je krijgt in het dagelijks leven.
- Het actief invulling geven aan het begrip duurzaamheid.
- Het bieden van een gedifferentieerd aanbod van huur- (en koop-) woningen en wonen met zorg, daarbij rekening houdend met (toekomstige) marktontwikkelingen.
- Mensen keuzes bieden die afgeleid zijn van hun woonwensen.
- Het faciliteren zodat mensen een kans wordt geboden te emanciperen en zelfredzaam te worden, waarbij voorop staat dat zij zelf verantwoording nemen voor de keuzes die zij maken in het leven.
- Het bieden van een vangnetfunctie wanneer het reguliere aanbod niet volstaat.
- Het initiëren van het maatschappelijk debat en het faciliteren van maatschappelijke partners op het gebied van wonen, zorg, onderwijs, veiligheid, milieu/ duurzaamheid en sociale activering.

Zoals onze missie beschrijft wil OFW een kansrijke woonomgeving bieden voor mensen die zwak staan op de woningmarkt. OFW had deze groep in haar beleid tot nu toe niet exact gedefinieerd op basis van inkomensgrenzen. Op basis van de nieuwe regelgeving is dit de groep mensen met een inkomen tot € 33.614,-. OFW beschouwt hen in ieder geval als haar primaire doelgroep.

In het huidige beleid van OFW wordt uitgegaan van maximale keuzevrijheid voor de klant. Ongeacht of je nu arm of rijk bent kan iedere klant aan de hand van het optiemodel zelf kiezen waar hij of zij wenst te wonen. Hieraan zijn geen nadere inkomensvoorwaarden gesteld. Vanzelfsprekend is deze gedachte vooral ingegeven om ook mensen met een lager inkomen de kans te bieden in bijvoorbeeld een nieuwbouwwijk te wonen. Als gevolg van de Europese regelgeving zal dit beleid moeten wijzigen.

Tussen de wal en het schip

De Nederlandse overheid heeft met Brussel overlegd over de inkomensgrens. Uit het vastgestelde beleid is af te leiden dat de Nederlandse overheid van mening is dat mensen met een inkomen hoger dan € 33.614, - in staat zijn zelf in hun woonbehoefte te voorzien. In de praktijk blijkt dit niet zo te zijn. Volgens velen is de inkomensgrens te laag gesteld. Dit is natuurlijk afhankelijk van het woningmarktgebied. Ook mensen die meer verdienen dan € 33.614, - blijken niet allemaal in staat te zijn zelfstandig in hun woonruimte te voorzien. Ook zij blijken zwak te staan op de woningmarkt. Zij verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning, maar verdienen te weinig voor een particuliere huurwoning of een koopwoning. Dit laten we zien aan de hand van een rekenvoorbeeld gebaseerd op de woningmarkt in Dronten.

Iemand met een bruto jaarinkomen van € 33.614, - heeft een bruto maandinkomen van ongeveer € 2.594, -. De verhuurder van de appartementen boven het winkelcentrum Suydersee in Dronten stelt een inkomenseis van 4,5 tot 5 keer de maanduur om in aanmerking te komen voor deze woonruimte. Dit betekent dat in dit rekenvoorbeeld de huur niet hoger mag zijn dan € 576, - per maand. De huurprijzen van de appartementen boven het winkelcentrum starten vanaf € 600, - per maand. Dit is volgens de website funda.nl op dit moment de goedkoopste woonruimte die in de vrije huursector wordt aangeboden in Dronten. Om voor deze woningen in aanmerking te komen dien je dus minimaal € 38.000, - bruto per jaar te verdienen.

In de gemeente Dronten kun je vanaf € 135.000, - een eengezinswoning kopen. Dit is inclusief kosten koper van 10% € 148.500, -. Om in aanmerking te komen voor een hypotheek gelden ook inkomensnormen. Deze inkomensnormen zijn vaak 4 keer het bruto jaarinkomen. Om de woning in dit rekenvoorbeeld te kunnen kopen dient iemand dus meer dan € 37.000 euro te verdienen om de woning te kunnen kopen. Daar komt nog bij dat minister De Jager onlangs heeft besloten dat de hypotheek niet hoger mag zijn dan 110% van de waarde en de helft van het bedrag nog aflossingsvrij mag zijn. Dit heeft tot gevolg dat de maandlasten hoger zullen zijn en dat eigen geld noodzakelijk is om bijvoorbeeld de woning te kunnen verbouwen.

Uit de rekenvoorbeelden blijkt dat voor huishoudens die een woning zoeken in de gemeente Dronten een probleem bestaat voor de groep mensen die een inkomen heeft tussen de €33.614, - en €38.000, -. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een koopwoning of een huurwoning in de commerciële sector. Over het algemeen noemt men deze groep mensen de zogenaamde groep die tussen de wal en het schip valt. Daarnaast blijkt uit het rekenvoorbeeld dat mensen met een inkomen van € 38.000, - of hoger een alternatief hebben in de commerciële huur- of koopsector.

OFW is bereid te zoeken naar mogelijkheden om de groep mensen met een inkomen tussen de € 33.614, - en €38.000, - te huisvesten. Zij wilde 10% ruimte hiervoor benutten. Voorwaarde is dat deze inspanningen niet ten koste gaan van het huisvesten van de primaire doelgroep, de mensen met een inkomen lager dan € 33.614, -. Dit betekent dat de 10% niet mag worden overschreden omdat anders de staatsteun vervalt.

Woningzoekenden met een inkomen van € 38.000, - of hoger komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning van OFW.

Beleidswijziging

De nieuwe Europese regels zijn vastgesteld in november 2010 en gingen in op 1 januari 2011. Hierdoor was de voorbereidingstijd uiterst beperkt. OFW heeft toen prioriteit gegeven aan het goed organiseren van de registratie. Omdat de definitie van inkomen een andere was dan OFW tot dan toe hanteerde (van inkomen afgelopen jaar naar toekomstig inkomen) heeft OFW tevens bekeken in welke mate mensen met een inkomen boven de relevante grenzen een beroep op OFW.

Omdat het voor OFW noodzakelijk is te voldoen aan de regelgeving worden op dit moment de inkomensgegevens van nieuwe huurders geregistreerd en getoetst op de gestelde normen. OFW heeft de tijd genomen om uitgebreid te onderzoeken wat de gevolgen van de Europese regels zijn voor het beleid van OFW maar ook voor woningzoekenden en huurders van OFW.

Hieronder wordt beschreven wat de consequenties zijn voor het inschrijfbeleid en toewijzingsbeleid van OFW. De nieuwe beleidsregels worden beschreven. Ieder beleidsdocument wordt hier afzonderlijk op aangepast.

Gevolgen inschrijfbeleid

Zoals hierboven beschreven kent het huidige beleid van OFW geen nadere inkomenseisen om in aanmerking te komen voor woonruimte. Bij inschrijving wordt daarom alleen gekeken of er (voldoende) inkomen is om een woning te huren. De Europese regelgeving schrijft wel inkomenseisen voor en dit heeft tot gevolg dat ook het inschrijfbeleid van OFW aangepast dient te worden.

Als gevolg van de Europese regelgeving en de visie en missie van OFW mag duidelijk zijn dat alle woningzoekenden met een inkomen tot € 33.614, - tot de doelgroep behoren van OFW. In het hoofdstuk "tussen de wal en het schip" is beschreven dat de groep mensen met een inkomen tussen de € 33.614, - en € 38.000, - geen alternatief hebben op de woningmarkt in de gemeente Dronten. OFW erkent deze groep en zet zich ervoor in deze mensen te huisvesten zolang het niet ten koste gaat van het huisvesten van de primaire doelgroep. In de praktijk is maximaal 10% van de te verhuren woningen beschikbaar voor de groep die tussen de wal en het schip valt.

Dit betekent dat de volgende inkomensvoorwaarden van toepassing zijn indien een woningzoekende zich wenst in te schrijven voor een woning van OFW:

1. Woningzoekenden tot € 33.614 kunnen zich zonder enige beperking tot hun inkomen inschrijven als woningzoekende.
2. Woningzoekenden met een inkomen tussen de € 33.614, - en € 38.000, - kunnen zich inschrijven als woningzoekende maar krijgen geen woonruimte meer toegewezen als de 10% grens in de lopende maand is overschreden. Bij overschrijding van de 10% kan het zijn dat de wachttijd van deze groep langer is.
3. Woningzoekenden met een inkomen van € 38.000, - of hoger kunnen zich niet inschrijven als woningzoekenden voor sociale huurwoningen. Indien mensen kunnen aantonen dat zij door bijzondere omstandigheden niet in staat zijn om zelf in hun woonbehoefte te voorzien kunnen zij een beroep doen op de hardheidsclausule. Zij kunnen zich wel inschrijven voor woningen met een huur boven de € 652,52 of voor koopwoningen.

Hardheidsclausule:

Mensen die kunnen aantonen dat zij door bijzondere omstandigheden niet kunnen voorzien in hun eigen woonruimte, terwijl hun inkomen meer is dan € 38.000, - kunnen zij een beroep doen op de hardheidsclausule. Dit houdt in dat zij onder bepaalde voorwaarden toch in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning van OFW. De volgende omstandigheden zijn aangemerkt voor de hardheidsclausule:

- senioren met zorgvraag categorie 3 die in aanmerking wensen te komen voor een woning in het woonservicegebied in Dronten (optienummer 20790). De zorgcategorie wordt vastgesteld door stichting Coloriet. Mensen van buiten de gemeente komen hiervoor alleen in aanmerking indien zij afhankelijk zijn van de zorg van familieleden en/of andere mantelzorgers in de gemeente Dronten;
- mensen die een indicatie hebben voor een aangepaste woning (MIVA-woning), mensen van buiten de gemeente komen hiervoor alleen in aanmerking indien zij afhankelijk zijn van de zorg van familieleden en/of andere mantelzorgers in de gemeente Dronten;
- inwoners uit de gemeente Dronten die als gevolg van een faillissement en/of WSNP uitspraak gedwongen zijn hun woning te verkopen of goedkoper dienen te gaan wonen. Hierbij dient de bewindvoerder te verklaren dat verhuizing naar een goedkopere woning noodzakelijk is.

Een verzoek om in aanmerking te komen voor de hardheidsclausule dient altijd schriftelijk ingediend te worden. De (adjunct) manager Wonen beslist uiteindelijk of de woningzoekende ingeschreven mag worden. Toewijzing van woonruimte vindt alleen plaats als op moment van woningtoewijzing de bijzondere omstandigheden nog steeds van toepassing zijn en de 10% norm niet is overschreden.

Voor alle inkomensgrenzen geldt dat zij jaarlijks worden geïndexeerd conform rijksbeleid.

Gevolgen toewijzingsbeleid

Het toewijzingsbeleid van OFW tot nu toe is er op gericht dat er geen inkomensafhankelijke huurprijzen berekend worden. Wel zijn er voorwaarden gesteld aan de leeftijd van woningzoekenden voor bepaalde typen woningen, bijvoorbeeld de woningen in het woonservicegebied. Bij inschrijving worden inkomensgegevens van de woningzoekende gevraagd om te toetsen of er (voldoende) inkomen is om een woning te huren.

Door de nieuwe regelgeving worden nu ook bij toewijzing van de woningen (actuele) inkomensgegevens opgevraagd. Aan de hand van deze inkomensgegevens wordt bijgehouden hoeveel procent van de woningen is verhuurd aan woningzoekenden met een (verzamel)inkomen hoger dan € 33.614,00.

Er is een geringe ruimte van 10% om van de regels af te wijken. Tussentijds wordt getoetst wat de stand van zaken is m.b.t. de door Europa gestelde norm. Indien het bruto (verzamel)inkomen van een woningzoekende hoger is dan € 33.614,00 en de norm van 10% is overschreden, dan vindt er geen toewijzing meer plaats aan deze woningzoekenden. Dit wordt per maand getoetst.

In principe is voor alle woningzoekenden, met een inkomen lager dan € 38.000, - of die voldoen aan de hardheidsclausule, hetzelfde inschrijfsysteem van toepassing. Woningen worden toegewezen op basis van volgorde van inschrijving. Indien de norm van 10% van die maand is bereikt dient iemand met een inkomen boven € 33.614, - te wachten tot een volgende woning vrijkomt. Dit betekent dus dat door de nieuwe regelgeving de volgorde van toewijzing kan afwijken als de 10% is bereikt. Er wordt dan geen woonruimte meer verhuurd aan mensen met een inkomen hoger dan € 33.614, - in de maand waarin de 10% is bereikt. Het is om deze reden belangrijk dat woningzoekenden ervoor zorgen dat de inkomensgegevens die bij OFW bekend zijn ook actueel zijn. Een te hoog inkomen kan namelijk betekenen dat de woningzoekende wordt overgeslagen bij aanbidding.

Daarnaast betekent dit dat de toewijzing wordt gedaan onder de voorwaarde dat de inkomensgegevens die bij acceptatie worden ingeleverd ook voldoen aan de gestelde inkomensgrenzen. De inkomens van woningzoekenden kunnen namelijk wijzigen tijdens de wachttijd. Indien blijkt dat het inkomen te hoog is of de 10% norm wordt overschreden, is OFW gerechtigd de aanbidding in te trekken.

Gevolgen woningzoekende OFW

Alle woningzoekenden zijn in december 2010 geïnformeerd over de gewijzigde regelgeving. Ook nieuwe woningzoekenden worden geïnformeerd over deze regels. Zij ontvangen deze informatie bij inschrijving.

Nu de beleidsrichting van OFW definitief is vastgesteld worden woningzoekenden geïnformeerd over het nieuwe beleid. Dit heeft consequenties voor alle woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 33.614, -.

Voor de woningzoekenden met een inkomen tussen € 33.614, - en € 38.000, - maakt OFW een uitzondering op de Europese regels. OFW gebruikt de ruimte van 10% om aan deze doelgroep sociale huurwoningen toe te wijzen.

Voor de woningzoekenden met een inkomen van € 38.000, - of hoger betekent het dat zij worden uitgeschreven voor de sociale huuropties van OFW. Woningzoekenden zullen niet zomaar worden uitgeschreven. Iedere woningzoekende krijgt de mogelijkheid aan te tonen dat het inkomen is gewijzigd. Daarnaast onderzoeken we of we deze doelgroep een alternatief kunnen bieden in bijvoorbeeld de vrije sector of koopvarianten kunnen ontwikkelen om het aanbod van woningen te vergroten.

Voor alle woningzoekenden van OFW hebben de nieuwe regels tot gevolg dat zij zelf verantwoordelijk zijn om wijzigingen in het inkomen aan ons door te geven. Een te hoog inkomen kan namelijk betekenen dat zij worden overgeslagen bij de toewijzing van woonruimte als de 10% is overschreden.

Gevolgen huurders OFW

OFW is niet op de hoogte van de huidige inkomensgegevens van haar huurders. De nieuwe Europese regels betekenen ook niet dat iedereen die meer verdient dan € 33.614 niet meer mag wonen in zijn of haar huidige huurwoning. De Europese regels zijn alleen van toepassing op nieuwe verhuringen. Er is dus geen directe consequentie voor de huidige huurders.

Het kan zo zijn dat huurders in de loop van de jaren meer zijn gaan verdienen en nu een inkomen hebben boven de grens van € 33.614. Doorstromen naar een andere sociale huurwoning is door de nieuwe Europese regels niet meer vanzelfsprekend. De groep huurders met een inkomen van € 38.000, - of meer komen in ieder geval niet meer in aanmerking voor een nieuwe sociale huurwoning van OFW. Voor de groep mensen met een inkomen tussen de € 33.614, - en € 38.000, - maakt OFW een uitzondering. OFW gebruikt de ruimte van 10% om aan deze doelgroep sociale huurwoningen toe te wijzen.