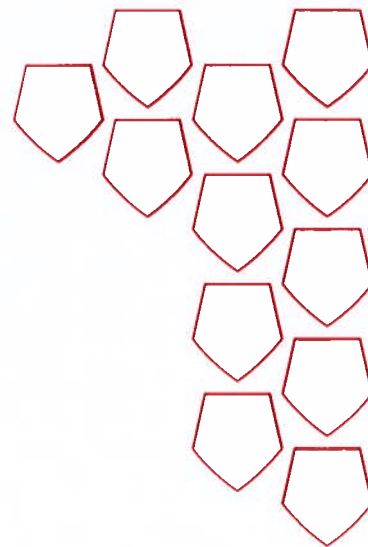




Huurdersfederatie Alert
t.a.v. mevrouw Hennie van Rijn
Adriaan van der Horststraat 2
1065 GX Amsterdam

Datum : Amsterdam, 29 november 2018
Betreft : adviesaanvraag gezinscontract SuHa buurt
Contactnr : C-0174918
Behandeld door : Elke Heidrich

Geacht bestuur Alert, beste Hennie,

Hierbij stuur ik de adviesaanvraag gezinscontract SUHA buurt.

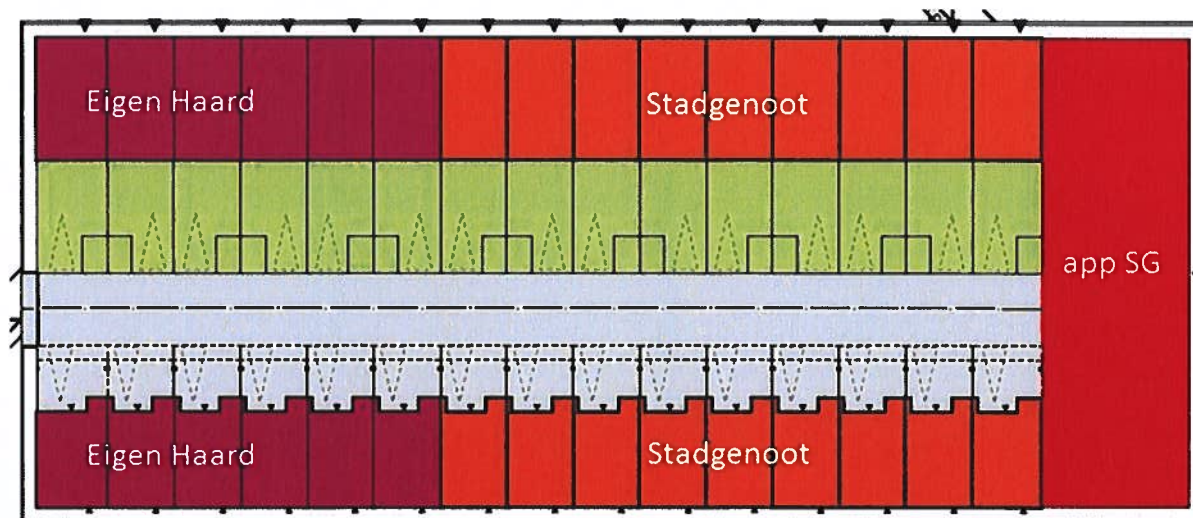
Inleiding

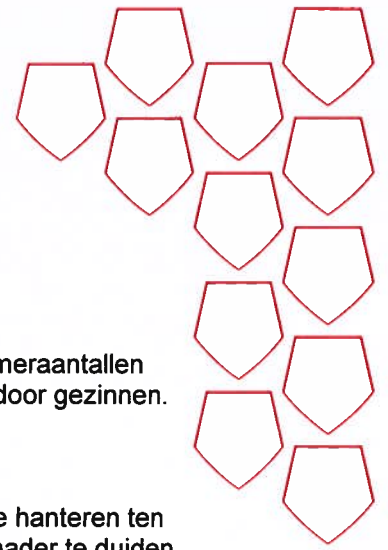
Stadgenoot en Eigen Haard leveren in het eerste kwartaal van 2019 een blok van 30 grote eengezinswoningen op in de SuHa-buurt in het Scheepvaartkwartier in Osdorp. Dat maakt de woningen uitermate geschikt voor grote huishoudens met veel kinderen. In overleg met de gemeente willen we daarom de woningen exclusief en met voorrang inzetten voor zeer grote gezinnen. Daarnaast willen we zorgen dat deze woningen ook duurzaam door grote gezinnen bewoond worden. Dat willen we doen door het inzetten van het gezinscontract. Dit contract regelt dat het huishouden dient te verhuizen als het kleiner is geworden.

Via deze notitie vragen we Alert om advies over de inzet van dit type contract.

De woningen

Het blok bestaat uit 30 eengezinswoningen: 18 woningen van Stadgenoot en 12 woningen van Eigen Haard. Aan de kop van het blok worden appartementen gerealiseerd. Er zijn 15 eengezinswoningen met 7 kamers (6 slaapkamers) en 15 eengezinswoningen met 5/6 kamers (4 slaapkamers).





Gezien de oppervlakte (het gebruikersoppervlak varieert van 122 tot 137 m²) en kameraantallen van de eengezinswoningen willen we de woningen blijvend inzetten voor bewoning door gezinnen. Daarbij willen we de volgende uitgangspunten hanteren:

Doelgroepen

Voor het bepalen van de huishoudsamenstelling willen we een afwijkende definitie te hanteren ten opzichte van de wet doorstroming. Waar de wet uitgaat van 8 personen, zonder dit nader te duiden, willen we dit specifiek op gezinnen met kinderen richten (dus niet bijvoorbeeld '8 friends' of inwonende neven en nichten die meetellen). Bij het bepalen van de huishoudsamenstelling tellen voor dit project in principe uitsluitend de huurder, de eventuele partner, inwonende kinderen en eventueel duurzaam inwonende grootouders mee. In tegenstelling tot andere toewijzingen willen ook kinderen boven 18 jaar meerekenen. De bovengrens bepalen we in nader overleg.

We richten ons op de volgende doelgroepen:

1. 'Gewone' grote gezinnen: zij kunnen zich melden via WoningNet. Daarnaast worden gezinnen die bekend zijn bij ons, de gemeente, collega-corporaties en !Woon actief benaderd om hen te wijzen op de woningadvertentie.
2. Pleeggezinnen: er is ook grote behoefte aan grote woningen voor grote pleeggezinnen met veel kinderen. Dit is een prachtige kans om deze groep te helpen. Zo kan zelfs een interessante gemeenschap ontstaan.
3. Statushouders: er zeer zijn grote gezinnen op zoek naar huisvesting. We willen deze groep wel beperken tot 4 en maximaal 6 indien de leefbaarheid dat toelaat.
4. Tot slot hebben we de verplichting om (indien ze daarvoor kiezen) nog twee terugkeerders uit de herhuisvesting te huisvesten, waarvan in elk geval 1 zeer groot gezin.

Toewijzing

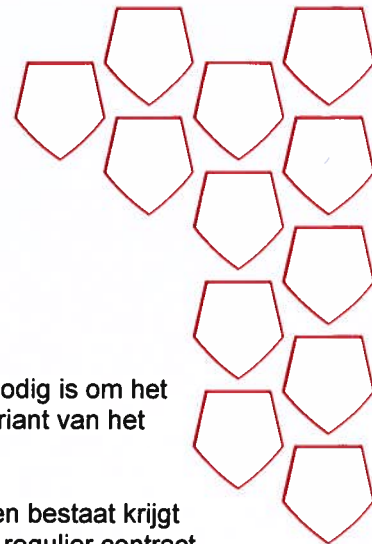
We willen beginnen met de helft (15) van de woningen te verhuren aan 'gewone' grote gezinnen en de andere 15 aan pleeggezinnen en statushouders. De laatste twee groepen vallen overigens binnen de afgesproken 30% toewijzing aan kwetsbare groepen.

De toewijzing aan de reguliere woningzoekenden vindt plaats binnen WoningNet, waarbij we de woningen gestaffeld aanbieden. Het gezin met het grootste aantal inwonende kinderen krijgt voorrang. Vervolgens volgt het huishouden met 1 kind minder etc.. We hanteren voor de 7-kamerwoningen een minimum van 4 kinderen en voor de 5/6-kamerwoningen een minimum van 3 kinderen. Mochten er zich niet voldoende 'gewone' woningzoekenden aanmelden, dan ontstaat er plaats voor meer 'bijzondere' gezinnen en vice versa (om te voorkomen dat we kleine huishoudens gaan huisvesten).

Toewijzing vindt plaats via WoningNet, maar wordt voorafgegaan door een wervingscampagne. Naast het informeren van gezinnen via gemeente, corporatie en stichting !Woon overwegen we tevens publiciteit te geven aan het project via social media en/of plaatselijke media.

Inzet gezinscontract

Momenteel kent de Wet Doorstroming Huurmarkt een wettelijk kader voor tijdelijke contracten voor 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. De wet voorziet bij het eindigen van het contract niet standaard in een oplossing voor de huisvesting. Dat is alleen nodig als de huurder niet zelf in staat is een woning te vinden.



Vangnet

We zijn van mening dat het huidige wettelijke contract niet aansluit bij datgene dat nodig is om het contract geschikt te laten zijn voor dit project. We willen daarom een aangepaste variant van het contract ontwerpen dat de volgende uitgangspunten hanteert:

- 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.
- Het contract eindigt niet standaard als het aantal personen gedaald is tot 4, maar we kijken of het aantal kinderen is geslonken tot 2. Dit omdat we niet eenoudergezinnen met 3 kinderen willen laten verhuizen.
- Op het moment dat het gezin is geslonken tot 2 of minder kinderen sturen we een aankondiging aan de huurder.
- Tegelijkertijd gaan we het gesprek aan, om te bekijken of het gezin ook werkelijk en structureel is geslonken. Het kan namelijk ook een tijdelijke situatie zijn, zeker ook bij de pleegouders.
- Als het structureel geen groot gezin meer is heeft de huurder 1 jaar om met voorrang zelf te 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 passend is.
- Bij verhuizing ontvangt de huurder een verhuiskostenvergoeding. Deze is ter hoogte van de dan geldende afspraken.
- Het bovenstaande moet allemaal uiteraard glashelder zijn: de huurder moet precies weten waar hij/zij aan toe is.

Leefbaarheid

Dit gaat mild gezegd een kinderrijk woonblok worden. Stadgenoot en Eigen Haard maken daarom een gezamenlijk beheerplan om de leefbaarheid zo goed mogelijk te borgen. Sterker, het is interessant te bekijken in hoeverre er juist een gemeenschap kan ontstaan met meerwaarde voor elkaar en de buurt.

Evaluatie pilot

Evaluatie is een belangrijk maar ook lastig punt in deze pilot. Immers, de verwachting is dat huurders hier (heel) lang gaan huren voor hun gezin zal krimpen. Wat we na de verhuur wel gaan evalueren is hoe de afwijkende toewijzing en de voorwaarden van het gezinscontract zijn ontvangen door de nieuwe huurders en overige woningzoekenden. Punten voor die evaluatie zijn dan bijvoorbeeld: weigeren veel mensen zo'n woning vanwege dit contract en is er discussie over de voorwaarden geweest. Dat bespreken we ook met de gemeente en met Alert.

Een evaluatie is uiteraard ook bedoeld om te onderzoeken of er op basis van die uitkomsten een vervolg gegeven wordt. Het vermoeden is dat dit zeker niet op grote schaal zal gebeuren, met name ook vanwege het zeer beperkt aantal van dit soort grote woningen dat wordt opgeleverd.

Mocht u nog vragen hebben over de adviesaanvraag neemt u dan vooral contact op met Muriel Hopman.

Met vriendelijke groet,
Eigen Haard



Elke Heidrich
Directeur Wonen