

Bijlage 1 Toelichting Nadere regel 2.3.2 en 2.4a.1 Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 gemeente Utrecht

1) bijzondere doelgroepen

In de huisvestingsverordening is de volgende bepaling opgenomen:

Artikel 2.4a.1

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning verlenen burgemeester en wethouders voorrang aan woningzoekenden in de volgende volgorde:

a. woningzoekenden die een woning achterlaten met een huurprijs onder de liberalisatiegrens met een inkomen tot aan de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur; éénpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 55.000,- (peildatum 1 januari 2019) meerpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 65.000,- (peildatum 1 januari 2019)

b. woningzoekenden met een inkomen tot aan de inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur: éénpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 55.000,- (peildatum 1 januari 2019) meerpersoonshuishoudens: een huishoudinkomen tot en met € 65.000,- (peildatum 1 januari 2019)

2. Burgemeester en wethouders stellen, zo nodig in afwijking van artikel 1.1 lid 16, ten behoeve van bijzondere doelgroepen, nadere regels over de wijze waarop het inkomen van een woningzoekende wordt bepaald bij toepassing van de voorrangsregels als bedoeld in lid 1.

3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen bij de voorrangsregels, bedoeld in lid 1.

De achtergrond van dit artikel is dat doorstromers uit de sociale huurwoning voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Hierdoor wordt de doorstroming uit de sociale huur sector bevorderd, wat bijdraagt aan het verminderen van goedkope scheefheid in de sociale sector. Daarnaast zijn in het artikel inkomensvoorrangsgrenzen opgenomen waardoor de nieuwe middenhuurwoningen in eerste instantie terechtkomen bij de huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen (eenpersoonshuishoudens tot €55.000,- en meerpersoonshuishoudens tot €65.000) en wordt tegelijkertijd niemand uitgesloten. Lid 2 en 3 van het artikel geven B&W de mogelijkheid om nadere regels te stellen. De achtergrond van deze bepalingen is dat er mogelijk huishoudens buiten de boot vallen die een hoger inkomen hebben dan de inkomensvoorrangsgrenzen, maar toch zijn aangewezen op middenhuurwoningen omdat zij voor een ander segment niet in aanmerking komen. Daarom bestaat er voor B&W de mogelijkheid om voor (sommige) bijzondere doelgroepen een alternatieve berekening voor het vaststellen van het inkomen en in het lokale beleid op te nemen. Hierbij kan gedacht worden aan woningzoekenden waarbij het inkomen periodiek veel schommelingen laat zien (bijvoorbeeld bij ZZP-ers), of woningzoekenden waarvoor het netto besteedbaar inkomen in relatie tot het bruto inkomen in vergelijking met anderen sterk afwijkt, vanwege hoge kosten voor bijvoorbeeld kinderopvang en alimentatie of vanwege schulden. Met deze nadere regels dragen burgemeester en wethouders er zorg voor dat deze huishoudens eenzelfde beroep kunnen doen op de voorrangsregeling voor middenhuur.

De afgelopen periode hebben wij de mogelijkheden onderzocht voor de uitwerking van de bepalingen van dit lokale beleid. Bij de uitwerking van de bepaling hebben we met name gekeken naar de mogelijkheden om starters en herstarters een betere kans op de woningmarkt te geven.

Hiertoe hebben wij onderscheid gemaakt in twee verschillende bijzondere groepen, te weten:

A. woningzoekenden met een flexibel inkomen

B. woningzoekenden met persoonlijke financiële verplichtingen

Overigens kan een woningzoekende in beide categorieën vallen. Dus een woningzoekende met een flexibel inkomen en betalingsverplichtingen.

A. woningzoekenden met een flexibel inkomen

Binnen doelgroep A) vallen personen werkzaam als zelfstandige zonder personeel of met een flexibel dienstverband. Als iemand tot deze doelgroep behoort, wordt het inkomen berekend op basis van het gemiddelde verzamelinkomen van 3 jaar voorafgaand aan het jaar van aanbidding van de woonruimte. Deze werkwijze is analoog aan de werkwijze die banken hanteren bij hun hypotheekverstrekking. Zie ter illustratie onderstaand voorbeeld van de ABN Amro:

Aantal jaren zelfstandig	Toetsingsinkomen
1 – 3 jaar	100% van uw gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 jaar uit loondienst én zzp-inkomen (zolang uw actuele inkomen klopt met het gemiddelde inkomen).
> 3 jaar	100% van uw gemiddelde zzp-inkomen van de afgelopen 3 jaar.

B. Woningzoekenden met persoonlijke financiële verplichtingen

Voor de doelgroep B) werd bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening gedacht aan: maandelijkse hoge verplichtingen voor bijvoorbeeld kinderopvang en alimentatie of vanwege schulden. Welke schulden komen in aanmerking om mee te laten wegen in de inkomensberekening?

In beginsel lijkt het niet wenselijk om onderscheid te maken in type schulden. Immers het type schuld bepaalt niet uit of de woningzoekende terecht kan op de woningmarkt. Tegelijkertijd lijkt het ook een logisch uitgangspunt om bijvoorbeeld consumptieve schulden (boetes, telefoonabonnementen) niet mee te laten wegen.

Bovendien willen we met de nadere regels met name de (her)starters en mensen met een flexibel inkomen op de woningmarkt voorrang geven. Voor hen is het veelal lastiger om te kopen of een duurdere vrije sectorwoning te huren.

Welke betalingsverplichtingen mogen worden verrekend met het inkomen?

Via een rekenmodule vroegtijdig door woningzoekende financiële situatie in kaart brengen.

Ongeacht welke betalingsverplichtingen mogen worden verrekend met het inkomen is het allereerst van belang dat het voor een woningzoekende duidelijk is hoe het inkomen wordt berekend. Om hieraan bij te dragen gaan we onderzoeken of het mogelijk is of er op WoningNet een rekenmodule kan worden gepubliceerd. Hiermee kan een woningzoekende een proefberekening van het inkomen maken, om zo vooraf in te kunnen schatten of het inkomen binnen de inkomensvoorrangsgrenzen valt.

Een bijkomend voordeel is dat deze module bij kan dragen aan een snelle afhandeling van het verhuurproces: woningzoekenden kunnen vroeg in het proces een inschatting maken van hun kans op een woning in de middenhuur en hebben voor de rekenmodule hun financiële situatie al in kaart gebracht, waardoor zij relevante stukken waarschijnlijk sneller paraat hebben als een woning wordt aangeboden.

Welke betalingsverplichtingen mogen worden verrekend met het inkomen?

Hiertoe hebben wij de volgende situaties bekeken.

- In hoeverre is het wenselijk om de aflossing van een **studieschuld** mee te kunnen laten wegen bij het bepalen van het inkomen? De situatie van woningzoekenden met een studieschuld verschilt, omdat er verschillende stelsels zijn. Tot 1 september 2015 gold het oude stelsel. Een deel van de schuld werd daarin omgezet naar een gift, maar er gelden strengere terugbetalingsvoorwaarden.

Het nieuwe stelsel kent gunstiger voorwaarden, maar doordat er geen sprake is van een gift moet er doorgaans een hoger bedrag worden afgelost. Het CBS geeft aan dat gemiddelde studieschuld op dit moment €13.700 is. Aan de hand van een rekenvoorbeeld is te zien welk maandbedrag dan afgelost moet worden. Er is hierbij uitgegaan van een inkomen van €56.000. Ook is in vergelijking een studieschuld van 40.000 meegenomen:

Inkomen €56.000	Studieschuld €13.700	Studieschuld €40.000
Oude stelsel (15jr. 0% rente)	€76	€222
Nieuwe stelsel (35 jr. 0% rente)	€45	€95

Te zien is dat het bedrag dat voor een studieschuld moet worden afgelost verschillend is en logischerwijs sterk afhankelijk is van de hoogte en de rentestand. De draagkrachtvrije voet is bij dit inkomen niet van invloed op de hoogte van het bedrag. Jaarlijks wordt door DUO het maandelijkse betalingsbedrag vastgesteld. Op basis daarvan is te toetsen om welk bedrag het gaat.

De aflossing op de studieschuld is niet aftrekbaar van de belasting. Wel is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om de nog openstaande schuld af te trekken van het vermogen in box 3.

Kanttekeningen:

- Gedurende de looptijd van het aflossen van de studieschuld krijgen aflossers 5 'jokerjaren' om het terugbetalen mee uit te stellen. Ook is het mogelijk om bovenop het minimale bedrag dat DUO vaststelt meer af te lossen. Beiden kunnen van invloed zijn op de check of iemand aflost op zijn studieschuld. Het kan zijn dat iemand aan het einde van zijn aflostermijn van studieschuld zit en na het toetsingsmoment van het inkomen van een middenhuurwoningen geen studieschuld meer heeft. Dit kan scheefwonen in de hand werken.
- In sommige gevallen hebben woningzoekenden niet de mogelijkheid om een woning te kopen omdat zij nog een **restschuld** van een hypotheek hebben. Dit betekent dat deze woningzoekenden zijn aangewezen op een huurwoning.

Kanttekeningen:

- Het is niet mogelijk gebleken om te bepalen hoeveel woningzoekenden er op dit moment zijn met een restschuld. Ook kan voor woningzoekenden die een hypotheek onder de NHG garantie hebben afgesloten de restschuld onder voorwaarden worden kwijtgescholden. Daarnaast is het objectief vaststellen van het maandelijkse hypotheekbedrag lastig. Immers, het maandelijkse hypotheekbedrag dat wordt betaald moet eigenlijk worden verminderd met de hypotheekrenteaf trek. Toch kan er een groep zijn die door de restschuld niet in de vrije markt terecht kan.
- voor de **kosten van kinderopvang** zijn er mogelijkheden om kinderopvangtoeslag aan te vragen. Deze kosten worden dus in een aantal gevallen (deels) vergoed. Voorstel is om deze betalingsverplichting *niet* op te nemen in de regeling.
- Door het meewegen van de **partneralimentatie** bij het inkomen krijgen vooral herstarters met een hoger inkomen de kans om toch een middenhuurwoning te kunnen huren. Deze doelgroep is doorgaans met spoed op zoek naar een woning. Zij kunnen echter gezien hun financiële situatie vaak niet terecht in een ander woningmarktsegment. Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning en hebben te weinig inkomen of vermogen om een woning te kopen. Het betalen van partneralimentatie is echter een aftrekpost voor het fiscale inkomen en wordt daarmee al meegenomen in de Verklaring Geregistreerd Inkomen (VGI) van de Belastingdienst. Naar onze

mening hoeft deze aftrekpost daarom niet nogmaals te worden meegenomen bij het bepalen of een woningzoekende al of niet tot de inkomensvoorrangsgroep behoort.

Kanttekeningen:

Niet het volledige bedrag wordt middels de fiscale aftrek gecompenseerd. Dat is voor deze situatie niet van belang. Het gaat er om of zij wel of niet binnen inkomensvoorrangsgrenzen vallen en dan wordt naar het inkomen gekeken waarin de partneralimentatie al is verdisconteerd. Voorstel is om deze betalingsverplichting *niet* op te nemen in de regeling.

- Om de kosten van **kinderalimentatie** mee te laten wegen zien wij onvoldoende argumentatie. Immers elke ouder maakt kosten voor zijn of haar kinderen. Voorstel is om deze betalingsverplichting *niet* op te nemen in de regeling.
- Woningzoekenden kunnen na **beëindiging van hun relatie** te maken krijgen met **gedeeltelijke dubbele woonlasten/hypotheek**. Op het moment dat één van de partners op zoek gaat naar een andere woning is de koopwoning bijvoorbeeld nog niet verkocht en moet de hypotheek nog worden betaald. Deze lasten kunnen er voor zorgen dat het (nog) niet mogelijk is om een andere woning te kopen, terwijl de woningzoekende wel een inkomen heeft dat hoger is dan de inkomensvoorrangsgrenzen. Het lijkt voor deze situaties redelijk dat de dubbele woonlasten/hypotheek kunnen worden meegewogen in het inkomen.

Kanttekeningen:

- Dubbele woonlasten zijn tijdelijk waardoor scheefwonen al vrij snel aan de orde kan zijn, waardoor de middenhuurwoningen niet bewoond worden door mensen waarvoor de middenhuurwoningen voor zijn bedoeld.
- Het op een objectieve wijze vaststellen van de dubbele woonlasten is lastig. Immers, het maandelijkse hypotheekbedrag dat wordt betaald moet eigenlijk worden verminderd met de hypotheekrenteaf trek. Bovendien is het lastig om de verdeling tussen de ex-partners vast te stellen.
- De hypotheekrente wordt verdisconteerd in het geregistreerde inkomen. Dit betekent dat een deel van de dubbele woonlasten al wordt meegenomen in het inkomen.

Voorstel is om deze betalingsverplichting *niet* op te nemen in de regeling.

- Sommige **(ex) ondernemers** hebben vanwege **betalingsverplichtingen** minder mogelijkheden om te huren in de duurdere vrije sector. De toegang tot een middenhuurwoning kan voor hen een oplossing zijn om in de toekomst te kunnen voldoen aan hun betalingsverplichtingen en hun huisvestingsbehoefte. Zelfstandige ondernemers lopen grotere risico's dan personen die in loondienst zijn. Tegelijkertijd zijn sommige betalingsverplichtingen onderdeel van het ondernemen, zoals bijvoorbeeld het aangaan van leningen voor investeringen. Voor het in vermindering brengen van betalingsverplichtingen op het inkomen, moet het feitelijk gaan over de meer problematische schulden die zijn ontstaan bij (ex) ondernemers. Het vaststellen van deze (problematische) schulden is lastig. Op de winst- en verliesrekening staan wel de schulden opgenomen, hieruit is echter niet op te maken of dit gaat om problematische schulden of schulden die zijn gemaakt om te investeren in het bedrijf of bijvoorbeeld om nog uitstaande rekeningen te voldoen. Om die reden stellen we voor om bij bestaande regelingen aan te sluiten om te beoordelen of de woningzoekende toegang heeft tot de middenhuurwoningen. Voor (ex)ondernemers met problematische schulden zijn er de volgende regelingen/instrumenten: Besluit bijstandsverlening Zelfstandigen (BBZ), schuldhulpverleningstraject, Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp) en faillissement. Een mogelijkheid is dat (ex)ondernemers die gebruik maken van één van deze regelingen/instrumenten of een daarmee gelijkgestelde regeling toegang te geven tot de middenhuurwoningen. Overigens zullen ondernemers die gebruik maken van de BBZ vanwege de hoogte van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een

middenhuurwoning, maar eerder voor een sociale huurwoning. Bij faillissement gaat het om een faillissement niet langer dan drie jaar geleden, met deze termijn sluiten we aan bij de termijn van de Wsnp.

De hoogte van alle schulden blijkt lastig te kwantificeren bij bestaande ondernemingen. We zouden daarom ook kunnen volstaan met de vaststelling dat de woningzoekende aantoonbaar gebruik maakt van deze regeling. Er vindt dan geen exacte verrekening van de schulden plaats met het inkomen.

Kanttekeningen

- Er vindt geen berekening van alle problematische schulden plaats. We gaan er vanuit dat door de schulden deze ondernemer uiteindelijk toch binnen de inkomensvoorrangsgrenzen valt.
- Bij een faillissement wordt geen rekening gehouden met de hoogte van het inkomen van een eventuele partner.
- Voor private personen wordt niet de mogelijkheid gegeven om alle schulden te verdisconteren in de inkomensberekening, terwijl dat voor ondernemers in dit voorstel wel mogelijk is. Dit betekent dat er een onderscheid tussen ondernemers en private personen ontstaat. Echter, ondernemers hebben met meer risico's te maken waardoor er mogelijk eerder kans is op een onvoorziene daling van de inkomsten.
- Tegelijkertijd hoort risico nemen bij het ondernemen en zijn sommige betalingsverplichtingen onderdeel van het ondernemen, zoals bijvoorbeeld het aangaan van leningen voor investeringen. Om die reden sluiten we met het voorstel aan bij regelingen voor ondernemers die te maken hebben met problematische schulden.

Kanttekening arbitraire keuze type schulden

- In het voorstel maken wij de keuze om restschuld van hypotheek en studieschuld mee te laten wegen en op die manier ondernemers met problematische schulden toegang te geven tot de middenhuurwoningen

Echter, door deze keuze kunnen andere schulden en andere betalingsverplichtingen voor private personen niet meegewogen worden in de inkomensberekening. Terwijl het type schuld in principe niet uitmaakt voor de vraag of zij terechtkunnen op de woningmarkt. Dit betekent dat er ongelijkheid wordt gecreëerd tussen woningzoekenden. Bovendien laten we wel schulden van de (ex)ondernemer meewegen. Anderzijds blijkt het ook lastig om alle schulden (snel) inzichtelijk te krijgen. Door de betalingsverplichtingen mee te laten wegen die met name voor starters en herstarters van belang en eenvoudig vast te stellen zijn, zijn wij van mening dat we deze schulden objectief kunnen vaststellen. De vraag blijft of het rechtvaardig is om onderscheid te maken in type schulden. Om die reden gaan we deze nadere regel monitoren en hebben wij de mogelijkheid opengelaten voor uw college om af te wijken indien u van oordeel bent dat bepaalde betalingsverplichtingen mogen af worden getrokken van het inkomen.

Kanttekening niet verzekerd dat middenhuurwoningen aan deze groep woningzoekenden worden aangeboden.

- Als woningzoekenden alsnog tot de inkomensvoorrangsgroep behoren betekent dit nog niet dat zij daadwerkelijk een middenhuurwoning krijgen aangeboden.

Immers, particuliere verhuurders mogen de middenhuurwoningen aanbieden aan woningzoekenden die voldoen aan de voorwaarden (sociale huurwoning achterlaten en inkomen). Wanneer er meer woningzoekenden zijn dan woningen is het mogelijk dat particuliere verhuurders deze woningen niet aan deze groep woningzoekenden aanbieden.

Overigens is het op voorhand niet te bepalen of met deze Nadere regels rekening is gehouden met elke situatie waarin het redelijk is de persoon tot de groep middenhuurinkomens te rekenen. Om die reden bieden de Nadere regels de mogelijkheid aan burgemeester en wethouders om af te wijken zodat potentiële huurders alsnog onder de groep middenhuurinkomens behoren.

2) Inschrijvingssysteem

Ten tijde van de vaststelling van de huisvestingsverordening was er voor middenhuurwoningen nog geen regionaal/stedelijk inschrijvingssysteem voor middenhuurwoningen. Om die reden is de periode tot 1 januari 2020 benut om voorwaarden op te stellen waaraan een inschrijvingssysteem moet voldoen om de voorrangsregels in de praktijk werkbaar te maken.

In de Regionale Huisvestingsverordening 2019 is de volgende bepaling opgenomen:

Artikel 2.3.2 Inschrijvingssysteem voor woningzoekenden bij huur tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen omtrent het instellen van een inschrijvingssysteem voor woningzoekenden voor de toepassing van de voorrangsregels van paragraaf 2.4a voor woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot aan de middenhuurgrens.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een klachtencommissie wordt ingesteld ter zake van (de uitvoering) van het onder lid 1 genoemde inschrijvingssysteem.

Samen met Bouwinvest en WoningNet hebben wij een pilot opgezet om de voorrangsregels in praktijk te kunnen brengen. Met de ervaringen en gesprekken over deze pilot zijn we tot de volgende regels van het inschrijvingssysteem gekomen:

1. Burgemeester en wethouders stellen aan een inschrijvingssysteem, genoemd in artikel 2.3.2 lid 1 van de Huisvestingsverordening, de volgende voorwaarden:
 - a. Het inschrijvingssysteem draagt zorg voor een transparante en controleerbare toewijzing van woonruimten. De toewijzingen dienen op verzoek van Burgemeester en wethouders te worden verantwoord.
 - b. Het inschrijvingssysteem informeert huurders vooraf op een duidelijke wijze over de voorrangsregels en de voorwaarden waaraan een huurder moet voldoen om in aanmerking te komen voor de woonruimte;
 - c. Voor het gebruik van het inschrijvingssysteem worden alleen administratiekosten berekend voor werkzaamheden die uitsluitend in het belang zijn van de huurder. Deze kosten mogen niet onredelijk hoog zijn.

Klachtencommissie

Het voorstel is om de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht te vragen of zij ook de klachten willen behandelen over het inschrijvingssysteem WoningNet met betrekking tot huurwoningen van de liberalisatiegrens tot de middenhuurgrens.

Deze klachtencommissie lijkt het meest logisch, vanwege;

- de eenduidigheid voor woningzoekenden waar zij met hun klacht terecht kunnen;
- het systeem van WoningNet dat ook gebruikt wordt voor de sociale huurwoningen;
- een klein aantal te verwachten klachten: er zullen nog niet zo veel middenhuurwoningen worden verhuurd.

Op het moment dat het college positief staat tegenover deze keuze zullen we de Klachtencommissie formeel benaderen en bijbehorende kosten, monitoring en evaluatie met hen afstemmen.