

Amsterdam 6 januari 2019

Advies gezinscontract SUHA buurt

Stadgenoot vraagt Huurgenoot om advies ten aanzien van het verhuren van woningen via een 'gezinscontract' in de SuHa-buurt. Het gaat om (extreem) grote woningen waar Stadgenoot ook op de lange termijn grote gezinnen in wil huisvesten. Daarom kiest Stadgenoot voor het werken met een contract waarmee bij krimp van het huishouden, het huurcontract afloopt.

Huurgenoot is geen voorstander van tijdelijke huurcontracten, niet voor studenten en jongeren en ook niet voor gezinnen. De woonzekerheid van huurders is van groot belang. Een huurder moet kunnen wortelen in de woning en de buurt als hij dat wenst.

Dat gezegd hebbende heeft Huurgenoot toch enige opmerkingen bij deze adviesaanvraag.

De eerste vraag is:

Waarover gaat dit advies precies?

Is dit de opmaat naar een structurele inzet van het gezinscontract? Gaan er meer woningen verhuurd worden op deze wijze nadat deze pilot is gestart?

Betreft het alleen de verhuur van de woningen in dit complex met de specifieke afspraken voor de verhuur van woningen in dit complex?

Waarom is Huurgenoot zo laat in het proces betrokken?

Huurgenoot kan accepteren dat voor dit specifieke project wel gewerkt wordt met een 'gezinscontract', maar dan onder specifieke voorwaarden en zonder enige precedentwerking voor andere complexen.

Met dat voorbehoud komt Huurgenoot tot de volgende adviezen:

Huurgenoot hecht aan rechtsgelijkheid. In dit voorstel wordt een gezin met 6 (of meer) kinderen de woning gegund met een gezinscontract terwijl een gezin met 5 kinderen een regulier huurcontract krijgt. De toewijzing wordt gedaan naar aanleiding van het aantal kinderen, waarmee de grootste gezinnen eerst komen.

Huurgenoot wil dat Stadgenoot goed bekijkt of deze "extra straf" voor huurders met 1 kind meer terecht en te rechtvaardigen is. Met deze ongelijkheid kan ook de juridische onderbouwing voor een gezinscontract in dit complex minder stevig blijken.

Huurgenoot wil duidelijke afspraken over de verdeling van de woningen over de verschillende doelgroepen.

30 woningen

- 30 % doelgroepen = 9 woningen
- 70 % "normaal" = 21 woningen

Toewijzing "normaal" 21 woningen:

Voorrang samenstelling gezin:

1. Gezinnen met minimaal 6 kinderen en vader en moeder, of één ouder met minimaal 7 kinderen

2. Gezinnen met ouder(s) één grootouder, minimaal 8 personen
3. Gezinnen met ouder(s) en twee grootouders, minimaal 8 personen (maximaal twee grootouders meetellen).

Voor punt 1 t/m 3 geldt

1. Het grootste aantal kinderen.
2. Duur van inschrijving bij gelijk aantal kinderen.

Inkomen gezin:

1. 17 woningen sociale huurgrens
2. 2 woningen tot € 41.000,=
3. 2 woningen tot € 52.000,=

Toewijzing doelgroepen 9 woningen:

4 statushouder en 5 rest (adoptie gezinnen)

Voor statushouders ook de eerste voorwaarden laten gelden (inschrijfduur vervangen door wachttijd)

Voor adoptie gezinnen alleen naar het aantal kinderen kijken. Dus twee ouders en kinderen en verder niets.

Hierbij de volgende verdeling naar inkomen:

- 3 woningen inkomen onder sociale grens
- 1 woning tot € 41.000
- 1 woning tot € 52.000

Bij het inkomen van pleeggezinnen moet duidelijk zijn of daar ook de bijdragen die het huishouden ontvangt voor de opvang van pleegkinderen is meegerekend in het jaarinkomen. In dat geval moeten de inkomensgrenzen wellicht worden opgerekt voor deze doelgroep.

Stadgenoot spreekt van een zachte landing voor die gezinnen die wegens huishoudenskrimp moeten verhuizen. Huurgenoot wil dat daar vooraf harde afspraken over gemaakt worden en ook vastgelegd worden. De huurder heeft een verplichting om een andere woning te zoeken, maar Stadgenoot heeft de verplichting om, indien ene huurder niet slaagt bij het zelf vinden van een woning, de huurder een passende woning aan te bieden, die desgewenst in de buurt ligt.

Huurgenoot wil ook harde afspraken maken over het aantal personen dat minimaal op het adres ingeschreven moeten zijn. Bij hoeveel personen, per adres, wordt het contract opgezegd?

Verder is er een gevaar voor een eenzijdige samenstelling van het complex. Dit baart Huurgenoot zorgen.

Huurgenoot wil ieder jaar een evaluatie naar de stand van zaken.