



Stichting **Maaskant Wonen**



Aankondiging aan alle Limburgse gemeenten

- Via** ambtenaren wonen
- Van:** Provincie Limburg en de acht woningcorporaties
- Betreft:** Het Ontzorgingsarrangement door corporaties -voor huisvesting statushouders in particuliere woningen- (in het kader van Limburgs Maatwerk)

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 23 oktober 2015 vond een spoedeisend overleg plaats, ingegeven door de (te verwachten) grote toename van het aantal statushouders binnen onze provincie en de extra druk op huisvesting. Tijdens dit overleg hebben we met elkaar van gedachten gewisseld over de vraag hoe wij gezamenlijk (gemeenten, woningcorporaties en de Provincie) invulling kunnen geven aan het oplossen van dit acute vraagstuk. Hieruit is het actieplan Limburgs Maatwerk voortgekomen, als basis voor onze gezamenlijke inspanningen om de sociale huurvoorraad te versterken.

Intussen is er door gemeenten, woningcorporaties en Provincie, op verschillende manieren, gewerkt aan de verdere invulling van Limburgs Maatwerk. Op een bijeenkomst met wethouders en bestuurders van woningcorporaties op 16 februari jl. is deze aanpak nog eens extra bekrachtigd.

Tijdens deze bijeenkomst hebben de acht samenwerkende woningcorporaties aangegeven aan de slag te willen met het zogenaamde 'ontzorgingsarrangement'. Alle aanwezige gemeenten hebben daarbij aangegeven mee te willen doen en hebben enkele gemeenten die op die dag verhinderd waren deel te nemen opgeroepen hetzelfde te doen. Wij informeren u hierbij over de vervolgstappen.

In deze notitie wordt eerst de achtergrond geschetst en wordt vervolgens aangegeven wat de beoogde rol van de gemeente is. Er is recent al persaandacht geweest voor het arrangement. Daarin is al aangegeven dat mensen zich kunnen melden bij hun gemeente.

Waarom een ontzorgingsarrangement?

Meer vluchtelingen komen naar Nederland en willen en mogen hier blijven wonen. Deze statushouders kunnen niet direct doorstromen naar een geschikte sociale huurwoning en moeten daardoor langer dan gewenst in een AZC omgeving verblijven.

Ook in Limburg stelt ons dat voor uitdagingen. De tijdelijke piek in de vraag naar woningen wordt groter. Alhoewel de wachttijden (tussen het reageren op en aanvaarden van de woning) voor een huurwoning in Limburg relatief kort zijn (1-2 jaar) is er veelal een andere beleving en een maatschappelijke wens om deze niet verder op te laten lopen

Tegelijkertijd moeten we voorzichtig blijven met permanente toevoegingen: de demografie, het aantal scheefwoners, de onbekende effecten van passend toewijzen maakt dat er – regionaal verschillend- nu al of op termijn een ontspanning op de markt is of zal komen.



Stichting **Maaskant Wonen**



De 8 deelnemende corporaties geloven daarom vooral in tijdelijke toevoegingen, (tijdelijke) transformatie op de goede plek en bovendien het benutten van de huidige leegstand.

Die leegstand zit met name in de particuliere sector: woningen die al langer te koop en leeg staan om welke reden dan ook. Leegstand is niet goed voor de leefbaarheid, het bevordert de kansen voor verkoop niet, het geeft verlies voor de eigenaren en het is een maatschappelijk verlies indien vastgoed niet benut wordt.

Omdat elke woning er één is en al kan bijdragen aan de gemeentelijke opgaven, nodigen de samenwerkende corporaties uw gemeente graag uit om mee te werken aan ons voorstel tot een ontzorgingsarrangement. Onderstaand worden de hoofdlijnen uiteengezet. Graag werken wij dit uit met gemeenten, Provincie Limburg en andere geïnteresseerden.

Wat is het ?

Het ontzorgingsarrangement is een set van afspraken tussen individuele particuliere eigenaren (niet zijnde commerciële verhuurders), gemeenten, Provincie Limburg en de corporatie(s). Mogelijk kunnen banken ook een rol spelen. Het maakt het mogelijk om een leegstaande woning tijdelijk te verhuren aan statushouders. Juist voor de particulier die geen ervaring heeft met verhuur, laat staan met verhuur aan mensen uit andere culturen, is deze ondersteuning belangrijk. De corporatie zorgt voor de verhuur aan statushouders en neemt het beheer over van de woning.

De kosten voor het beheer en de kosten voor reparaties zijn voor rekening van de eigenaar. De eigenaar wordt verhuurder en ontvangt een vergoeding (lees huur) die past bij het budget van een statushouder voor het tijdelijk beschikbaar stellen van zijn woning. Deze inkomsten zullen tussen €500-575 per maand bedragen. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de taakstelling huisvesting statushouders, integratie en begeleiding en vervult binnen het arrangement een rol als loket en verbinder.

Bij het beëindigen van de huur neemt de corporatie de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van de statushouder weer over: bij voorkeur via de reguliere weg als alle andere woningzoekenden, bij een onverhoopt korte duur van de verhuur als ware het 'reguliere' taakstelling. De gehuisveste statushouders tellen mee in de taakstelling van de betreffende gemeente.

Waarom corporatie?

Wij zijn van mening dat een woningcorporatie een geschikte partij is voor het beheer van vastgoed, ook voor particulieren en eigenaren van maatschappelijk vastgoed. Naast het beheren van vastgoed heeft de corporatie immers jarenlange ervaring met het invullen van de gemeentelijke taakstelling: én verhuren én het huisvesten van mensen uit andere culturen. Onderwerpen die bij veel particulieren onbekend terrein zijn. Wanneer het beheer door een corporatie wordt uitgevoerd, kan dit de drempel aanzienlijk verlagen om de woning te verhuren aan een statushouder.

Bij woningen die nog een onderpand zijn voor een hypotheek kan de rol van betrouwbare corporatie wellicht meer zekerheid bieden voor banken om toestemming te verlenen voor verhuur van het onderpand. Deze gesprekken met banken voeren we graag samen met de gemeente.

Wet

De nieuwe woningwet (sinds 1 juli jl. in werking) verbiedt het beheren van vastgoed van derden door een woningcorporatie.

Met de 'beleidsregel 'experiment huisvesting vergunninghouders' is een uitzondering gemaakt die het arrangement mogelijk maakt. Overigens moet er ondanks deze regeling expliciet toestemming aan het ministerie worden gevraagd door de corporaties én is er sprake van een markttoets door het betreffende College van B&W.

Hypotheek

Zoals hierboven al opgemerkt is, kan het een belemmering zijn indien de woning nog belast is met een hypotheek. De bank moet toestemming verlenen. Daarnaast kan de bank besluiten de toestemming met een rente-opslag voor de eigenaar gepaard te laten gaan. We appelleren aan de banken om hier een faciliterende rol in te gaan spelen. Ook banken hebben immers een rol in maatschappelijk verantwoord ondernemen én zijn daarnaast gebaat bij het voorkomen van verder leegstand in de provincie omwille van de toekomstwaarde van het vastgoed.

Rol corporatie/inhoud van het beheren

- Neemt het totale verhuurproces uit handen, van toewijzing, opstelling huurcontract en sleuteloverdracht tot huurincasso, doorgeven huuropbrengst na aftrek van kosten (beheervergoeding) naar eigenaar
- De beheertaken die aangeboden kunnen worden zijn vernoemd in de markttoets.
- Doet dat tegen minimaal kostendekkend tarief (richtbedrag: €650 per woning per jaar)
- Coördineert reparatieverzoeken, schakelt aannemer in en legt factuur door naar eigenaar.
- Speelt samen met gemeente indien nodig bemiddelende rol tussen eigenaar en bank i.r.t. huurtoestemming bij lopende hypotheek
- verzorgt samen met statushouder inschrijving bij Thuis in Limburg/lokaal woningaanbodstelsel en stimuleert doorstroming via de reguliere verhuur.

Rol particuliere eigenaar

- Wordt tijdelijk verhuurder in formele zin (contract inclusief termijnbepaling)
- Brengt woning in
- Ontvangt bescheiden huurinkomsten passend bij de doelgroep (indicatief: €500-575 per maand, inclusief beheervergoeding woningcorporatie, maar exclusief reguliere kosten en onderhoudskosten (exacte bedrag is o.a. afhankelijk van gezinssamenstelling).

Rol Provincie

De Provincie Limburg neemt het ontzorgingsarrangement op in de maatregelen die vallen onder het zogenoemde 'Limburgs maatwerk'. De provincie vervult een coördinerende rol naar de gemeenten. Dit houdt bijvoorbeeld in het opstellen van een voorbeeld voor de selectie van panden, voorbeeldbrief voor aanschrijven eigenaren, voorbeeld voor de markttoets etc.

Ook ondersteunt de provincie bij het inregelen van de loketfunctie en wijst zij waar ze kan partijen op de mogelijkheden van dit arrangement.



Stichting **Maaskant Wonen**



Waar de landelijke wetgeving aanpassing behoeft neemt de Provincie een rol in de lobby naar 'Den Haag'.

Rol bank

Zoals hierboven beschreven kan de bank een rol spelen bij het faciliteren van de verhuur van panden die belast zijn met hypotheek. Het gaat dan om verlenen van toestemming, niet verhogen van de lasten van de eigenaar en mogelijk nog andere faciliterende diensten.

Rol gemeente

- Verantwoordelijk voor de taakstelling huisvesting statushouders.
- Meldpunt en inventarisatiepunt voor particulieren die mee willen doen.
- Actieve werving onder bewoners.
- Faciliteert op gemeentelijk niveau samen met de corporatie de totstandkoming van een coöperatieve samenwerkingsvorm tussen de betrokken eigenaren, de gemeente en de corporatie.
- Verzorgt desgewenst in afstemming met het COA en maatschappelijke organisaties (VluchtelingenWerk Limburg), samen met statushouder aanvraag huurtoeslag.
- Verantwoordelijk voor de integratie van de statushouders met inzet van professionele partijen en vrijwilligers
- Verantwoordelijk voor een goede communicatie naar politiek en bevolking over de omvang van aantal statushouders en de impact die dat heeft voor een reguliere woningzoekende.

Stappenplan

1. Geïnteresseerde woningeigenaar neem contact op met gemeente
 - 1.1. Óf gemeente schrijft eigenaren van leegstaand/te koop staan vastgoed actief aan (zie bijlage voor voorbeeldbrief)
2. Gemeente stelt informatie over beheertaken en de vergoedingen door middel van deze notitie en de concept markttoets ter beschikking aan de geïnteresseerde eigenaar
3. Gemeente meldt adres bij woningcorporatie
 - 3.1. In gemeenten waar meerdere deelnemende corporaties actief zijn, graag melding aan deze corporaties, zij stemmen af wie het oppakt (pragmatische verdeling bijv. naar wijk, nabijheid complexen etc.)
4. Corporatie doet snelle check of woning geschikt is voor bewoning in dit arrangement.
5. Gemeente schrijft bij gebleken interesse –eenmalig- lichte markttoets uit (zie bijlage voor model).
 - 5.1. Indien marktpartij/ondernemer zich binnen 2 weken meldt, kan de opdracht niet naar de corporatie gaan. Gemeente koppelt terug in dat geval terug naar eigenaar of deze ook met particulier in zee wilt gaan.
 - 5.2. Indien geen marktpartij zich meldt binnen twee weken tijd kan corporatie beheer op zich nemen.
6. Gemeente dient af te wachten tot corporatie toestemming heeft ontvangen van ministerie Gemeente koppelt statushouder(s) uit haar taakstelling aan bewuste woning.
7. Corporatie verzorgt verhuurproces en neemt woning in beheer
8. Gemeente verzorgt alle overige zaken als ware het een 'reguliere' verhuring in een bestaande corporatiewoning.
9. Statushouders gaan wonen, reguliere inschrijftijd opbouwen



Stichting **Maaskant Wonen**



10. Bij evt. verkoop woning wordt huurder een reguliere woning aangeboden door corporatie in de gemeente.

Bij een volgende verhuring kunnen de stappen 4 en –naar we hopen 5- overgeslagen te worden

De deelnemende corporaties kunnen Limburg-breed het arrangement aanbieden.

Voor aanmeldingen:

Wonen Limburg Sjuul van Pol 06-21197040 sjuul.vanpol@wonenlimburg.nl

Voor algemene vragen over het arrangement of wie te benaderen:

Wonen Limburg Ivo van Rees 06-52159314 ivo.vanrees@wonenlimburg.nl

Provincie Limburg Regine Adriaanse 06-46974613 ra.adriaanse@prvlimburg.nl