

Woonstichting Etten-Leur

Bredaseweg 1 • Postbus 140 • 4870 AC ETTEN-LEUR
Website www.woonwel.nl • E-mail info@woonwel.nl
Tel. (076) 502 46 00 • Fax (076) 501 70 27
Banknr.11.48.77.777 • KvK 20073996

Huurdersraad van de
Huurders Belangen Vereniging Etten-Leur
Liesbosweg 40c
4872 NE Etten-Leur

Datum verzending : 14 september 2012
Contactpersoon : Rob van Son
Doorkiesnummer : 076-5024620
Onderwerp : advies aansluiting bij KlikvoorWonen

Beste leden van de Huurdersraad,

In vervolg op de brief van eind juni 2012, waarin wij u informeerden over de ontwikkelingen rondom de aanpassingen van ons woonruimtebemiddelingssysteem, vraag ik bij deze de HBV om formeel een advies uit te brengen over dit voornemen.

Aanleiding

Sinds 2006 werkt WEL met het huidige woonruimtebemiddelingssysteem.

Ondanks een zorgvuldige afweging én implementatie is de afgelopen jaren gebleken dat dit systeem niet op alle vlakken voldoet aan de wensen van de klant en van WEL.

Weliswaar zijn er verschillende aanpassingen doorgevoerd (zoals de “actief/passief” status, het sms-en, ruilen van opties, etc.) waarmee het een en ander verbeterd is, maar toch blijven er zeker nog zaken ter verbetering over, zoals bijvoorbeeld de verdeling van de woningvoorraad in WEL Optie en WEL Actief.

Naast deze interne overweging is ook de wereld buiten WEL enorm veranderd. Zo heeft de landelijke overheid de corporatiesector “gevonden” en probeert zij op allerlei manieren meer invloed uit te oefenen op de (kasstromen van de) corporaties. Als gevolg hiervan is bijvoorbeeld het inkomen van woningzoekenden bij de woningtoewijzing van doorslaggevend belang geworden, terwijl die in de afgelopen jaren bij WEL hoegenaamd geen rol speelde.

Dit alles vormde voldoende aanleiding voor WEL om in 2011 de zoektocht te starten naar een nieuwe manier om te bemiddelen in woonruimte.

Programma van eisen

Allereerst hebben wij intern een programma van eisen opgesteld waaraan, naar het oordeel van WEL, het nieuwe woonruimtebemiddelingssysteem moet voldoen. Nadat dit definitief was vastgesteld zijn we de markt opgegaan om met partijen te praten die dit programma van eisen kunnen “leveren”.

In eerste instantie leek een (landelijke) partij als Woningnet een heel interessante optie, maar toen puntje bij paaltje kwam bleek die optie veel te duur te zijn. Ook andere opties om een nieuw systeem te ontwikkelen bleken (veel) te kostbaar.

Andere corporaties

Vervolgens kwamen we in contact met collega-corporaties Bernardus Wonen (uit Oudenbosch) en Brabantse Waard (fusiecorporatie, ontstaan uit Stichting Woningbouw Zevenbergen & Brabantse Westhoek uit Klundert). Zij bleken ook op zoek te zijn naar een nieuw systeem van woonruimtebemiddeling. We hebben vervolgens gedrieën de koppen bij elkaar gestoken en vastgesteld dat we een aantal uitgangspunten hierover, delen.

Afweging

Na de vaststelling dat de programma's van eisen van de drie corporaties redelijk goed bij elkaar pasten, constateerden we dat aansluiting bij het bestaande systeem "Klikvoorwonen", dat nu in Breda door 3 corporaties wordt gebruikt, een goede mogelijkheid is. En wel om de volgende redenen:

- De woningmarkt krijgt een meer regionaal karakter, doordat meerdere corporaties hun woningvoorraad gezamenlijk aanbieden;
- Het bestaande systeem "Klikvoorwonen" heeft zich inmiddels bewezen. De kinderziekten zijn eruit, het is een geaccepteerd systeem en er is een zelfstandige werkorganisatie rondom heen ontstaan;
- In "Klikvoorwonen" zijn ook alle wensen en eisen van WEL te realiseren.
- Als enige corporatie zelf iets ontwikkelen is kostbaar en tijdrovend. Aansluiting bij "Klikvoorwonen" met drie partijen ineens, verlaagt per saldo de kosten. Bovendien zijn ook de jaarlijkse exploitatiekosten lager, dan wanneer je een dergelijk systeem separaat ontwikkelt.

Klikvoorwonen is onlangs zeer positief geëvalueerd. In de bijlage vindt u deze evaluatie.

Proces

Op 25 juni heeft WEL samen met de drie corporaties, die onderdeel uitmaken van "Klikvoorwonen" in Breda (Laurentius, Wonen Breburg en Singelveste Allee Wonen) én de twee andere corporaties waarmee we optrekken (Bernardus Wonen en Brabantse waard) een intentieovereenkomst ondertekend om tot één regionaal woonruimtebemiddelingssysteem te komen. Deze intentieovereenkomst geeft aan dat de betrokken 6 corporaties voornemens zijn om in nauwe samenwerking een gezamenlijk woonruimtebemiddelingssysteem vorm te geven.

De volgende stap in dit proces is om te komen tot een definitieve samenwerkingsovereenkomst, waarin de aansluiting bij "Klikvoorwonen" beklonken wordt. Om dit te realiseren wordt er in de maand augustus intensief overlegd tussen de verschillende partijen over de "spelregels".

Spelregels

Hieronder vindt u een korte beschrijving van die gezamenlijke spelregels en de eventuele uitzonderingen voor individuele corporaties. De huidige spelregels van "Klikvoorwonen" dienden als basis. Verschillen met het huidige woonruimtebemiddelingssysteem van WEL, staan cursief vermeld.

• Passendheidscriteria

Inkomen: Basisregel is dat woningen met een huurprijs tot € 664,66 worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot € 34.085. *Huishoudens met een inkomen tussen € 34.085 en € 43.000 kunnen in sommige gevallen een woning gaan huren met een huurprijs tussen € 561,95 en € 664,66. Dit gebeurt dan in het kader van de 10%-regeling. Elke corporatie binnen Regio Klik voor Wonen besluit individueel of en in welke mate men de 10%-regeling voor dit doel wil aanwenden.*
(Mogelijk vormt het woningbezit van Laurentius in Oirschot hierop een uitzondering, omdat in de regio Eindhoven andere afspraken gelden.)

Leeftijd: Minimaal 18 jaar voor alle huurders.
Seniorenwoningen minimaal 55 jaar.

Huishoudensgrootte: Geen criterium.

• Voorrangsregelingen

Regeling voor sociale urgentie:

De corporaties handhaven hun bestaande regelingen voor sociale urgentie. In alle gevallen is binding met de gemeente nodig en geldt de urgentie alleen binnen de betreffende gemeente.

Herhuisvesting bij herstructurering:

Absolute voorrang binnen de eigen gemeente, zelf reageren.
Bestaande inschrijfduur blijft gehandhaafd na verhuizing.

Bindingsregels: Binnen Regio Klik voor Wonen gelden in principe geen bindingsregels. *Echter, in enkele gevallen maakt de lokale situatie op de woningmarkt het geven van voorrang aan woningzoekenden met binding aan een bepaalde kern noodzakelijk. Bernardus Wonen blijft bindingsvoorrang toepassen bij enkele complexen voor starters in Hoeven en Oud Gastel. Voor het gehele*

woningbezit van Laurentius in Oirschot geldt voornamelijk voorrang voor woningzoekenden met binding aan Oirschot.

Aanleunwoningen: Toewijzing op zorgzwaarte conform CIZ-indicatie

- **Regels optiemodel** Wachtrijvolgorde: op optieneemdatum
Aantal opties: max. 5
Ruilen opties: niet mogelijk
- **Regels aanbodmodel** Wachtrijvolgorde: op inschrijfduur
Advertentiefrequentie: dagelijks
- **Regels lotingmodel** Wachtrijvolgorde: toewijzing op lotnummer
- **Regels direct te huur** Wachtrijvolgorde: op volgorde van reageren op de advertentie

- **Regels bemiddelingsmodel**

Het bemiddelingsmodel wordt gebruikt in situaties waarin de andere modellen niet gebruikt kunnen worden. Binnen het bemiddelingsmodel worden woningzoekende en woning handmatig gematcht zonder wachtrijvolgorde. Wel vindt verantwoording achteraf plaats en in sommige gevallen is toestemming vooraf nodig. Dit model wordt gebruikt voor kandidaten uit de maatschappelijke opvang, vergunninghouders, coöptatie (bij woongroepen), woningruil, interne opschuiving binnen een complex, legalisatie (wijziging tenaamstelling bestaande huurovereenkomst), toewijzingen aan eigen personeel (uitsluitend om bijzondere redenen) en bij andere bijzondere verhueringen.

- **Definities**

Starter: iemand die onafhankelijk woont en minimaal 18 jaar is. Geen bovengrens aan de leeftijd, wel moet men altijd al onafhankelijk gewoond hebben, m.u.v. studenten die zelfstandig gewoond hebben en vanwege beëindiging studie moeten verhuizen.

Senior: 55 jaar of ouder

- **Kosten**

Voor het huidige systeem van WEL vallen de kosten voor de woningzoekenden in twee gedeeltes uiteen:

1. WEL Optie (<€664,66): geen inschrijfkosten; eenmalig €5 per optie. Gemiddeld 5 opties.
2. WEL Actief (>€664,66): €50 per jaar

Bij Klik voor wonen zijn de kosten (voor alle huurprijzen):

1. Inschrijfkosten: €25 eenmalig
2. Verlengen inschrijving: €12,50 per jaar

Deelname aan Klik voor wonen betekent dus, dat woningzoekenden een jaarlijkse "contributie" betalen van €12,50 per jaar. Dat is nu bij WEL óf gratis (WEL Optie) óf €50 (WEL Actief).

- **Reacties en verzoeken van de klant**

Weigeren: Geen blokkade, wel contact op initiatief van verhuurmedewerkers na meerdere keren weigeren.

Niet reageren: Blokkade totdat de klant zelf contact opneemt.

Uitschrijven: Dit gebeurt bij acceptatie van woonruimte, bij niet-verlengen van de inschrijving of op verzoek van de klant.

Woningruil: Woningruil is mogelijk op verzoek van twee huishoudens en binnen de passendheidsregels van Klik voor Wonen. Het worden nieuwe huurcontracten met een nieuwe huurprijs en voor minimaal 1 jaar.

Advies van de HBV

Juist met betrekking tot de spelregels willen we ook graag uw advies, als vertegenwoordigers van onze huurders/woningzoekenden, meenemen in dit traject.

In de afgelopen maanden hebben we al in 2 bijeenkomsten met elkaar gesproken en gewerkt in het kader van het systeem voor woonruimtebemiddeling. We zijn samen op zoek gegaan naar

mogelijkheden en onmogelijkheden. In de laatste bijeenkomst is positief gereageerd op de eerste indrukken die werden opgedaan van "Klikvoorwonen".

Wij hopen dat de HBV nog steeds positief tegenover dit systeem staat en daarom een positief advies wil uitbrengen. Hiermee kunnen we vol vertrouwen samen de verder spelregels uitwerken.

De eerstvolgende bijeenkomst staat hiervoor al ingepland op 10 september aanstaande.

Omdat we ernaar streven om in de laatste week van september de definitieve samenwerkingsovereenkomst met "Klikvoorwonen" te ondertekenen, vragen wij u nu al om een formeel advies, zodat in u ieder geval voldoende gelegenheid hebt om zich te verdiepen in dit onderwerp.

Ik hoop dat het een en ander u duidelijk is.

Neem gerust met mij contact op, als u nog nadere informatie wil ontvangen.

Met vriendelijke groet,

Rob van Son,
Directeur Wonen.