

Geachte heer, mevrouw,

Ik heb kennis genomen van uw conceptvoorstel met enkele technische wijzigingen met betrekking tot het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015. Van de gelegenheid wordt graag gebruik gemaakt om te reageren op dit voorstel.

Ik wil graag een kwestie uit de praktijk aandragen met betrekking tot het systeem van toewijzen van woningen aan jongeren van 18 tot 28 jaar (vijfjarig huurcontract) waarbij bovendien minimuminkomenseisen gesteld worden (bij de hoger geprijsde categorie sociale huurwoningen, boven de aftoppingsgrens). Op grond van de te wijzigen Woningwet (en aanverwante regelingen) en de Wet tijdelijke huur is deze combinatie van 'passend toewijzen' aan een selectieve doelgroep, plus een tijdelijk huurcontract, mogelijk. Ik meen dat rekening moet worden gehouden met de eisen aan het aantonen van het inkomen bij deze doelgroep, te meer nu een relatief groot deel van deze doelgroep zeer recent nog studeerde (concreet komt dit neer op een mogelijkheid tot afwijken van het vaststellen van het inkomen aan de hand van het formulier van de Belastingdienst van het vastgestelde inkomen van het voorgaande kalenderjaar indien aangetoond wordt aan de hand van recente inkomensgegevens dat het inkomen aanzienlijk *is gestegen*). Deze reactie ziet op enkele vragen over de uitwerking in de praktijk door een (sociale) woningcorporatie, van de nieuwe (ver)huurmogelijkheden vanaf 2016.

Vooruitlopend op deze wetwijziging(en) heeft de woningcorporatie in mijn gemeente het besluit genomen om een behoorlijk aantal appartementen in een nieuwbouwcomplex (oplevering: april 2016) te verhuren aan jongeren tussen de 18 en 28 jaar oud, waarbij een tijdelijk huurcontract van vijf jaar wordt aangeboden. Een zeer wenselijke ontwikkeling, zeker in mijn woonplaats (minimaal benodigde meettijd is doorgaans 10/12 jaar). Tevens worden er voor deze woningen inkomenseisen gesteld, er wordt gebruik gemaakt van het nieuwe systeem van 'passend toewijzen' op grond van de te wijzigen Woningwet. Voor toewijzing gelden de volgende inkomenseisen:

- 1 persoonshuishoudens minimaal € 21.950 en maximaal € 34.911
- 2 persoonshuishoudens minimaal € 29.800 en maximaal € 34.911

De minimuminkomenseisen komen aldus overeen met de bovengrens waarvoor men nog in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Voor deze woningen is, met andere woorden, geen huurtoeslag mogelijk.

Dit inkomen dient vastgesteld te worden op basis van het IBRI-formulier van de Belastingdienst over 2014. Ik ben geëindigd op plaats 34 (meettijd van 8 jaar) en kom dus in principe in aanmerking voor een woning, waar ik erg blij mee ben (momenteel woon ik nog altijd in een kleine kamer). Op mijn IBRI-formulier over 2014 staat echter een verzamelinkomen genoteerd van €8.000. Ik ben eind 2014 afgestudeerd en had toen nog slechts een bijbaan naast mijn studie. Begin 2015 heb ik een baan in mijn studieveld gevonden, en over 2015 zal ik meer verdienen dan het vereiste minimuminkomen. In 2016 zal dit inkomen vervolgens weer hoger zijn dan in 2015.

Probleem is nu dat de woningcorporatie mij de woning in principe niet wil toewijzen omdat zij enkel kijken naar het inkomen op het IBRI-formulier over 2014. Hierbij heb ik enkele vragen:

- Is, gelet op de achterliggende gedachte van (onder meer) het wetsvoorstel, het wenselijk dat gekeken wordt naar een inkomen over 2014 terwijl een deel van de beoogde doelgroep toen nog studerende was (en dus niet aan het gestelde minimuminkomen kan voldoen)? Bij deze doelgroep geldt immers dat het aannemelijk is dat zij pas sinds zeer recent inkomsten hebben uit een baan na hun studie (gemiddeld studeert men af op de leeftijd van 25). In deze doelgroep kan er in korte tijd veel veranderen in het inkomen, wanneer afgestudeerden eindelijk een baan weten te vinden na hun studie. Indien alsnog naar het inkomen over 2014 wordt gekeken worden mijns inziens een onnodige en ongepaste drempel opgeworpen. Er dient naar mijn idee (mede) gekeken te worden naar het actuele verzamelinkomen.

- Kan op grond van de nieuwe Woningwet 2015, het BTIV 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 gesteld worden dat enkel gekeken mag worden naar het IBRI-formulier over 2014 voor de inkomensgrenzen, ook indien (gemotiveerd) aangevoerd wordt dat het inkomen nadien aanzienlijk is gestegen? Als ik art. 56 lid 1 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 jo.

bijlage 5 bij art. 56 van het Besluit (zie pag. 83/84 van de hiervoor opgenomen link) lees dan begrijp ik dat het inkomen ook aangetoond kan worden aan de hand van loonstroken en dergelijken, indien het inkomen *aanzienlijk gedaald is* ten opzichte van het vastgestelde inkomen van 2014 op het IBRI-formulier. Geldt dit dan ook niet a contrario indien het inkomen *aanzienlijk gestegen is*?

- Gelden de in de wet en de regelingen opgenomen eisen aan het inkomen, en de eisen aan het aantonen hiervan, niet enkel voor de bovengrens van het inkomen (€34.911, art. 16 lid 1 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) en niet zozeer voor een eventueel gehanteerde ondergrens van het inkomen?

Het lijkt zo te zijn dat ik, door een ongelukkige samenloop van regelingen, nu toch buiten de boot ga vallen voor deze woningen, terwijl dit niet in lijn lijkt te liggen met de gedachte van de diverse (te wijzigen) wetten. Ik ben immers 26 jaar oud, pas afgestudeerd en heb in principe al een behoorlijke meettijd (8 jaar). Ik ben inmiddels aan het werk in een functie binnen mijn studiegebied en verdien hiermee (momenteel) voldoende voor de minimum- en maximum inkomenseisen. Voor mij is een huurcontract voor circa vijf jaar perfect omdat ik tegen het einde van deze periode een koopwoning hoop te kunnen betrekken.

Het eigenaardige van de thans gehanteerde eisen van de woningcorporatie in mijn gemeente is dat, indien iemand op het IBRI-formulier over 2014 voldoet aan het gestelde minimuminkomen, hij de woning toegewezen zal krijgen. Indien hij of zij hier in 2015/2016 onder zit, is dit echter niet relevant. Dit terwijl hij of zij vervolgens wel in aanmerking zal komen voor de huurtoeslag terwijl dit juist uitdrukkelijk niet de bedoeling lijkt te zijn. Door het hanteren van de minimuminkomenseis van €21.950 is het namelijk uitdrukkelijk de bedoeling dat de doelgroep geen huurtoeslag zal ontvangen, om de uitgaven van de staat aan de huurtoeslag te doen verminderen.

Slotsom

Naar mijn idee dient, bij woningen waarvoor de specifieke jongeren doelgroep is aangewezen (18 tot 28 jaar, waarbij een tijdelijk huurcontract wordt aangeboden) en waarvoor een minimuminkomensvereiste geldt van (thans) €21.950, ook de optie gegeven te worden dat niet enkel het IBRI-formulier van het voorgaande kalenderjaar leidend is. Indien de potentiële huurder gemotiveerd aantoont dat hij in het lopende kalenderjaar (en eventueel het komende kalenderjaar) wél over het vereiste minimuminkomen beschikt dient dit naar mijn idee meegenomen te worden. Dit kan aan de hand van recente loonstroken en andere inkomensgegevens.

Er dient mijn inziens aansluiting te worden gezocht bij de mogelijkheid dat een potentieel huurder gemotiveerd kan aantonen dat zijn actuele inkomen *lager is* dan het op het IBRI-formulier vermelde inkomen, indien zijn inkomen op dit IBRI-formulier meer bedraagt dan de grens voor het maximuminkomen. Dit doet hij dan aan de hand van recente inkomensgegevens. Deze mogelijkheid bestaat reeds (zie bijlage 5 bij art. 56 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, onder A en B).

Ik begrijp uit het conceptvoorstel met enkele technische wijzigingen met betrekking tot het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 dat de mogelijkheid geopend gaat worden om gemotiveerd aan te tonen door een jongere dat zijn actuele huishoudinkomen hoger is dan het vastgestelde inkomen op de verklaring van de Belastingdienst (wijziging van art. 56 lid 6 BTIV 2015). Een zeer gunstige ontwikkeling, mede gelet op hetgeen hierboven geschreven is.

De vraag rijst of het voor woningcorporaties mogelijk zal zijn, anticiperend op deze wijziging van het BTIV 2015, om thans reeds toe te staan dat de jongere gemotiveerd kan aantonen dat zijn actuele huishoudinkomen hoger is dan het vastgestelde inkomen op het formulier van de Belastingdienst (aansluiting zoeken bij de mogelijkheid dat het actuele huishoudinkomen lager is dan dit vastgestelde inkomen). Het lijkt mij alleszins redelijk en wenselijk dat dit mogelijk is.

Mocht u nog enige vragen hebben naar aanleiding van deze reactie, dan verneem ik dit graag.

Met vriendelijke groet,
mr. M.W. Venderbos