

# De Veste introduceert nieuw woning verdeelsysteem

De woningmarkt lijkt op slot te zitten, maar onderhuids gebeurt er veel. Dat geldt in ieder geval voor de huurwoningmarkt. Drie belangrijke veranderingen zorgen ervoor dat woningstichting de Veste haar verdeelsysteem gaat veranderen: de algehele crisis, de aanscherping van regels uit Den Haag en de openstelling van de arbeidsmarkt in Oost Europa.

Door de crisis zijn niet perse minder mensen aan het verhuizen, maar mensen met een baan en baan zekerheid verhuizen wel minder en melden zich dus ook minder vaak aan als woningzoekende. De mensen die wel concreet willen zoeken mogen door wijzigende regelgeving uit Den Haag niet meer bij een corporatie wonen; ze verdienen te veel, maar kunnen zich op de koopmarkt ook niet goed bewegen. Als derde fenomeen zien we dat het openstellen van de arbeidsmarkt zorgt voor een woningvraag van mensen die nu veelal in vakantiehuisjes verblijven. De verschillende gemeenten handhaven slecht op dit oneigenlijk gebruik, dus neemt die toestroom van woningzoekers

ook steeds meer toe. Al met al leidt dat ertoe dat de Veste steeds slechter haar klanten kan helpen, maar bijkomend negatief effect is dat de woonbuurten in kwaliteit achteruit kunnen gaan. Ondanks groeiende aantallen woningzoekenden, neemt het aantal woningzoekenden dat daadwerkelijk een woning kan krijgen juist af.

Als remedie hiervoor wil de Veste het woning verdeelsysteem wijzigen. Voortaan zal de helft van de vrijkomende woningen gewoon worden verhuurd maar worden er geen wachtlijsten meer gehanteerd. Wie het eerst alle administratieve vereisten voor elkaar heeft, krijgt het huis. Nu is het nog dikwijls

zo dat er tientallen inschrijvingen zijn voor een woning. Na controle van de benodigde aanvraagformulieren blijken veel mensen de zaken niet op orde te hebben of niet aan de eisen te voldoen. We hebben nu besloten dat degenen die wel alles in orde hebben de woning krijgen toegewezen. Als er meer kandidaten zijn voor dezelfde woning, dan wordt er geloot.

De andere vijftig procent van de beschikbare huurwoningen wordt beschikbaar gesteld aan mensen die economisch eigenaar willen worden en de woning door middel van het systeem 'De Econoom' willen kopen. Juridisch gezien blijft de Veste dan eigenaar. Met deze maatregel worden vooral die klanten bereikt die een inkomen hebben tussen 30 duizend en 50 duizend euro per jaar en die zich nu op de markt nauwelijks kunnen bewegen.

De Veste introduceert met het nieuwe distributiemodel ook een verandering in denken. "Vroeger dacht de klant recht op een huis te hebben en wij voelden als woningstichting de plicht om hen te huisvesten. Tijden veranderen. Na 1 januari

werkt het anders. Wij hebben huizen in ons bezit. Wij hebben het recht om te leveren en de klant heeft de plicht zich te houden aan de contracten", aldus Jan Sinke, directeur van de Veste.

De Veste gaat er verder strenger op toezien dat de huurders zich houden aan huurcontracten. Mensen die zich niet aan de regels houden, worden geweerd. De Veste wil niet langer huurders die als overlastverorzakers een hele buurt verpesten. De keuze op zo'n moment is om de samenleving te beschermen en niet het individu. De Veste gaat met de wijziging van het woning verdeelsysteem voor de kwaliteit in wijken die bewoond worden door mensen die prettig willen wonen en een bijdrage willen en kunnen leveren in de buurt waarin ze leven en wonen.



Henk Schrijver

## Huurdersvereniging Ommen onder voorwaarden akkoord met nieuwe distributiemodel

Het bestuur van Huurdersvereniging Verenigd Huurbelang (VHB) in Ommen is onlangs door de Veste gevraagd advies uit te brengen over het nieuwe distributiemodel van de huurwoningen. "Het is ingrijpend. We hebben ons advies geformuleerd en dat met Jan Sinke besproken. We zijn onder voorwaarden akkoord gegaan met de plannen", zegt voorzitter Henk Schrijver van VHB.

"De woningzoekenden zijn eraan gewend dat ze op een wachtlijst komen voor huizen die beschikbaar komen. Dat is straks niet meer zo. Wij zien de voordelen hiervan, met name de afname van de administratieve rompslomp, maar vinden dat de Veste wel goed moet communiceren naar de woningzoekenden wat er precies gaat veranderen. Als huurdersorganisatie willen wij ons daar ook hard voor maken", aldus Schrijver.

De voorzitter wil ook weten wat er gaat gebeuren met de woningzoekenden die hebben gereageerd op een woning maar dan buiten de boot vallen. "Stel dat er twee geïnteresseerden op een woning inschrijven. Ze voldoen allebei aan de inkomenseisen en hebben alle benodigde papieren goed

ingevuld. Dan moet er geloot worden wie de woning krijgt. Wij vinden dat iemand die op deze manier vaak buiten de boot valt, bij een volgende inschrijving voor een huis dan wel de woning moet krijgen. Oftewel dat je dan voorrang krijgt." Schrijver pleit dus voor een vangnet voor degenen die steeds niet worden ingeloot.

Het bestuur van de huurdersvereniging wil vanaf 1 januari 2014 bovendien evaluatiemomenten. "Stel dat het allemaal niet werkt, dan willen we dat de plannen worden bijgesteld. We hebben met z'n allen ja gezegd tegen het systeem, maar willen wel dat er aanpassingen worden gedaan wanneer het niet goed gaat." Een ander punt van aandacht voor de huurdersvereniging is dat de woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen als ze op een woning inschrijven, moeten worden gevolgd. "De gemeente zou de gegevens van afgewezen kandidaten moeten kunnen krijgen van de Veste zodat deze mensen in de gaten gehouden kunnen worden. Wij vinden dat iedereen een dak boven zijn of haar hoofd moet hebben."

Over het systeem om 50 procent van de woningen aan te bieden

en via De Econoom in eigendom te verkrijgen, merkt Schrijver op: "Wanneer de verhouding tussen verhuur en economisch eigendom niet werkt, dan moeten aanpassingen plaatsvinden in de verhoudingspercentages van 50 procent via De Econoom en 50 procent via verhuur. Bij belangstelling van meerdere woningzoekenden voor De Econoom moet een rangorde worden aangebracht voor wie er het eerst in aanmerking komt voor de woning."

Schrijver prijst de huidige werkwijze van de Veste dat voor mensen die een huurachterstand hebben, het Leger des Heils wordt ingeschakeld voor preventieve woonbegeleiding. "Als je altijd netjes je huur hebt betaald en je komt door bijvoorbeeld door ziekte of werkloosheid of iets anders buiten je schuld in een situatie terecht waardoor je de huur niet meer kunt betalen, dan wordt op deze wijze alles in het werk gesteld om uitzetting te voorkomen."

Kortom: de huurdersorganisatie is onder voorwaarden akkoord met het nieuwe verdeelsysteem maar houdt de vinger stevig aan de pols.



### Woningstichting de Veste

Postadres Postbus 132, 7730 AC Ommen, Bezoekadres Eskampweg 1, Ommen tel. (0529) 45 25 88, fax (0529) 45 56 05, e-mail info@veste.nl, internet www.veste.nl

Kantoor geopend maandag t/m donderdag 09.00 - 12.30 en 13.00 - 16.00 uur, vrijdag 09.00 - 12.30 uur  
Kantoor telefonisch bereikbaar maandag t/m donderdag 08.00 - 12.30 en 13.00 - 16.30 uur, vrijdag 08.00 - 12.30 uur  
Telefoon wachtdienst voor spoedeisende klachten, tussen 16.30 en 08.00 uur: (06) 53 18 60 84

## Notaris Edith Dutmer is lovend over 'De Econoom'

"Wij zitten aan het eind van de pijlpijn. Wij hebben inmiddels zo'n 24 overdrachten gehad. De mensen die voor De Econoom kiezen variëren van jong tot oud." Notaris Edith Dutmer van Nysingh advocaten-notarissen heeft het proces van De Econoom van begin tot eind begeleid. "Wij hebben er samen lang over nagedacht hoe het eruit moest gaan zien. Ook de term 'Econoom' was een discussiepunt. Uiteindelijk was het aan ons om het juridisch kloppend te krijgen. Ja, het is natuurlijk prachtig om mee te mogen werken aan een totaal nieuw idee. Dat maak je niet iedere dag mee", zegt Dutmer enthousiast.

Zodra huurders via de Veste hebben laten weten serieus interesse te hebben in De Econoom, wordt de notaris op de hoogte gebracht. "De Veste stuurt ons de gegevens door van de mensen die belangstelling hebben voor De Econoom. Wij maken vervolgens een koopcontract. Op dat moment kunnen de mensen zich nog steeds terugtrekken. Zodra ze hun handtekening hebben gezet, hebben ze nog drie maanden de tijd om de financiering rond te krijgen. Wanneer dat dan alsnog niet lukt, is dat ook geen probleem. Men kan zonder boete het besluit intrekken."

Dutmer: "De Veste is van mening dat ze de huurders de kans moeten geven om een huis te kunnen kopen. Lukt het dan niet, dan is er geen man overboord en blijven ze even goede vrienden. Ik kan me best voorstellen dat het voor veel mensen een hele stap is om een huis te kopen. Daarom moet je het zo vrijblijvend mogelijk houden."

Begin dit jaar was de eerste overdracht van De Econoom een feit. Daarna volgden zo'n 24 overdrachten. Er waren ook enkele woningen op Terschelling bij. Bij

de overdracht gaat het er nu nog iets anders aan toe dan bij een 'normale' overdracht. Er is namelijk geen officieel 'sleutelmoment' waarop de koper in het bezit komt van de huissleutel. Immers, de huurder is zelf meestal de koper en heeft dus al een huissleutel. Voor hem verandert eigenlijk alleen dat hij van huurder koper is geworden en economisch eigenaar is van de woning. De Veste blijft eigenaar van de grond.

"Verschil met een gewone koopovereenkomst is dat je met De Econoom niet alle vrijheid hebt. Je kunt de woning niet zelf gaan verhuren of zomaar gaan verkopen. Ook mag het niet door een belegger worden gekocht die er bijvoorbeeld een studentenhuis van maakt. De mensen zijn bij verkoop verplicht om het eerst te koop aan te bieden aan de Veste. Als de Veste de woning niet terug koopt mag het wel worden doorverkocht aan iemand anders." De Veste moet overigens wel toestemming geven hiervoor.

De koopsom voor De Econoom is gelijk aan de marktwaarde van de woning (zonder de grond). Een onafhankelijk taxateur



Edith Dutmer

bepaalt de waarde. Voor de financiering van de woning kan een hypotheecaire geldlening worden afgesloten bij een door de mensen zelf te kiezen bank. Verschil met een normale woningaankoop is dat de rente niet aftrekbaar is voor de inkomstenbelasting. Om dit nadeel te compenseren biedt de Veste de woningen te koop aan voor een lagere koopsom dan gebruikelijk."

Volgens Dutmer is De Econoom in zijn korte bestaan nu al een succes te noemen. "We hebben al veel aanvragen op de plank liggen. Het grote voordeel van dit systeem is dat je gewoon in je eigen huis blijft wonen. Alleen het wonen wordt een hele andere verantwoordelijkheid. Bij lekkage van het dak, bel je niet meer naar de onderhoudsdienst van de Veste maar moet je dat zelf oplossen. Verder moet je zelf zorgdragen voor het onderhoud."

Bron: Liesbeth Oelen

## Wat is De Econoom

Een klant wordt economisch eigenaar van de woning, door middel van de vestiging van een recht van erfpacht. De koper betaalt een eenmalige vergoeding en niet, zoals gebruikelijk bij erfpacht, een maandelijks of jaarlijkse canon. De economisch eigenaar (erfpachter) is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud, draagt zelf de zakelijke lasten en het risico van winst of verlies. Bij het afsluiten van de overeenkomst wordt de WOZ-waarde als uitgangspunt genomen. Als men wil verhuizen, heeft de Veste een recht van eerste koop, geen plicht. Mocht de klant het recht willen verkopen dan kan dat. Daarbij wordt de waardebeoordeling opnieuw

op de WOZ-waarde gebaseerd. Een tekort aan waarde moet aangevuld worden door de klant en waardegroei wordt vergoed aan de klant. Men kan schakelen van huur naar volledige koop, van huur naar economisch eigendom en van economisch eigendom naar volledig eigendom. Voor alle transacties is een notariële akte noodzakelijk inclusief bijkomende kosten. Uitgaande van een huurprijs van € 5.000,- per jaar zou het er bij De Econoom op neerkomen dat men na fiscale aftrek op een bedrag van € 3.400,- per jaar uit komt. Om een indicatie van het onderhoud te krijgen: de Veste rekent jaarlijks voor het onderhoud op een bedrag van € 1.200,-.

## Rianne en Niek horen bij ons

Overheidsmaatregelen krijgen pas een gezicht als ze echte mensen treffen. Rianne en Niek zijn van die mensen die getroffen worden door de Rijksregels. Ze zijn jong, ze hebben allebei net een baan en ze verdienen samen net te veel om in een huurwoning van de Veste te mogen wonen. Dus moesten ze uitwijken naar een

veel duurdere particuliere huurwoning. Woningstichting de Veste is van mening dat mensen als Rianne en Niek in de sociale huurwijken zouden moeten kunnen blijven wonen. Zo krijgen ze de kans om hun wooncarrière zorgvuldig te plannen en vormen ze een waardevolle bijdrage voor iedere wijk.



Rianne en Niek



# Woonnieuws



Uitgave  
Woningstichting de Veste  
december 2013