

COLLEGE VOOR  
DE RECHTEN  
VAN DE MENS  
INGEKOMEN OP:  
01 FEB 2013

NUMMER:

College voor de Rechten van de Mens  
T.a.v. mr. A. Argoubi  
Postbus 16001  
3500 DA Utrecht

Datum · 31 januari 2013  
Ons kenmerk · TPA31012013  
Uw kenmerk · 2012-0589 AA  
Voor informatie · Ronald Elenbaas  
Onderwerp · reactie op verzoekschrift

deKey

Geacht College voor de Rechten van de Mens,

U heeft ons gevraagd te reageren op het verzoekschrift van de heer J. Kramer. Hierin stelt hij dat we ten onrechte onderscheid maken op grond van burgerlijke staat bij het aanbieden van woningen door een verschil in huurprijs te hanteren op basis van de grootte van het huishouden. In deze brief leest u onze reactie en informeren wij u over ons doelgroepenbeleid en de toepassing van ons beleid voor de regio Zuid-Kennemerland.

#### Verzoekschrift van de heer J. Kramer

Het verzoek van de heer Kramer heeft betrekking op drie advertenties waar we de volgende beleidsmaatregel op toepassen:

**Woningen van De Key, die bij nieuwe verhuuring worden verhuurd met een huur tussen € 562<sup>1</sup> en €665, kunnen door huishoudens van 2 personen of meer met een inkomen tot € 29.900 worden gehuurd voor een huur van € 562**

#### Voldoende betaalbaar aanbod

Met bovenstaande beleidsmaatregel willen we voldoende betaalbaar aanbod voor de primaire doelgroep creëren. Woningen met een maandhuur tot € 562 worden betaalbaar geacht voor de primaire doelgroep<sup>2</sup>. Deze woningen hebben dikwijls een klein oppervlak, omdat woningen met een groter oppervlak op grond van het woningwaarderingstelsel meestal duurder zijn dan € 562 per maand.

Huishoudens uit de primaire doelgroep die een grotere woning nodig hebben (vanwege de grootte van hun huishouden), vinden moeilijk een grotere woning met een huurprijs onder € 562 per maand. Huishoudens met kind(eren) hebben behoefte aan woningen met minimaal 2 slaapkamers. Woningen met (minimaal) 2 slaapkamers worden met name aangeboden in de prijsklasse boven € 562 per maand.

<sup>1</sup> Genoemde bedragen prijspeil 2012.

<sup>2</sup> Primaire doelgroep: zie bijlage 'Inkomensafhankelijke aftopping tot €562'.



000001



Door het introduceren van bovengenoemde beleidsmaatregel bieden wij meerpersoonshuishoudens de gelegenheid om te reageren op grotere woningen met een hogere huurprijs. We toppen de huurprijs, bij het aanbieden van de betreffende woning, vervolgens af tot een bedrag van € 562 per maand als het inkomen van het huishouden minder is dan € 29.900. De beleidsmaatregel grijpt niet in op de toewijzingskans: er wordt aan meerpersoonshuishoudens bij het aanbieden van de woning geen voorrang gegeven.

Voor eenpersoonshuishoudens hebben wij voldoende passende woonruimte in de betreffende prijscategorie.

#### **Objectief gerechtvaardigd onderscheid**

Op grond van bovenstaande vinden we het onderscheid dat wij maken objectief gerechtvaardigd. Voor het bereiken van het legitieme doel dat wij nastreven is een subjectgerichte aanpak passend en noodzakelijk.

Er is onvoldoende betaalbaar aanbod (met een maandhuur lager dan € 562) van grotere woningen. Er is voldoende betaalbaar aanbod van kleinere woningen met een maandhuur lager dan € 562. Een inkomensafhankelijke (subjectgericht) aftopping is effectiever dan een selectie van woningen (objectgericht). Via de subjectgerichte aftopping komt de korting terecht bij huishoudens voor wie het bedoeld is. Bij een objectgerichte benadering komt de korting ook terecht bij huishoudens waar de maatregel niet voor is bedoeld.

Op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) is het ons toegestaan het meest recente inkomen van de woningzoekende *en* de actuele vraag naar en het actuele aanbod ter plaatse van woongelegenheden te betrekken bij het verhuren van onze woningen (zie artikel 13 BBSH).

We merken op dat bij de uitvoering van ons beleid geen sprake is van het maken van onderscheid op grond van burgerlijke staat. De Key handelt met andere woorden niet in strijd met artikel 7, eerste lid, onderdeel c, van de Algemene wet gelijke behandeling. De burgerlijke staat van een woningzoekende doet niet ter zake in deze casus noch bij toepassing van de beleidsmaatregel. In de regio Zuid-Kennemerland is het de corporaties toegestaan om hun woningen te labelen op grond van het Convenant Regionale Woonruimteverdeling. De woningen worden door De Key (onder meer) gelabeld naar huishoudgrootte, voor 1-2 persoonshuishoudens of voor huishoudens met kinderen<sup>3</sup>. De burgerlijke staat van de woningzoekende is hierbij niet relevant. Het verzoek van de heer Kramer moet dus om die reden worden afgewezen.

000002

---

<sup>3</sup> Zie artikel 8 van het Convenant.




### **Toepassen beleidsmaatregel**

Wij hebben besloten om de toepassing van de beleidsmaatregel aan te passen voor onze woningen in Zandvoort. De klacht van de heer Kramer is voor ons aanleiding geweest om nogmaals de effecten van de beleidsmaatregel te onderzoeken. Hieruit blijkt dat de maatregel in Zandvoort anders uitpakt dan in Amsterdam en Diemen. Dit komt door het verschil in de woonruimteverdelingregels. We hebben nagelaten de effecten van onze beleidsmaatregel te toetsen aan de woonruimteverdelingregels Zuid-Kennemerland. In Zuid-Kennemerland bestaan andere labels, waaronder de labels '1-2 personenhuishoudens' en 'huishoudens met kinderen'. Bij nader inzien moet de beleidsmaatregel van toepassing zijn op woningen met het label 'huishoudens met kinderen'. Onze bedoeling is namelijk juist voor deze doelgroep voldoende betaalbaar aanbod te creëren. Daarom hebben we besloten deze maatregel alleen toe te passen op woningen met het label 'huishoudens met kinderen'. Voor het label '1-2 personenhuishoudens' vervalt de regel.

### **Tot slot**

In deze brief heeft u onze reactie op het verzoekschrift van de heer Kramer kunnen lezen en heb ik ons doelgroepenbeleid uitgelegd. Tijdens de zitting op 19 februari geef ik graag een toelichting op deze brief.

Met vriendelijke groet,



Ronald Elenbaas  
regiomanager

### **Bijlagen:**

1. Beleidsmaatregel 'Inkomensafhankelijke aftopping tot €562.
2. Convenant woonruimteverdeling Zuid-Kennemerland.
3. BBSH

000003

## Inkomensafhankelijke aftopping tot €562

Woningen van De Key, die bij nieuwe verhuring worden verhuurd met een huur tussen € 562 en €665, kunnen door huishoudens van 2 personen of meer met een inkomen tot € 29.900 worden gehuurd voor € 562.

### Hoe gaat het in zijn werk?

Vanaf 1 augustus 2012 worden woningen van De Key met een huur tussen € 562 en € 665 in Woningnet geadverteerd met de tekst:

*"Let op! Behoort u tot inkomensgroep 1 (verzamelinkomen onder € 29.900) en bent u een huishouden met minimaal 2 personen, dan bieden wij u deze woning aan voor een rekenuur van € 562,--"*

Vervolgens gelden de normale toewijzingsregels. In principe krijgt het huishouden met de langste woonduur dus de woning. Het is niet zo dat de primaire doelgroep<sup>1</sup> voorrang krijgt. Pas bij toewijzing wordt gekeken of het betreffende huishouden tot de primaire doelgroep behoort en voor aftopping in aanmerking komt. Om dit te beoordelen gebruikt De Key de inkomensverklaring die de huurder bij woningtoewijzing in het sociale segment altijd moet overleggen (meestal IB-60 formulier).

### Beleid De Key

In het Huurbeleid van De Key staat als doelstelling:

*"Betaalbare passende huisvesting voor huishoudens met een inkomen tot € 34.085".*

Door de invoering van de Donnerpunten zien wij een knelpunt ontstaan in het aanbod voor meerpersoonshuishoudens uit de primaire doelgroep. Het aanbod van betaalbare en qua oppervlakte passende woningen loopt voor deze groep sterk terug.

Daarom hebben wij in de Portefeuillestrategie ons huurbeleid aangevuld met de doelstelling om ons aanbod van reguliere woningen (exclusief studentenhuishoudens) in het segment tot € 562 op peil te houden.

Om deze doelstelling te halen hebben wij de inkomensafhankelijke aftopping tot € 562 ingevoerd. Zo wil De Key er aan bijdragen dat ook voor meerpersoonshuishoudens met een laag inkomen voldoende betaalbare en grotere sociale huurwoningen beschikbaar blijven.

### Waarom ....

- *niet voor eenpersoonshuishoudens?*

De Key kiest voor meerpersoonshuishoudens, omdat in het segment tot € 562 voornamelijk kleinere woningen worden aangeboden. Voor eenpersoonshuishoudens is dus meer aanbod. Dit komt omdat oppervlakte zwaar meetelt in het huidige Woningwaarderingstelsel (WWS). Bovendien komen meerpersoonshuishoudens niet in aanmerking voor een aanvullende huurtoeslag boven de € 562. Eenpersoonshuishoudens ontvangen over het deel tussen de € 562 en € 665 nog een aanvullende huurtoeslag van 40%. Meerpersoonshuishoudens krijgen dit niet en moeten dit deel van de huurprijs voor 100% zelf betalen.

- *krijgt deze groep geen voorrang bij toewijzing in het segment tussen €562 en €665?*

Huishoudens met minimaal 2 personen en een inkomen tot € 29.900 komen in aanmerking voor aftopping als ze op grond van de normale toewijzingsregels de woning ook gekregen hadden. Ze krijgen dus geen voorrang in het segment tussen €562 en €665. Reden is dat er anders voor de inkomensgroep tussen €29.900 en €34.085 te weinig slaagkans overblijft om een woning in het sociale segment te huren. In het segment tot €562 krijgt de primaire doelgroep namelijk wel voorrang.

<sup>1</sup> primaire doelgroep = de groep die recht heeft op huurtoeslag bij woningen tot de huurgrens van € 664,66. Zie tabel 1 en tabel 2.

- *is gekozen voor subjectgericht en niet voor objectgericht?*

Een inkomensafhankelijke (subjectgericht) aftopping is effectiever dan een selectie van woningen (objectgericht). Op deze manier komt de 'korting' terecht bij de mensen die het nodig hebben. Onze inschatting is dat de aftopping voor de helft van onze verhuringen in het segment €562 – 665 gaat gelden. Een subjectgerichte aftopping draagt ook bij aan de ongedeelde stad. De aftopping is onafhankelijk van de geweldheid van de buurt.

#### **Toelichting huurgrenzen en inkomensgrenzen voor de huurtoeslag**

De aftopping betreft de hoge aftoppingsgrens: € 561,98.

Het maximale verzamelinkomen betreft de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar: € 29.900. Om het niet te ingewikkeld te maken voor huurders, laten we de regeling ook gelden voor 2-persoonshuishoudens van 65 jaar en ouder.

#### **Huurgrenzen voor huurtoeslag 2012**

Maximale huurgrens	€ 664,66
Aftoppingsgrens laag	€ 524,37
Aftoppingsgrens hoog	€ 561,98
Kwaliteitskortingsgrens	€ 366,37

#### **Tabel 1**

#### **Maximum inkomensgrenzen voor huurtoeslag 2012**

Alleenstaand, 65 min	€ 22.025
Meerpersoons, 65 min	€ 29.900
Alleenstaand, 65 plus	€ 20.675
Meerpersoons, 65 plus	€ 28.225

#### **Tabel 2**

000005