

Reactie adviezen kansen en sanctiebeleid

Datum: 10-04-2018

1.1 Inleiding

Op 11 januari 2018 hebben de corporaties in de metropoolregio Eindhoven ingestemd met nieuw gezamenlijk beleid rondom het thema kansen en sancties. Dit beleid is voorgelegd aan gemeenten en huurdersorganisaties ter advisering. Met deze notitie geven de corporaties in de metropoolregio antwoord op de gegeven adviezen en gestelde vragen. Nog niet van alle organisaties is advies binnengekomen, op de laatste pagina is een overzicht te vinden van alle organisaties die advies hebben gegeven.

De corporaties in de metropoolregio zijn blij om te mogen vernemen dat u over het algemeen positief staat tegenover het door de corporaties voorgestelde kansen en sanctiebeleid.

Een aantal van u heeft aanvullende vragen of opmerkingen meegegeven. Hieronder wordt per thema aangegeven wat de corporaties daarvan meenemen bij de verdere uitwerking van het kansen en sanctiebeleid.

1.2 Aandacht voor preventie en voorkomen ontruiming

Een aantal van u heeft vragen gesteld over de preventie en welke stappen corporaties zetten om te voorkomen dat huurders worden uitgezet. Dit heeft betrekking op vroegtijdige signalering en tijdig inschakelen van zorgpartijen. De corporaties hechten net als u aan preventie. Corporaties hebben hier dan ook vaak per gemeente specifieke afspraken over gemaakt met zorg- en andere partijen. Omdat de netwerken lokaal verschillen, kan de samenwerking niet via het kansen en sanctiebeleid georganiseerd worden.

Daarnaast zijn er vragen gesteld over wat de ernst van de situatie is op basis waarvan een huurder kan worden uitgezet (dit vanuit de zorg dat mensen makkelijk uitgezet kunnen worden). Alleen een rechter kan een vonnis voor ontruiming opleggen. Dat betekent dat corporaties niet zomaar iemand kunnen uitzetten, zij moeten kunnen bewijzen dat de situatie echt onhoudbaar is. Door het sterk situationele karakter van de ontruimingsvonnissen is er geen algemeen geldend criterium te benoemen. Ook niet voor de hoogte van het schuldbedrag waarvan sprake moet zijn om een huurder te mogen ontruimen.

Over het algemeen is er groot bewustzijn bij alle partijen dat een woning ontruimen ingrijpend is. Zelfs bij het sluiten van woning in het kader van Damoclesbeleid vindt er vaak vooraf afstemming plaats over wat de gevolgen zijn en hoe hier het beste op geacteerd kan worden.

Onze conclusie is dan ook dat er zowel in de procedure bij ontruiming als in de netwerksamenwerking voldoende waarborgen en een gezamenlijke verantwoordelijkheid zit om preventief te handelen en uitzettingen alleen bij ernstige situaties uit te voeren.

1.3 Een sanctie en dan?

Als een sanctie is opgelegd kunnen ex-huurders 3 jaar geen woning meer huren van een corporatie in de metropoolregio Eindhoven. U vraagt zich af waar deze huishoudens dan blijven en of de uitsluiting niet tot een verplaatsing van het probleem leidt.

In situaties waarin huishoudens zonder nadere afspraken op de sanctielijst komen, blijkt in de praktijk dat vaak een andere woonplek weten te vinden. De verhuizing leidt echter lang niet altijd tot nieuwe problemen. Een andere woonplek, tijdelijk of vast, in een andere omgeving kan al voldoende zijn om het gedrag aan te passen. Daarnaast laat de praktijk zien dat mensen na een uitzetting pas echt doordrongen raken van hun gedrag en gaan zij op zoek naar hulp en begeleiding.

In situaties waarin sprake is van begeleiding en zorg en het bieden van een stabiele thuisbasis noodzakelijk is om vooruitgang te kunnen boeken of de situatie stabiel te houden, wordt eerst geprobeerd om uitzetting te voorkomen of kunnen specifieke afspraken gemaakt worden .

Met onze eerste aandacht op preventie en het afstemmen in het netwerk over passende en noodzakelijke maatregelen zetten de corporaties een sanctie doordacht en zorgvuldig in en hebben zij samen met het netwerk mogelijkheden om verplaatsing van problemen te voorkomen.

1.4 Situaties met kinderen

Vele van u vragen aandacht voor situaties met kinderen. Het uit huis zetten van kinderen en de bijkomende sanctie, niet meer te mogen terugkeren naar de bekende omgeving, zijn zeer ingrijpend voor kinderen. Nog voordat corporaties overgaan tot het ontruimen en opleggen van een sanctie vindt er overleg plaats met maatschappelijke partners om de negatieve gevolgen voor de kinderen zoveel mogelijk te beperken. Overigens kan het bieden van een nieuwe woonomgeving voor de kinderen soms ook een opluchting zijn.

De corporaties nemen de situaties met kinderen zeer serieus, maar kiezen er heel bewust voor om niet op voorhand een uitzonderingspositie voor huishoudens met kinderen in te richten. Dat zou een verkeerd signaal zijn, namelijk dat ernstige overlast is toegestaan als er kinderen bij betrokken zijn.

1.5 Werkwijze beoordelingsgroep

Ten aanzien van de inrichting van de beoordelingsgroep zijn er vragen gesteld over de besluitvorming die daar plaats vindt en hoe de onafhankelijkheid van de beoordelingsgroep wordt geborgd. Een logische vraag, echter moet niet uit het oog verloren worden dat dergelijke beoordelingen nu ook door corporatiemedewerkers, in afstemming met het netwerk, worden gemaakt. Dit zijn professionals die zich zeer bewust zijn van hun verantwoordelijkheid. Met het instellen van een beoordelingsgroep zetten we juist nog een extra stap in de onafhankelijkheid en kwaliteit van de beoordeling en het daaraan gekoppelde besluit. De corporaties nemen uw aandachtspunt uiteraard mee in de verdere uitwerking en vormgeving van de beoordelingsgroep. Zo zal er een profiel worden opgesteld waaraan corporatiemedewerkers moeten voldoen om deel te nemen aan de beoordelingsgroep en is het standpunt ingenomen dat de beslissing van de beoordelingsgroep unaniem moet zijn. Het toevoegen van onafhankelijke leden of leden met een zorgachtergrond aan de beoordelingsgroep wordt voornamelijk niet noodzakelijk geacht aangezien het netwerk vooraf al wordt betrokken. En dat advies weegt zwaar bij de beoordelingsgroep.

1.6 Bezwaar maken

In het voorgestelde beleid staat dat de bezwaarprocedure nog zal worden uitgewerkt. Om bezwaar te maken tegen plaatsing op de lijst (dus niet eens zijn met opleggen van sanctie) ligt het voor de hand dit in eerste instantie bij de corporatie te leggen die verantwoordelijk is voor het plaatsen op de sanctielijst. Elke corporatie heeft een bezwaarprocedure en een geschillencommissie. Dat biedt voldoende waarborg.

Naast protesteren tegen de opgelegde sanctie kan ook worden geopteerd voor het aanvragen van een nieuwe kans. Het maken van bezwaar tegen het niet krijgen van een nieuwe kans is nog niet uitgewerkt. Een aantal van u vraagt hierbij aandacht voor een onafhankelijke - buiten de corporaties om - mogelijkheid om in bezwaar te gaan. Dit zal als overweging worden meegenomen. In extreme blijft het natuurlijk ook altijd mogelijk om een gerechtelijke procedure te starten.

1.7 Huurders van buiten de regio

Door een aantal is de vraag gesteld hoe wordt omgegaan met huurders die van buiten de regio komen. Deze vallen buiten het kansen en sanctiebeleid. Het is niet mogelijk om huurders van buiten deze regio op de sanctielijst te zetten. Wel kunnen corporaties van kandidaat huurders een verhuurdersverklaring¹ verlangen. Deze mogelijkheid bestaat al (en staat dus los van het kansen en sanctiebeleid) en wordt veelal ook toegepast. Een negatieve verhuurdersverklaring kan aanleiding geven tot een gesprek en op basis daarvan kan een corporatie beslissen om aanvullende voorwaarden te stellen of bijvoorbeeld een bepaalde woningtoewijzing niet te doen. Corporaties mogen op basis van een verhuurdersverklaring echter geen kandidaten geheel uitsluiten voor een woning.

¹ In een verhuurdersverklaring geven voorgaande verhuurders aan of de betreffende huurder "goed huurgedrag" heeft getoond. Onder goed huurgedrag wordt verstaan het tijdig betalen van de huur en geen overlast veroorzaken. Een verhuurdersverklaring kan maximaal voor een periode tot 3 jaar terug worden opgevraagd.

1.8 Communicatie en bekendheid beleid

Voor het opstellen van dit beleid zijn de huidige regelingen geëvalueerd met maatschappelijke partners. Bij deze evaluatie is al duidelijk geworden dat er veel onduidelijkheid en onbekendheid met de bestaande regeling bestaat. In een aantal van uw adviezen zien wij eenzelfde aandachtspunt geformuleerd om voor de nieuwe regeling goede aandacht te besteden aan de communicatie, ook voor mensen die minder taalvaardig zijn. Wij delen deze noodzaak en werken dit nog verder uit.

2 **Vervolg**

De corporaties hebben uw adviezen als zeer waardevol ervaren. We zien hierin goede aandachtspunten voor de implementatie, maar geen aanleiding voor het wijzigen van het kansen en sanctiebeleid. Veel van uw vragen hebben betrekking op de praktische uitwerking van het beleid. Dit wordt uitgewerkt in een duidelijk protocol. Daarnaast worden de adviezen ten aanzien van de communicatie opgenomen in het communicatieplan.

We gaan er vanuit u met deze reactie voldoende inzicht te hebben gegeven op de werking van het beleid en dat wij voldoende antwoord hebben gegeven op uw vragen. Vooralsnog is het streven om de nieuwe regeling per 1 september 2018 in werking te laten treden. Hebt u voor die tijd nog vragen, stel die dan gerust aan uw eigen corporatie.

Ter informatie: Ontvangen reacties

| Gemeenten | Ontvangen | Huurdersbelangenorganisatie van corporatie | Ontvangen |
|----------------------------|-----------|--|-----------|
| Stedelijk gebied Eindhoven | Ja | Bergopwaarts | Ja |
| Deurne | Ja | Compaen | Ja |
| Someren | Ja | Helpt Elkander | Ja |
| Gemert | Ja | Goed wonen Gemert | Ja |
| Heeze-Leende | Ja | Sint Trudo | Ja |
| Regio de Kempen | | 'thuis | Ja |
| | | woCom | Ja |
| | | Woningbelang | Ja |
| | | Woonbedrijf | Ja |
| | | Wooninc | Ja |
| | | Woonpartners | Ja |
| | | Volksbelang | Ja |
| | | Zaligheden | |