

Woningcorporaties, Europese regelgeving en verhuur aan arbeidsmigranten

Verhuur van woningen onder DAEB

Woningcorporaties moeten 90% van de woningen in het sociale deel van de woningvoorraad (onder de liberalisatiegrens) verhuren aan huishoudens met een laag inkomen (tot de grens voortvloeiend uit de Europese regelgeving van €34.085, prijspeil 1 januari 2012). Dit kunnen ook arbeidsmigranten zijn. Indien een woning door arbeidsmigranten gezamenlijk wordt gehuurd op basis van één huurcontract, zal het gezamenlijke inkomen in de regel hoger zijn dan €34.085. Deze woningen tellen dan mee voor de 10% ruimte die een corporatie heeft om woningen in het sociale deel aan anderen dan lagere inkomensgroepen te verhuren. Dit geldt ook wanneer de corporatie niet direct aan arbeidsmigranten verhuurd, maar via tussenkomst van een uitzendbureau. De corporatie moet zich in die situatie ook over de toewijzing van deze woningen verantwoorden.

Wanneer de corporatie dit bezwaarlijk vindt, staan er twee wegen open om woningen aan arbeidsmigranten te verhuren:

- (1) Met elke arbeidsmigrant wordt apart een huurcontract gesloten. Wanneer meer arbeidsmigranten samenwonen is er dan sprake van kamerverhuur. De individuele arbeidsmigranten verdienen meestal niet meer dan de Europese grens, zodat verhuur niet ten koste gaat van de 10% ruimte van de corporatie.
- (2) De corporatie verhuurt woningen in het geliberaliseerde deel. Voor woningen in het geliberaliseerde deel, waarvoor ook geen borging mag plaatsvinden, geldt de 90% verplichting niet. De arbeidsmigranten zullen de hogere huurprijs, gezien hun gezamenlijke inkomen, ook kunnen betalen. Op deze wijze kan ook indirecte verhuur aan arbeidsmigranten, via arbeidsbemiddelaars/uitzendbureaus, plaatsvinden.

De inkomenstoets

De woningcorporatie dient zich naar redelijkheid te vergewissen welk gezamenlijk verzamelinkomen de nieuwe huurder(s) naar schatting zullen genieten. Dit geldt ook wanneer de corporatie niet direct aan arbeidsmigranten verhuurd, maar via tussenkomst van een uitzendbureau. Het uitzendbureau of de huisvester ("tussenpartij") mag de inkomensgegevens opvragen en controleren, maar uiteindelijk blijft de corporatie eindverantwoordelijke hiervoor en moet zich bij de accountant hierover kunnen verantwoorden.

Het vast te leggen inkomen moet zoveel mogelijk schriftelijk worden onderbouwd. Bij arbeidsmigranten zal het geregeld voorkomen dat een belastingaangifte ontbreekt. In dat geval moet getoetst worden aan de hand van de loonstrook (jaarinkomen: 12 x maandinkomen + vakantiegeld + eventueel 13^e maand, zie daartoe ook onderstaande link met verwijzing naar schema). Incidentele beloningen worden niet meegerekend. Bij twijfel kan de woningcorporatie verlangen dat meer loonstrookjes worden overlegd om zicht te krijgen op het structurele inkomen. Indien de arbeidsmigrant al langer in Nederland verblijft, zal er mogelijk wel van een IB60 formulier gebruik gemaakt kunnen worden.

Tijdelijke verhuringen op basis van de Leegstandswet

Alle verhuringen met een huurcontract op basis van het Burgerlijk Wetboek tellen mee voor de 90% toewijzingsnorm. Indien te slopen woningen tijdelijk worden verhuurd is de basis een dergelijk huurcontract. Op grond van de Leegstandswet moet dit contract tenminste zes maanden duren. De huurder kan de huur uiteraard eerder opzeggen (met een opzegtermijn van een maand). Voor de

verhuurder geldt een opzegtermijn van drie maanden en voor de huurder zoals gezegd minimaal een maand. Alleen wanneer woningen 'om niet' of tegen een zeer geringe gebruiksvergoeding in gebruik worden gegeven tellen deze niet mee voor de toewijzingsnorm.

Logiesfuncties – Niet-DEAB en meldingsplichtig

Het realiseren en verhuren van logiesgebouwen wordt niet gezien als een dienst van algemeen economisch belang (DAEB). Wanneer corporaties een logiesgebouw voor arbeidsmigranten wil realiseren, moet dat dus gebeuren zonder geborgde leningen. Het realiseren van logiesgebouwen is een meldingsplichtige activiteit: de corporatie zal dit vooraf moeten melden op grond van MG 2001-26 (zie onderstaande link).

Links

MG-circulaire:

<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/circulaires/2011/05/20/mg-circulaire-2001-26-toepassing-toezicht-verkoop-van-huurwoningen-en-invoering-euro.html>

toetsing inkomen:

<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/richtlijnen/2011/12/13/schema-toetsing-huishoudinkomen-huurders-2012.html>