

Functie: Verhuurmedewerker

Interviewdatum: 17 september 2012 om 13.30 uur

1. Op welke manier en wanneer bent u in aanraking gekomen met de inkomensgrens?

De maatregel is ingevoerd in januari 2011. In 2010 zijn wij hierover geïnformeerd en in januari 2011 zijn wij gaan adverteren met de inkomensgrens.

2. Is er intern gecommuniceerd over de inkomensgrens en wat jullie daarbij te verwachten staat?

Ja, in principe wel. In het begin was het nog wel uitvogelen waar je precies naar moest kijken en zeker met de verschillende loonstroken, omdat er verschillende brutobedragen bestaan.

3. Hoe is de uitwerking daarvan verlopen? Wist je hoe je dit moest toepassen?

Dat is meer naar mate je hier meer bezig bent, hoe beter het gaat. Het maximum inkomen is vastgesteld en hier moet op gelet worden. Maar dan zit je met de loonstook voor je neus, en dat zie je al die brutobedragen en dat was in het begin nogal puzzelen. Ja, daar hebben we in het begin wel met collega's onderling van gedachte gewisseld of elkaar geraadpleegd. En dan met name "doe ik het wel goed" en ga ik van het juiste brutobedrag uit.

4. Eigenlijk zeg je dat je een checklist kreeg met de punten waarmee je rekening moest houden en dan loop je toch tegen bepaalde zaken aan. Hoe ben je daarmee omgegaan?

We hebben een interne controller (Annemarie Fokkens) die zich voornamelijk bezig houdt met de uitvoering hiervan. De interne controller houdt ook contact met de accountant en moet daar ook verantwoording aan afleggen. Dus de interne controller kunnen we altijd aanspreken en raadplegen. We hebben de interne controller ook regelmatig geraadpleegd, gevraagd of het goed ging. We hebben een kort lijstje met de interne controller.

5. De checklist was ontoereikend en meer richtinggevend. Heb je wel de vrijheid gehad om te kijken hoe je daarmee om kon gaan in overeenstemming met de interne controller?

Ja

6. Hoe ga je om met schrijnende gevallen (mensen die net boven de inkomensgrens zitten)?

Allereerst ga je in overleg met je leidinggevende. Als het inkomen echt te hoog is, dan leg je het neer bij de leidinggevende met het verzoek of er iets aan te doen is. Misschien de 10% benutten. Het kan dan zijn dat we op basis van die 10% toch de woning toewijzen. We zitten nu al hoger. We hebben nu een inkomensgrens van 39.000 euro ingesteld.

7. Waarom is de inkomensgrens verruimd naar 39.000 euro?

Omdat wij de 10% niet volledig hebben benut in 2011. Je adverteert tot de grens 34.085 euro en je moet je inkomen opgeven in woningzoekende systeem. Daarboven kun je niet reageren. Dus nu adverteren wij tot 39.000 euro en wij hebben nog geen stopteken gehad. Bij stopteken geldt: wie erboven komt, komt niet in aanmerking.

8. Is dit een bewuste keus vanuit de directie geweest? Waarom?

Ja, omdat de middenmoot anders niet aanbod komt. De middenmoot verdient te weinig om te kopen en te veel om te huren. Of in de vrije sector: 850 huur per maand en vaak net te veel voor doelgroep. Vandaar dat er besloten is om die 10% te benutten door de inkomensgrens te verruimen en de middenmoot een kans op huurwoning te bieden.

9. Waar is die 39.000 euro op gebaseerd?

Dat weet ik niet, daar zal vast een berekening aan ten grondslag liggen.

10. Maakt die verruiming van de inkomensgrens het makkelijker om je werk uit te voeren?
Nee, het is duidelijker en overzichtelijker. Het maakt niet uit of de grens op 34.000 euro of 39.000 euro zit.

11. Hoe ging jouw leidinggevende met de checklist om en met de schrijvende gevallen?
Dat was afhankelijk van de mensen en hun situatie. Dat gaat dan echt om 100 of 200 euro boven de inkomensgrens.

12. Wie bepaalt die grens? Heb je vrijheid om te bepalen?
Dat moet binnen die 39.000 euro vallen. We houden ons hieraan. Jammer, als het nog erboven valt. Nee, geen vrijheid of bevoegdheid, we leggen het voor aan de leidinggevende.

13. Hoe ga je om met bandbreedtes; dus bijvoorbeeld als iemand 500 euro boven de grens zit?
Toch voorleggen aan mijn leidinggevende. Het is een keer voorgekomen en voorgelegd aan de leidinggevende. Ik weet niet meer of woning is toegewezen.

14. Wat vind je ervan dat van de norm werd afgeweken bijvoorbeeld bij tussen wal en schip gevallen?
Ik vind het inkomen van 34.000 euro erg laag. Mensen zitten al gauw boven de inkomensgrens, en zeker als ze met zijn tweeën zijn. Beginnen vaak in een flatje en hopen door te stromen. En wanneer ze dat kunnen, dan is er opeens een inkomensgrens en dan kan het niet meer. Ik voel me daar best rot bij. Ik ga het dan nog een keer narekenen en met collega's nog een keer narekenen. En als het echt zo hoog is, dan moeten we ons daar aan houden.

15. Zou je graag extra bevoegdheid willen hebben om bijvoorbeeld in bepaalde gevallen toch toe te kunnen wijzen?
Ik zou dat niet willen. Laat die beslissingsbevoegdheid maar bij 1 persoon anders krijg je scheve gezichten

16. De 10% is in 2011 niet volledig benut. Hoe zou je de 10% achteraf wel volledig kunnen benutten?
Het management heeft ervoor gekozen om eerst te bekijken hoe de uitvoering en verhuring met de inkomensgrens zou verlopen. Eind 2011 waren pas de daadwerkelijke gegevens bekend en toen is er geconstateerd dat de 10% niet benut werd. Ik denk dat daarom de inkomensgrens verruimd is en zeker ook om de middenmoot te bedienen.

17. Hoe vinden de berekeningen plaats?
De kandidaat huurders moeten een IB60 formulier van het jaar daarvoor overleggen. Als er niets in hun persoonlijke situatie is veranderd of ze zijn niet veranderd van werkgever dan mag je uitgaan van het IB60 formulier. Bij veranderingen moeten we uitgaan van 2 laatste loonstroken. Deze tellen we samen op (bruto loonheffing) en delen door 2, vermenigvuldigen met 12,96 plus vakantiegeld. Dat zijn algemene (landelijke) regels.

18. Hoe vindt de controle plaats op de berekeningen?
Steekproefsgewijs. Daar weet de interne controller meer van. Bij twijfelgevallen of grensgevallen raadpleeg je vaak een collega. Hier zijn geen directe afspraken over.

19. Merk je verschil in verhuur van de woningen in 2011 en 2012? Zonder te kijken naar verruiming en benutting van de 10%?
Wij hebben nu alleen meer ervaring in berekeningen maken. Wel is het zo dat het no show gehalte hoger is in 2012, of dat met de inkomensgrens te maken heeft, weet ik niet.

20. Hoe verloopt de verhuur van de geliberaliseerde woningen?

Dat weet ik niet, dat gaat via de commerciële verhuur (via een makelaar).

21. Heb je te maken met moeilijk verhuurbare woningen?

Nee eigenlijk niet. Wel dat mensen nieuwe huurprijzen te duur vinden en daardoor de woningen niet accepteren. Of dat door de inkomensgrens komt, weet ik niet. Het kan ook komen doordat er veel in de woning geklust moet worden.

22. Heeft de inkomensgrens jouw werk makkelijker gemaakt?

Ik vond het in het begin best lastig, en soms nog wel eens. Maar dat komt door de verschillende loonstroken.

23. Hoe ging het verhuurproces voor de inkomensgrens?

We gingen uit van loonstroken of een jaaropgave. Dat noteerden we, maar deden er niets mee. Misschien dat de interne controller er wel iets mee deed.

24. Wat vond je fijner werken?

Het vorige systeem. Je moet nu meer en beter opletten. Hier kon je meer mensen bedienen, zelfs als ze een heel laag inkomen hadden. Als je ze er op wijst, dan krijg je een antwoord als "ik krijg toch huurtoeslag".

25. Hoe ga je daarmee om?

Ik geef dan aan dat er nog meer kosten zijn bijvoorbeeld de servicekosten.

26. Hoe reageren de mensen daarop?

Ik krijg dan als antwoord: "Ik krijg ook zorgtoeslag". Mensen zijn zelf verantwoordelijk voor hun daden.

27. Hoe ga je om met sjoemelende mensen?

Daar wordt niet naar gekeken. Echtparen gaan uit elkaar. We vragen om een verklaring of een rekening van de notaris. Daar maken we een kopie van en voegen het toe in het dossier. Als de woning verhuurd is, sluit bij ons de verhuurprocedure. Dan zie je na een half jaar dat de man er weer bij komt. En dan blijkt dat het echtpaar het weer goed gemaakt heeft en dan kan je er niets tegen aan doen. Bewijs maar dat er gefraudeerd is.

Je hebt zaken waarbij je twijfels hebt, maar je kan er niets mee.

28. Zou je er iets mee willen doen?

Ja, je hebt het gevoel dat het niet klopt, maar de papieren zijn in orde.

29. Dus eigenlijk is het geen waterdicht systeem?

Nee dat klopt. Dat is hetzelfde als mensen die zeggen dat ze starters zijn en die dan in het verleden ergens een huurwoning gehuurd hebben en een huurschuld hebben. Daar komt je ook niet altijd achter. Vaak bij het doorvragen bij een intake kun je door goed door te vragen er wel achter komen. Maar sommigen hebben historisch uittreksel die enorm lang is en dan kom je er ook niet achter.

30. Dus je kan een loonstrook in principe ook namaken en indienen als inkomensgegeven?

Ja dat zou kunnen. Dan moet je wel minder hebben verdiend dan het jaar daarvoor. Sommige mensen krijgen zelfs de loonstrook via de mail. Je moet er maar vanuit gaan dat mensen het juiste overhandigen.

Functie: Verhuurmedewerker

Interviewdatum: 17 september 2012 om 14.30 uur

1. Op welke manier en wanneer ben je met de maatregel inkomensgrens in aanraking gekomen?

Yvonne: Ik verhuur woningen. Het begint bij het adverteren van de woning in de woonkrant met de inkomensgrens. Op het moment dat dat gebeurd is, nodig ik de kandidaat huurders uit om hun inkomensgegevens op kantoor te komen. In dat opzicht heb ik met de kandidaat huurders te maken, omdat ik deze mensen beoordeel en dan met name of ze aan de voorwaarden voldoen. In januari 2011 ben ik hier voor het eerst mee in aanraking gekomen

2. Hoe zijn jullie van tevoren over de maatregel geïnformeerd?

Yvonne: Er is een bijeenkomst georganiseerd. Tijdens de bijeenkomst kregen we stencils en werd er toegelicht waar we op moesten letten. Ja, voorheen waren de jaaropgaven alleen voldoende.

3. Hebben jullie begeleiding gekregen voor de nieuwe uitvoering?

Yvonne: Nee geen directe begeleiding. Als we vragen hadden, konden we die uiteraard stellen aan de interne Controller (Annemarie Fokkens). En daarnaast overleg je veel met de andere collega's.

4. Hoe ging het verhuurproces voor de invoering van de maatregel? En wat wijkt er nu vanaf?

Yvonne: Voorheen werd er volstaan met de jaaropgave en nu kan de jaaropgave achterwege gelaten worden. Er moet nu worden voldaan aan het overleggen van een IB60-formulier van elk meeverhuizend lid boven de 30 jaar en een loonstrook. Het is nu strikter. Vroeger als er een minimaal verschil was, kon je dat door de vingers heen zien. Nu kan dat niet meer. Daarboven is daarboven.

5. Gold dat ook vanaf 2011?

Yvonne: Ja, voor zover ik mij herinner wel.

6. Een paar honderd boven de inkomensgrens?

Yvonne: Je moet een grens stellen, de grens is niet 34.000 en een paar honderd daarboven. De grens is nu 39.000 en niet 39.100.

7. De wetgever heeft in 2011 de grens van 34.000 aangegeven en daarboven is dus daarboven? Dit is dus de grens?

Yvonne: Ja

8. Hoe ging je daarmee om?

Yvonne: Bij mij grens is grens. Die is er niet voor niets. En meestal zitten de kandidaat huurders er ook ver boven. Het is ook niet zo dat de kandidaat huurders er met E 100 net boven zitten.

9. Zijn er ook twijfelgevallen?

Yvonne: Als er twijfelgevallen zijn, wordt dit overlegd met de interne controller. Ik neem nooit zelf hier een beslissing over. Ik ga in overleg met de interne controller want zij zit met de accountant om de tafel.

10. Je gaf aan dat grens, grens was. Je hebt dan toch met twijfelgevallen te maken?

Yvonne: Twijfelgevallen in de zin of ik het goed uitgerekend heb.

11. Is daar een systematiek voor ontwikkeld?

Yvonne: Ja, zie bijlage. Sinds kort moeten wij hiervan uitgaan. Soms was het toch nog onduidelijk vanuit welke bedrag je moet uitgaan. Je hebt zo veel verschillende loonstroken, staat niet altijd even

duidelijk op het loonstrookje, de ene keer moest de ziektewet in mindering worden gebracht de andere keer weer erbij gerekend worden. Het was mij niet altijd even duidelijk. Dus als er twijfel was, dan ging het er om of ik uitgegaan ben van het juiste bedrag.

12. Dus als ik het goed begrijp zijn er afspraken gemaakt over welke componenten er wel of niet meegenomen worden. Sinds wanneer gelden deze afspraken?

Yvonne: Sinds 2012 (juni 2012)

13. In 2011 is de uitvoering dus anders verlopen. Hoe ging dat?

Yvonne: In 2011 was het voor mij niet altijd duidelijk waar ik vanuit moest gaan. Ik ben altijd uitgegaan van het brutoloon. De ene keer zat er ziektewet bij, de andere keer overwerk. Nogmaals sommige loonstrookjes zijn soms zo verwarrend. Er zijn 10, 15 tot 20 verschillende soorten loonstroken waar we mee te maken hebben. Het was gewoon niet altijd even duidelijk. Zo heb je bijvoorbeeld nog de zelfstandig ondernemer.

14. Hoe ben je daarmee omgegaan?

Yvonne: Ja, dan ging ik naar een collega en overleggen. Soms is er nog geen aangifte gedaan of de jaarcijfers zijn nog niet bekend. Of soms weten de kandidaat huurders nog niet wat hun jaarinkomen is, omdat dat verschilt per maand. Dat maakt het allemaal lastiger. Ik vind dat we dat nu allemaal beter op papier hebben.

15. Ben je nog tegen andere zaken aangelopen?

Yvonne: Nee, het belangrijkste was het bedrag waarvan we uit moesten gaan.

16. Dat was best lastig voor je. Veel verschillende loonstroken, niet weten van welk bedrag je uit moet gaan, de zelfstandig ondernemer. Hoe ben je te werk gegaan?

Yvonne: Ik ben uitgegaan van het brutoloon en dat doe je maal 12,96 afhankelijk van hoe je je salaris ontvangt. En vooral van belang; veel overleg met collega's, hoe ga je hiermee om. Zeker in het begin.

17. Dus als ik het goed begrijp heb je samen met je collega's de richtlijnen bepaald voor de uitvoering?

Yvonne: Nee, de richtlijnen waren vooraf bepaald. We zijn binnen de richtlijnen gaan uitzoeken hoe de uitwerking moest plaatsvinden.

18. Dat is ook nog best moeilijk? Hadden jullie dan nog enig bevoegdheid/inspraak binnen de uitwerking van de richtlijn?

Yvonne: Dat was ook best lastig. Nee ik heb geen bevoegdheden. Dit ligt op tafel en daar moet ik van uit gaan.

19. Brutolonen verschillen. Hoe ga je daar mee om?

Yvonne: Je bent er nu vertrouwd mee. Maar nu staat er ook helder op papier waar je vanuit moet gaan. Er is eigenlijk een soort handreiking gekomen.

20. Heeft er een evaluatie plaatsgevonden na 2011?

De interne controller heeft met de accountant om tafel gezeten en koppelt de aandachtspunten terug.

21. Wat waren de aandachtspunten in 2011?

Geen idee.

22. Hoe ga je om met twijfelgevallen? Dus net iets erboven?

Ik zeg norm is norm, maar overleg toch altijd even met een collega of leidinggevende. Dit is bij mij nog nooit gebeurd. Van andere collega's weet ik dat niet. De meesten kandidaat huurders zitten veelal flink onder de inkomensgrens. Vandaag nog iemand op intake die 37.000 als jaarinkomen op zijn IB60 had staan. Die persoon was blij dat we de grens hebben opgetrokken naar 39.000 anders had hij een probleem.

23. Heb je enig idee waarom de directie die grens heeft opgetrokken?

Als tweeverdieners zit je al heel snel op de 34000 en dan val je tussen wal en schip, of je moet gaan huren voor 800 euro.

24. Maakt die verruiming van de grens jouw werk makkelijker? In welk opzicht?

Ja, de marge is groter.

25. Vond je het moeilijk om mensen nee te verkopen in 2011?

Ja, voelde me best knullig. Dan zaten ze er net 2000/3000 euro boven. Dan zijn het nette mensen en dan gun je ze die woning, maar dan kan dat niet omdat zij erboven zitten. En terwijl je weet dat als ze verder gaan zoeken dat ze veel duurder moeten betalen.

26. Twijfelgevallen leg je voor aan de leidinggevende, wat was de maximum of was het per geval anders?

Ja er werd per geval bekeken, maar de twijfels zat hem met name in de berekening. Heb je het goed of niet berekend.

Functie: Verhuurmedewerker

Interviewdatum: 21 september 2012 om 14.30 uur

1. Wat is uw functie en wat houdt dit in?

Medewerker verhuur. Ik werk hier al 32 jaar. Ik adverteer huurwoningen en daarna volgt het intakegesprek en het huurcontract.

2. Wat is er in de loop der jaren veranderd?

Het is voor de medewerkers in de loop der jaren overzichtelijker geworden. Voor de kandidaat huurders zijn er vele positieve veranderingen bijvoorbeeld de wachttijden en meer aanbod.

3. Wanneer en op welke wijze bent u in aanraking gekomen met de inkomensgrens?

Vorig jaar. De inkomensgrens was ons bekend. Informatie kwam met mondjesmaat en er ontstond diverse uitvoeringsinterpretaties. De richtlijn met betrekking tot de uitvoering was af en toe onduidelijk. De een zei dit en de ander zei dat. Toen kwam onze leidinggevende met duidelijke richtlijnen.

4. Op welk moment zijn die richtlijnen vormgegeven?

Voor de invoering zijn we geïnformeerd, maar toen de inkomensgrens in werking trad, zijn we direct begonnen met adverteren en uitvoeren van de inkomensvoorwaarden.

5. En dat verliep allemaal goed?

Uiteraard hadden we controles. We moesten alles kopiëren om te laten zien wat je genoteerd had en welke formulieren je gebruikt had om zo eventueel bij te sturen. Als je altijd verkeerd kijkt, dan doe je dat automatisch het gehele jaar. Dat moet in goede regel komen.

6. Hoe ging u te werk vanaf 1 januari 2011?

Voor de inkomensgrens hadden de kandidaat huurders hun inkomsten al opgegeven, maar voorheen stond daar meestal 10.000 euro of 1 euro op de verklaring. Vanaf 1 januari 2011 adverteerden wij met de inkomensgrens en dan moesten de kandidaat huurders hun gegevens overleggen bij de intake en dan gingen wij berekenen of het klopte.

7. De salarisstrook was een controle-instrument en op basis daarvan werd de berekening

verricht. Zijn dit landelijke richtlijnen of heeft Waterweg Wonen een eigen berekeningswijze? In het begin week de berekening af. Andere corporaties hielden andere percentages aan, dit kwam omdat wij andere ophoogpercentages aanhielden. Dit viel dan net aan de ene of andere kant. Dit is met terugwerkende kracht gecorrigeerd.

8. Hoe gaat u om met schrijnende gevallen, dus de kandidaat huurders die net boven de inkomensgrens vallen?

Bij mijn leidinggevende navragen of we hier iets aan kunnen doen. Dit komt niet zo vaak voor.

9. U toetst echt feitelijk, hoe gaat u hiermee om als u boven de inkomensgrens uitkomt?

Dan is het sorry. Ik vind persoonlijk dat er maar naar 1 kant wordt gekeken bij scheefwonen. Wanneer een kandidaat huurder een inkomen van 25.000 euro heeft, dan is het moeilijk om een huur van 700 te betalen. Deze woningen zijn ook schaars dus dan kom je al gauw in het huursegment van 900 euro. Daarom gaan mensen gauw alleen wonen en worden de woonpassen gecorrigeerd.

10. Waarom doen de mensen dat?

Ja, mensen gaan uit elkaar en dan gaan ze alleen wonen. Dat gebeurt.

11. Hoe gaat u met die gevallen om?

Starters wonen op allebei op verschillende adressen. Dan kun je moeilijk zeggen dat ze een partner hebben. Dat kan ik niet zeggen. Het huurcontract wordt dan op 1 naam afgesloten. En na een tijdje komt de partner erbij wonen. Je kunt het niet hardop zeggen of bewijzen.

12. U heeft vermoedens, maar er is geen instrument om in te kunnen grijpen?

Nee. Vanochtend is er een vrouw op intake geweest voor een woning tot 34.000 euro. Je kunt in het woningzoekende systeem zien of de woonpas is gewijzigd. Het buikje van mevrouw is wel "vol". Mevrouw wil een leuke eengezinswoning. De gegevens kloppen. Het inkomen is nagenoeg niet aanwezig, maar mevrouw betaald haar huidige huur iedere maand netjes op tijd. Dan overleg ik met een collega. We hebben het diverse malen nagerekend. Mevrouw voldoet aan de eisen waarvoor de woning geadverteerd is. We hebben nog nagebeld met andere organisaties. Een andere collega was in de buurt en ging op huisbezoek. De collega zag ook het buikje, haar vriend zou wonen in Rotterdam in een koopwoning dat verkocht moest worden. Over een tijdje zou je kunnen controleren en bijvoorbeeld de inwonende mensen tellen, dan zul je zien dat het aantal inwonende mensen niet klopt en/of zijn ze allemaal daar aan het logeren.

13. Eigenlijk kun je dus concluderen dat de inkomensgrens niet werkt?

Ja, alleen als het later gecontroleerd wordt en/of je ingeschreven staat in het GBA.

14. Kun je hier achteraf nog iets aan doen?

In feite mogen er altijd mensen bij komen wonen. Daar kun je als corporatie niets tegen doen.

15. Zijn er nog zaken opgevallen sinds de invoering van de inkomensgrens?

In het begin hadden wij minder huuropzeggingen. Mensen wilden niet meer weg. De mensen wilden niet meer aan huurprijs gaan betalen. Die hadden dan auto, vakantie en dat tast toch aan. Ook mensen die eerst zouden gaan samenwonen. Daarna werd de woonpas aangepast. Na de verhuring van de woning zag je de partner er weer wonen.

Nu is alles weer op peil. We hebben de grens opgeschroefd naar 39.000 euro.

16. Waarom is de grens opgeschroefd naar 39.000?

Omdat je 10% per jaar boven de grens mag zitten. In 2011 hebben we 2% benut, vandaar dat de doelgroep (bijv SV-urgent) verruimd is en de inkomensgrens opgeschroefd naar 39.000 euro.

17. Maakt dit uw werk makkelijker in vergelijking met die 34.000 grens?

Ja, en zo kun je meer mensen bedienen

18. Hoe weet je dat die 10% bereikt is?

Wij hebben een computerprogramma waarin het verhuurproces helemaal gevolgd wordt. De interne controller heeft de laatste stap en die houdt dit bij. De interne controller houdt ook steekproefsgewijs bij of de uitvoering correct verloopt.

19. We zijn allemaal mensen, en maken fouten. Vindt er nog een tweede controle op de uitvoering plaats?

Met een collega kijken we het samen na als er bijvoorbeeld 1000 euro boven de inkomensgrens uit komt. Dan kijken we bijvoorbeeld de overwerk, vakantiegeld en loonheffing na. Ik reken het ook vaak na waar de mensen bij zitten en licht dit dan ook toe. Dan zien de mensen dat je eerlijk bezig geweest bent.

Functie: Verhuurmedewerker

Interviewdatum: 31 oktober 2012 om 15.00 uur

1. Wie ben je, wat je jouw functie en hoe lang werk je bij Waterweg Wonen?
Ik ben Mia de Visser, ik werk al bijna 30 jaar bij Waterweg Wonen. Ik werk als medewerker Verhuur.
2. Wanneer en op welke manier bent u in aanraking gekomen met de maatregel?
Nou dat hij als maximumgrens werd ingesteld, € 34.085 uit mijn hoofd. En toen kregen we veel problemen, nou ja veel mensen die niet meer konden reageren op een huurwoning met een hoger inkomen. Sindsdien houden wij ons daar ook aan. En wij mogen als gemeente Vlaardingen ook een hogere inkomensgrens hanteren, € 39.000.
3. Hoe ben je geïnformeerd over de maatregel?
Dat is door de manager verteld. Ik zou het eerlijk gezegd niet meer weten. Ik weet wel dat de mensen vanaf toen een IB60 mee moesten nemen. Geen formulieren, geen woning. Dat stond ook in de brief.
4. Hoe wisten jullie aan welke criteria jullie moesten houden?
Woonnet Rijnmond heeft ook veel invloed en heeft deze regels ook ingevoerd. En ook via de afdeling.
5. Is er niet met jullie gecommuniceerd dat de maatregel eraan kwam en hiermee moet je rekening houden?
Ja door de manager. Niet dat ik mij kan herinneren.
6. Sinds januari 2011 is de maatregel van kracht. Hoe heb je de uitvoering hiervan ervaren?
Ja gewoon. Het moest dus ik moest me eraan houden. Ik denk dat het voor de mensen erger is. Zij mogen niet meer aan inkomen hebben om voor een huurwoning in aanmerking te komen. Kijk wij moeten ermee werken, dat krijg je te horen. Dat moet je gewoon doen, of ik dat nou leuk vindt of niet. Maar het ging goed.
7. Je hebt met inkomens te maken. Hoe heb je dat gecontroleerd?
Nou aan de hand van de IB60 formulieren die ze mee moesten nemen, toen was het nog een jaaropgave en het is nu veranderd in de laatste 3 loonstroken. We hebben een formulier en daar staat op hoe je de berekening moet uitvoeren. En als ze er maar 1 euro boven zitten, dan gaat de verhuring niet door.
8. Hoe ga je daarmee om als mensen er net boven zitten?
Soms vind je het zonde, leuke mensen en dan controleer je het nog een keer met een collega.
9. Heb je vrijheid om die berekeningen te maken?
Nee, wij hebben een checklist. Daar moeten wij alle gegevens op invullen, dus ook het inkomen van het IB60-formulier. Bruto maandsalaris x een bepaald percentage en dan kom je op een totaal jaarinkomen.
10. Wat gebeurt er als iemand geen IB60-formulier heeft?
Dan is het helaas. Wij organiseren toch veel groepsverhuringen. Dan nodig je meerdere mensen uit in de woning. Ze krijgen een uitnodiging per e-mail en in die brief staat wat ze mee moeten nemen. Daar staat ook in dat als er geen IB60-formulier aanwezig is of als er gegevens missen, dan krijgen ze geen woning. Maar ja sommige mensen komen toch.

11. Hoe reageren die mensen daarop? Dus als ze wel komen, maar geen gegevens dus geen woning?

Sommigen worden boos. De woonmakelaars organiseren deze verhuringen. Over het algemeen gaat het goed. In het begin kwam het vooral veel voor. En nog moeten de mensen het soms nog aanvragen en dan verwijzen we de mensen naar het belastingkantoor want dan krijgen ze het IB60-formulier gelijk mee want anders duurt het 5 werkdagen. En dat kan wel eens te lang duren en als een woning klaar is om verhuurd te worden dan verhuren we hem.

12. Door wie is die checklist samengesteld?

Door de interne controller Annemarie Fokkens. Die heeft dat samen met de accountant opgesteld. Annemarie komt regelmatig op de afdeling langs om e.e.a. toe te lichten.

13. Hebben jullie interpretatieruimte?

Nee, als de kandidaat huurders erboven zitten dan verhuren we de woning niet. Dat mag niet.

14. Heb je gevallen meegemaakt die net boven de inkomensgrens zaten, bijvoorbeeld 100 euro?

Nee, ik reken het altijd na met een collega als we er net boven komen.

15. Regels zijn dus gewoon regels, u zoekt maar andere woning! Hoe voelt dat om dat te moeten mededelen?

Niet leuk, je wilt ook graag een woning verhuren.

16. Waar wordt je dan op afgerekend? De woning verhuren of de leegstand?

Ik meen dat er 10% ruimte is om fouten te maken en ja je wordt ook afgerekend op de leegstand dus beide.

17. Hoe ga je daarmee om?

Nou ja de vraag is meer hoe gaan de mensen ermee om. Je kunt 20 mensen uitnodigen en er komt niemand opdagen. Die mensen lezen niet, bellen niet af en komen dus gewoon niet.

18. Je geeft aan dat je je aan de regels houdt. Maar je geeft ook aan dat je die 10% ruimte hebt?

Die ruimte is voor als er fouten zijn gemaakt, daar kan het dan op geboekt worden.

19. Standaard tot 34.000 en daarboven is het dus nee, helaas?

Nee, tot 39.000.

20. Dus de inkomensgrens is verruimd? Dat is dan toch die 10%?

Nee, de inkomensgrens is € 34.085, dat wordt in Schiedam en Rotterdam gehanteerd. Wij hanteren de grens van € 39.000 om zo toch de mensen de kans te geven om zo aan een woning te komen bij deze goede corporatie.

21. Daarmee wijk je wel af van het landelijke beleid?

Ja, om de mensen de gelegenheid te geven om toch een sociale huurwoning te huren met een hoger inkomen. Met 2 inkomens zit je al vaak boven die grens.

22. Hoe doen de buurgemeenten dat?

Die hanteren de normale inkomensgrens. Bijvoorbeeld veel mensen uit Schiedam en Rotterdam komen hier naartoe omdat hier de grens verruimd is.

23. Klagen die buurgemeenten niet? Er moet toch sprake zijn van een level playing field en dat iedereen op dezelfde manier behandeld moeten worden?

Ik weet het niet, ik heb er niets over gehoord.

24. Maar je constateert wel dat heel veel huurders vanuit Schiedam en Rotterdam hier naartoe verhuizen?

Ja maar of dat ermee te maken heeft, weet ik niet. Het kan ook zijn dat die mensen minder dan € 34.000 verdienen. Waar dat meer te maken heeft weet ik niet.

25. Wanneer heeft die verruiming plaatsgevonden?

Sinds april 2012.

26. Hebben jullie dat toegejuicht en maakt dat jouw werkzaamheden makkelijker uit te voeren?

Nou je hebt een ruimere marge en je verkoopt minder snel een nee.

27. Heb je ook met schrijnende gevallen te maken gehad, bijvoorbeeld tussen-wal-en-schip?

Niet zo zeer ik, meer mijn collega.

28. Hoe wordt daar dan mee omgegaan?

Die moeten dat aanvragen of ze via een buitenweg om een woning kunnen krijgen. Dat doet een andere collega, omdat het om speciale gevallen gaat. Dat moet aangevraagd worden bij de afdeling Sociaal Beheer.

29. Wel apart, dat het via een omweg wordt toegewezen terwijl jullie het inkomen controleren. En dan is er iemand die boven de inkomensgrens zit maar toch een woning toegewezen krijgt?

Nou het zal niet gaan om mensen die boven de inkomensgrens uitkomen. Meer schrijnende gevallen, moeders met kinderen denk ik, die komen niet boven de € 39.000.

30. Je gaf aan dat je afgerekend wordt op de leegstand. Hoe ga je daar mee om en zie je verschillen?

Ja mensen komen niet opdagen. Vroeger was iedereen blij met een woning. Nu stuur je een brief en niemand komt opdagen. Je plant een groepsverhuring en dan komen er soms geen mensen op af en dan komen de woonmakelaars gewoon terug. Weer een nieuwe groep!

31. Waar kan dit aan liggen?

Ja mensen lezen de brief niet meer, of denken dat ze moeten reageren op de woonpas omdat de woonpas dan komt te vervallen. En dat ze zomaar lukraak reageren op een woning. Soms bel je de mensen en dan krijg je als antwoord: "waar, oh in Vlaardingen ja maar daar wil ik niet wonen". Dan hebben ze gewoon niet goed gelezen.

32. Kan dit ook te maken hebben met het feit dat een hogere huur moeten gaan betalen?

Ja dat kan. Dan denk ik, wacht dan of kijk hoeveel de huur bedraagt voordat je reageert. Maar dat mensen gewoon niet goed lezen.

33. Wel goed dat je principieel bent. Als ik jouw kandidaat huurder ben en ik wil alleen gaan wonen en later komt mijn vriendin bij me wonen. Heb je ook wel eens met dat soort gevallen te maken?

Ja, maar controleer dat maar eens. Dan komen ze alleen om te tekenen voor de huurovereenkomst en dan hebben alleen hun gegevens bij hun. Dan komen ze hier op intakegesprek met zijn tweeën. Dat wil nog niets zeggen. Maar je ziet wel veel echtscheidingen tegenwoordig op papier.

34. Welke andere zaken vallen op in vergelijking met vroeger?

Ze staan alleen op de woonpas en dat ze dan toch samen gaan wonen. Wie zijn wij om dat te gaan controleren of ze daar wel daadwerkelijk alleen gaan wonen.

35. Dan weet je dus dat je belazert wordt?

Ja, dat weet je. We kunnen er alleen niets aan doen.

36. Dan heb je het goed gedaan en achteraf?

Ik zou niet weten wat ik daar aan kan doen. Er wordt op gelet maar we kunnen er niets mee.

37. Probeer je wel actie te ondernemen door verder door te vragen?

Ja, de mensen staat alleen ingeschreven, komen ook alleen. En pas nog hadden wij een woning aan de ...laan, nou ook een groepsverhuring. Een van de vijf kandidaten was aanwezig. Een jongen met nog een meisje. Ze feliciteerden elkaar. Maar alleen de gegevens van die jongen stonden op de pas, niet van dat meisje. Het zegt niets, het kan natuurlijk ook gewoon een vriendin zijn. Maar ja, één en één is twee. Je wordt dan ter plekke bedonderd, maar je kan niet zeggen van he..jij liegt.

38. Op welke manier vindt er controle plaats of de zaken wel op de juiste manier behandeld worden?

Dat wordt door Annemarie Fokkens gedaan. Ik weet niet eens hoe dat gedaan wordt. Zij zal, neem ik aan, die formulieren als ze in het dossier liggen controleren. Als het dossier afgehandeld is, wordt het ingescand en gaat het ergens heen en wordt het gecontroleerd. We krijgen wel eens een lijst met inkomens die verkeerd berekend zijn.

39. Maar dat is dan toch achteraf? Dan heeft die persoon de woning al toegewezen gekregen?

Ja, dat kan je niet meer terugdraaien. Dat wordt dan op die 10% geboekt.

40. Wordt er op die lijst ook aangegeven wat er fout is gegaan?

Ja, dat wel. Dan komt Annemarie langs en soms gaat het per e-mail. Het is haar taak om dit te controleren. Van fouten kun je tenslotte leren.

41. Zou je meer bevoegdheid willen hebben om bijvoorbeeld een woning toe te kunnen wijzen als iemand met 1 euro boven de grens komt?

Ja, maar tot hoever ga je dan. Of hoever kun je zelf die beslissing nemen.

42. Jullie voeren dus strikt het verhuurproces uit. Jullie hebben dus geen beleidsvrijheid?

Nee als je een twijfelgeval hebt, dan loop je even naar de manager. Maar als je zelf die beslissing mag nemen, tot hoever ga je dan. Tot 10, 20 of nog hoger.

43. Wat vind je zelf van de inkomensgrens?

Ik vind het op zich goed. Nou zal je niet veel mensen hebben die 3 ton verdienen en in een huurwoning gaan zitten. Ik ga er vanuit dat die in een vrijstaand huis wonen. Maar ik vind wel dat die inkomensgrens gehanteerd moet blijven.

44. Wat vind je van de hoogte van de inkomensgrens?

Er is ook sprake geweest van € 43.000. Maar het wordt hoe langer hoe gekker. Maar mensen moeten wel, misschien een gezin of een man die werkt en een vrouw die thuis voor de kinderen zorgt, normaal kunnen wonen. Die kinderen moeten wel normaal kunnen opgroeien. Misschien is deze inkomensgrens te laag maar ik vind het ook niet nodig dat iemand met zo'n hoog inkomen in een sociale huurwoning woont.