

Veel gestelde vragen over passend toewijzen, versie 2016.1

Wooncorporaties zijn verplicht om sociale huurwoningen passend toe te wijzen. In dit document leest u wat dit betekent voor u als huurder of woningzoekende van Woongaard.

1. Wat is passend toewijzen?

Passend Toewijzen houdt in dat u een huurwoning krijgt aangeboden waarvan de huurprijs past bij uw huidige (huishoud-)inkomen. De overheid wil met deze maatregel voorkomen dat huishoudens met de lagere inkomens in te dure woningen gaan wonen.

2. Wat verandert er voor mij als huurder door de nieuwe toewijzingsregels?

Huurt u nu al een woning van een corporatie? Dan verandert er voor u niets. De nieuwe regelgeving heeft alleen gevolgen voor nieuwe huurcontracten.

3. Ik ben op zoek naar een woning. Wat betekenen de nieuwe toewijzingsregels voor mij?

Het kan zijn dat u vanaf 1 januari 2016 niet meer op bepaalde woningen kunt reageren, omdat deze niet passen bij uw inkomen. De overheid wil met deze maatregel voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terechtkomen en daardoor in betalingsproblemen komen.

4. Ik ben jonger dan 23 jaar en zoek een sociale huurwoning. Welke regels gelden voor mij?

Om er voor te zorgen dat jongeren van 18 tot 23 jaar voldoende keuze hebben, mogen ze veelal reageren op woningen met een huurprijs tot € 586,68. Het is wel goed om er rekening mee te houden dat alleen voor woningen met een huurprijs tot en met € 409,92 recht op huurtoeslag geldt.

5. Hoe kan ik bij een toewijzing aantonen wat mijn huishoudinkomen is?

Om een woning toe te kunnen wijzen hebben wij de inkomstenverklaringen van u, uw eventuele partner en andere meerderjarige bewoners nodig. Het inkomen van uw kinderen wordt niet meegerekend. Een inkomensverklaring kunt u bij de Belastingdienst opvragen via 0800-0543 (gratis). Zorg dat u uw Burgerservicenummer bij de hand hebt. Het duurt vijf tot tien dagen voordat u de verklaring ontvangt. Zonder een inkomensverklaring kunnen wij u geen woning aanbieden. U mag ook een definitieve aanslag inkomstenbelasting inleveren waarop uw inkomen vermeld staat.

6. Heb ik altijd een inkomensformulier nodig?

Ja, ook als u géén inkomen hebt is het noodzakelijk dat u een Inkomensformulier bij de belastingdienst opvraagt. Wij zijn verplicht om die bij controles door de accountants te overleggen. Wij hebben die dus ook van u nodig als u geen inkomen had en het inkomen op het formulier daarom op '€ 0' staat.

7. Welke huurprijs geldt voor passend toewijzen?

Er wordt gekeken naar de kale huurprijs van de woning. Dus de servicekosten, zoals schoonmaakkosten of glasfonds worden niet meegerekend. Het kan dus zijn dat een woning met een bruto huurprijs die hoger is dan de prijs voor passend toewijzen, toch passend bij uw inkomen is, omdat de kale huur wel klopt.

8. Wat is de maximale huurprijs van een woning?

De maximale huurprijs wordt bepaald door de woningwaardering. Dit is een door de overheid ontwikkeld puntensysteem. In de woningwaardering worden voor diverse onderdelen punten gegeven.

9. Ik weet niet precies op welke woning ik kan reageren. Wat nu?

Wanneer u als woningzoekende inlogt op de website van Woongaard en u heeft uw juiste gegevens ingevuld, ziet u automatisch het aanbod dat past bij uw inkomen. Op deze woningen kunt u reageren.

10. Ik zie op de website nauwelijks woningen in de lagere huurprijsklasse. Betekent dit dat ik heel lang moet wachten op een passende woning?

Vanaf 1 januari 2016 komen er meer woningen met een huurprijs tot € 586,68 en € 628,76 voor de lage inkomensgroep beschikbaar. Doordat wij woningen passend moeten toewijzen, hebben corporaties het huurbeleid aangepast en worden woningen voor een lagere huurprijs verhuurd.

Zo voorkomen we dat woningzoekenden met recht op huurtoeslag langer moeten wachten op een voor hen geschikte woning.

11. Nemen de wachtlijsten toe door passend toewijzen?

Zie ook het antwoord op vraag 8. Om de wachttijden acceptabel te houden en om aan de wetgeving te voldoen, hebben we een aantal woningen in prijs moeten verlagen. Deze prijsverlaging gaat in per 1 januari 2016. We blijven de wachttijd goed in de gaten houden. Mocht deze te hoog oplopen dan zullen we passende maatregelen nemen.

12. Er gelden andere inkomensgrenzen voor de huurtoeslag voor huishoudens die al dan niet pensioengerechtigd zijn. Wordt hier bij het passend toewijzen rekening mee gehouden?

Voor alle woningzoekenden geldt het schema bij punt 3.

13. Wat betekent passend toewijzen voor vrije sector huurwoningen (huurprijs boven € 710,68)?

Passend toewijzen heeft alleen betrekking op woningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens (€ 710,68 prijspeil 2015). Voor een woning boven de € 710,68 euro komen woningzoekenden met een inkomen boven de € 35.739,- in aanmerking.

14. De nieuwe bewoner van mijn huis betaalt veel minder huur dan ik altijd heb betaald. Hoe kan dat?

Het is inderdaad mogelijk dat de nieuwe huurprijs lager is dan u altijd betaald hebt. Elke woning binnen Woongaard is gekoppeld aan een bepaalde huurprijs. Telkens als een woning wordt opgezegd, bepaalt de corporatie de nieuwe huurprijs. Daarbij wordt rekening gehouden met zaken als wetswijzigingen en veranderingen aan de woning. Zo moeten wij als gevolg van de nieuwe Woningwet passend toewijzen bij nieuwe verhuringen. Door de huurprijs van een aantal woningen te verlagen, hebben we voldoende woningen beschikbaar in de lagere huurprijscategorie voor de lage inkomensgroep. Zo voorkomen we dat woningzoekenden met recht op huurtoeslag wat langer moeten wachten op een voor hen geschikte woning.

15. Waarom is de huur van het huis van de burens veel lager dan van mijn huis? Terwijl hun woning vergelijkbaar of zelfs beter onderhouden is.

Het is inderdaad mogelijk dat de huurprijs van soortgelijke woningen in een straat verschillend is. Huurders betalen voor hun woning de huurprijs zoals afgesproken bij het aangaan van de huurovereenkomst, met jaarlijks een huurverhoging. Deze huurprijs is lager dan de maximale huurprijs die voor deze woning gevraagd mag worden. Telkens als een woning wordt opgezegd, bepaalt de corporatie de nieuwe huurprijs.

Daarbij wordt rekening gehouden met zaken als wetswijzigingen en veranderingen aan de woning. Zo moeten wij als gevolg van de nieuwe Woningwet passend toewijzen bij nieuwe verhuringen. De gevolgen hiervan leest u bij het antwoord op vraag 14.

16. Ik zie dat een huurwoning die precies hetzelfde is als mijn woning, wordt aangeboden voor een andere huurprijs. Wordt mijn huur nu ook aangepast (verlaagd of verhoogd)?

Nee. Komt er een woning vrij, dan kan het zijn dat de corporatie een lagere huurprijs rekent. Voor omwonenden verandert er niks en wordt er geen huurverlaging- of verhoging doorgevoerd.

17. Wat kan ik doen als ik het niet eens ben met deze maatregel en de consequenties ervan?

Helaas kunnen wij dan niets voor u betekenen. Wij passen het beleid toe dat de overheid ons heeft opgelegd. U zou protest in kunnen dienen bij minister Blok. De overkoepelende organisatie Aedes heeft namens de wooncorporaties in het land protest aangetekend tegen de nieuwe toewijzingsnorm.