



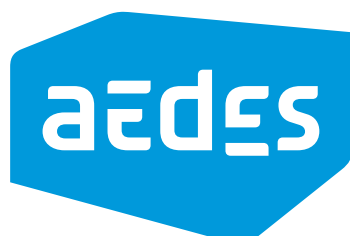
WONINGWET IN DE PRAKTIJK

PASSEND TOEWIJZEN

VERSIE 2, 14 JULI 2015

AANPASSINGEN T.O.V. EERDERE VERSIE IN PAARS

vereniging van
woningcorporaties



PASSEND TOEWIJZEN

Woningcorporaties moeten vanaf 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de nieuwe passendheidsnorm. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terecht komen.

1. WAT STAAT IN DE WET?

- Van de toewijzingen door de toegelaten instelling aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens betreft minstens 95% een woning met een kale huur tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.
- De norm geldt voor alle nieuwe verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens:
 - met een (kale) huurprijs tot maximaal 710,68 euro (prijspeil 2015);
 - in zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak (**niet** bij nieuwe verhuringen in juridisch afgesplitste dochter);
 - van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen;
 - ook als deze kamergewijs verhuurd worden;
 - en ook bij onzelfstandige wooneenheden.
- Haalt een woningcorporatie de norm niet, dan krijgt ze mogelijk een sanctie, bijvoorbeeld een bestuurlijke boete, van de toezichthouder.
> Vindplaats: Woningwet, Artikel 46 (p. 27), Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Artikel 54-58 (p. 28), Bijlage 5 (p. 82) & Nota van Toelichting, paragraaf 3.8 (p.114)

2. DE REGELS VOOR PASSEND TOEWIJZEN

INGANGSDATUM

Woningcorporaties moeten per 31 december 2016 voldoen aan de passendheidsnorm. Dit betekent dat corporaties **vanaf 1 januari 2016** bij nieuwe verhuringen passend moeten toewijzen.

MAXIMALE CONTRACTHUUR

Van alle nieuwe toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens moet de woningcorporatie zich in minstens 95% van de gevallen houden aan de volgende huurprijzen:

- Bij één- en tweepersoonshuishoudens: maximaal 576,87 euro *
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal 618,24 euro *
(* prijsspeil 2015; kale huurprijs; dus niet de rekenhuur of subsidiabele huur)

5% UITZONDERINGEN TOEGESTAAN

Bij hoogstens 5% van de toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens kan de woningcorporatie een uitzondering maken en een woning met een hogere contracthuur toewijzen:

- Bij één- en tweepersoonshuishoudens: tussen 576,87 euro en maximaal 710,68 euro *
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: tussen 618,24 euro en maximaal 710,68 euro *
(* prijsspeil 2015; kale huurprijs; dus niet de rekenhuur of subsidiabele huur)

Schema Passend toewijzen

PASSEND TOEWIJZEN (PRIJSPEIL 2015)				
Type huishouden	Huishoudinkomen per jaar	Contracthuurprijs bij toewijzing		
		≤ € 576,87	≤ € 618,24	≤ € 710,68
Eénpersoons < AOW-grens	€ 21.950	≥ 95%	< 5%	
Tweepersoons < AOW-grens	€ 29.800	≥ 95%	< 5%	
Drie- en meerpersoons < AOW-grens	€ 29.800	≥ 95%		< 5%
Eénpersoons > AOW-grens	€ 21.950	≥ 95%	< 5%	
Tweepersoons > AOW-grens	€ 29.825	≥ 95%	< 5%	
Drie- en meerpersoons > AOW-grens	€ 29.825	≥ 95%		< 5%

<input type="checkbox"/>	passend	<input type="checkbox"/>	niet passend
--------------------------	---------	--------------------------	--------------

WELKE HUISHOUDENS TELLEN MEE VOOR DE PASSENDHEIDSNORM?

Om te weten of het om een verhuur aan een huishouden met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens gaat, moet de corporatie het huishoudinkomen bij toewijzing toetsen. De procedure hiervoor sluit zoveel mogelijk aan bij de staatssteunregeling (EU-inkomenstoets). Bij toetsing gaat de corporatie uit van het inkomen vermeld op de aangeleverde inkomensverklaring, dat ook wordt gebruikt voor de EU-inkomenstoets.

- Het inkomen van inwonende kinderen telt niet mee. Aan het begrip 'kind' is geen leeftijdscriterium verbonden, dus ook het inkomen van kinderen ouder dan 18 jaar telt niet mee voor de norm. Wel tellen kinderen uiteraard mee bij het vastleggen van de grootte van het huishouden.
- Er vindt geen toets op vermogen plaats. (Het kan dus zo zijn dat bij de toets door de Belastingdienst blijkt dat een huishouden te veel vermogen heeft en daarom geen huurtoeslag krijgt. Voor de passendheidsnorm telt dit huishouden - op grond van de inkomensstoets - wel mee.)
- Als geen (voorlopige) aanslag IB of een Inkomensverklaring beschikbaar is, of als de Belastingdienst aangeeft geen inkomensgegevens van betrokkene(n) te kennen, kan het inkomen worden vastgesteld aan de hand van één van de andere bescheiden (Bijlage 1 RTIV).
- Voor een aantal specifieke groepen gelden specifieke regels. Zie de bijlage op pagina 5.
> Vindplaats: Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Bijlage 5 (p. 82) & Nota van Toelichting, paragraaf 3.8 (p.114) en Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Bijlage 1 (p. 12)
- Meer informatie over de inkomensverklaring

TOEWIJZING NIEUWBOUW

- Voor nieuwbouw geldt dat de ingangsdatum van de huurovereenkomst bepalend is voor de passendheidsnorm, en niet de datum van toewijzing of ondertekening van de huurovereenkomst.

TOEWIJZING BIJ INTERMEDIAIRE VERHUUR

- Bij toewijzing van woningen voor permanente bewoning door een zogenaamde intermediaire verhuurder moet de intermediair het huishoudinkomen vaststellen. Intermediaire verhuurders moeten namelijk sinds 18 mei 2013 aan de verantwoordingseisen voldoen (in het kader van de EU-inkomenstoets) en vanaf 1 januari 2016 ook in het kader van passend toewijzen.
- Corporaties zijn verplicht om met de intermediairs afspraken te maken over een juiste en volledige verantwoording, vastgelegd in bijvoorbeeld de verhuurovereenkomst. Overeenkomsten gesloten voor 18 mei 2013, waarin nog geen afspraken over de verantwoordingseisen zijn gemaakt, hoeven niet te worden aangepast. Een tekortschietende verantwoording als gevolg daarvan zal de corporatie niet worden aangerekend. Dat is wel het geval bij overeenkomsten die na 18 mei 2013 tot stand zijn gekomen.
- Aedes heeft een voorbeeld-tekst Aanhangsel 'Verhuur door intermediaire organisaties' opgesteld ter aanvulling op de verhuurovereenkomst bij intermediaire verhuur. Daarnaast adviseert Aedes om het zo te regelen dat de verhuuradministratie van de intermediair wordt gecontroleerd door de accountant van de intermediair, die zijn bevindingen meldt aan de accountant van de corporatie.
> Vindplaats: Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Nota van Toelichting, paragraaf 3.7.2 (p. 113) & Artikelgewijze toelichting, Artikel 58 (p. 157)

TOEWIJZING VAN EU-ARBEIDSMIGRANTEN VIA DERDEN

- EU-arbeidsmigranten worden vaak gehuisvest via huisvestingsbureaus of werkgevers, die hiertoe woningen van corporaties huren. Bij wijze van uitzondering is geregeld dat huisvestingsbureaus of werkgevers met een keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) of van de Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling (SKIA) zich per kwartaal, achteraf verantwoorden over de toewijzingen via één of meerdere loonstroken van de betrokkenen.
- Als de woonruimte door meerdere personen op één contract wordt gehuurd, worden alle inkomens opgeteld.
- De corporatie kan na afloop van een kwartaal bezien of de betreffende toewijzingen al dan niet tot de 5% vrije ruimte voor passendheid en de 10% vrije ruimte voor de EU-inkomenstoets moeten worden gerekend.
> Vindplaats: Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Artikel 22, lid 7-9 (p. 7)

3. HOE IS DE NALEVING GEREGELD?

TOEZICHT EN SANCTIES

- De Autoriteit woningcorporaties houdt toezicht op naleving van de norm.
- De passendheidsnorm staat boven eventueel reeds gemaakte prestatieafspraken en/of huisvestingsverordening.
- Haalt een corporatie de norm niet, dan mag de toezichthouder een sanctie opleggen, bijvoorbeeld in de vorm van een bestuurlijke boete. De hoogte daarvan is onder meer afhankelijk van de mate van overtreding.
> *Vindplaats: Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Nota van Toelichting, paragraaf 3.8 (p.114)*

EFFECTEN VOOR WONINGZOEKENDEN

De overheid gaat de effecten van passend toewijzen op de slaagkansen voor woningzoekenden met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens volgen. De minister doet een moreel appèl op woningcorporaties om zo nodig maatregelen te nemen, zodat er geen negatieve effecten op de slaagkans optreden.

> *Vindplaats: Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Nota van Toelichting, paragraaf 3.8 (p.114) en Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, (p.44)*

4. ACHTERGRONDINFORMATIE

HURTOESLAG EN AFTOPPINGSGREZEN

Huishoudens die vanwege hun inkomen en vermogen recht hebben op huurtoeslag, krijgen dat alleen als ze een woning huren met een maandhuur tot en met de liberalisatiegrens (710,68 euro in 2015). De hoogte van de toeslag hangt verder af van de precieze maandhuur, leeftijd en huishoudsamenstelling. De overheid stelt jaarlijks een bedrag vast dat het huishouden minimaal zelf moet betalen (de basishuur). Bij een hogere huur krijgt het huishouden het verschil geheel of gedeeltelijk terug. In principe geldt: hoe hoger de huur, des te meer de huurder zelf moet betalen. Over het deel boven de zogeheten aftoppingsgrens krijgt een meerpersoonshuishouden in principe geen huurtoeslag meer vergoed. Alleen ouderen, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens nog een gedeelte vergoed.

- De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens is 576,87 euro (prijspeil 2015).
- De aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens is 618,24 euro (prijspeil 2015).

> Meer informatie: www.aedes.nl, zoekterm **huurtoeslag**.

PASSENDHEIDSTOETS EN HUISVESTINGSWET

Als het gaat om de verantwoordelijkheidsverdeling tussen gemeenten en woningcorporaties, is er geen sprake van strijdigheid tussen de Woningwet en de Huisvestingswet op het vlak van passend toewijzen. De Woningwet geeft voorschriften over betaalbare woningtoewijzing aan woningcorporaties, terwijl de Huisvestingswet instrumenten biedt voor een gewenste woonruimteverdeling aan gemeenten. De huisvestingsverordening geeft aan voor welke woningen een huisvestingsvergunning benodigd is en welke criteria dan gelden voor het verlenen van de huisvestingsvergunning. Die criteria mogen geen betrekking hebben op het stellen van eisen aan het minimale huishoudeninkomen, maar wel op (bijvoorbeeld) de verhouding huur-inkomen aan de hand van een huur-/inkomenstabel. Woningcorporaties mogen wél, in het kader van de toewijzing, zowel minimum als maximum inkomenseisen hanteren, die verband houden met de wettelijke taken, zoals de 90%-regeling en passend toewijzen in het kader van de huurtoeslag.

> *Bron: Ministerie van BZK (juni 2015)*

5. MEER INFORMATIE

In het dossier *Betaalbaar wonen* op Aedes.nl staat actuele informatie over de passendheidsnorm. Bijvoorbeeld over de politieke behandeling. Ook vindt u er veel gestelde vragen & antwoorden en praktijkervaringen van woningcorporaties.

> www.aedes.nl/betaalbaar-wonen

Andere instrumenten en handreikingen over onderwerpen uit de nieuwe Woningwet vindt u in het dossier *Woningwet in de praktijk* en in de *Datatheek Woningwet*

©2015, Den Haag

Vormgeving: Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van
woningcorporaties



PASSEND TOEWIJZEN - BIJLAGE

Schema Specifieke doelgroepen

Doelgroep	Telt mee voor 95%-norm?	Inkomens-toets passend toewijzen?	Toelichting
Jongeren onder de 23 jaar	Ja	Ja, via inkomensverklaring	Passend is een huur tot en met de aftoppingsgrenzen, ondanks het feit dat deze groep alleen huurtoeslag krijgt met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens.
Ouderen boven de AOW-leeftijd	Ja	Ja, via inkomensverklaring	Passend is een huur tot en met de aftoppingsgrenzen, ondanks het feit dat deze groep ook bij een huur boven de aftoppingsgrenzen nog huurtoeslag krijgt.
Verblijfsgerechtigden *	Ja	Nee	COA-verklaring vereist
Voltijds studenten *	Ja	Nee	Verklaring van inschrijving aan een Nederlandse instelling voor hoger onderwijs vereist.
Voltijds promovendi *	Ja	Nee	Verklaring van inschrijving aan een Nederlandse instelling voor hoger onderwijs vereist.
Buitenlandse studenten die in Nederland stage lopen *	Ja	Ja, via inkomensverklaring	Indien niet bekend bij de Belastingdienst dan inkomensverklaring met bewijs van huidig inkomen vereist, bijv. stagevergoeding.
Mensen met indicatie zware zorg < 21.950/29.800/29.825 **	Ja	Ja, via inkomensverklaring	Inzage in zorgplan vereist.
Mensen met indicatie zware zorg > 21.950/29.800/29.825 **	Nee	Ja, via inkomensverklaring	Inzage in zorgplan vereist; toewijzingen worden toegerekend aan de (tijdelijk) 80% toewijzingen aan de doelgroep (staatssteunregeling).
Mensen met urgentieverklaring	Ja	Ja, via inkomensverklaring	
Mensen met woning via intermediaire verhuur	Ja	Ja, via inkomensverklaring, door intermediaire verhuurder	Corporatie legt verantwoording af over passend toewijzen door intermediaire verhuurder. Zie nadere regeling hieronder.
EU-arbeidsmigranten gehuisvest via huisvestingsbureaus of werkgevers met keurmerk	Ja	Ja, via inkomensverklaring, door intermediaire verhuurder	Indien niet bekend bij Belastingdienst dan inkomensverklaring met bewijs van huidig inkomen, bijv. loonstrook. Zie nadere regeling hieronder.
Arbeidsmigranten die rechtstreeks een sociale huurwoning huren	Ja	Ja, via inkomensverklaring	Indien niet bekend bij Belastingdienst dan inkomensverklaring met bewijs van huidig inkomen, bijv. loonstrook.

* Voor deze groepen wordt verondersteld dat zij een inkomen onder de inkomensgrens hebben, zodat toetsing achterwege kan blijven. Willen zij een woning gaan huren met medebewoners die geen deel uitmaken van één van de betreffende categorieën, moet hun inkomen wel getoetst worden (zie ook BTIV 2015, art. 56, Bijlage 5, p. 83, Nota van Toelichting, par. 3.8, p. 116).

** In tegenstelling tot de situatie bij de staatssteunregeling of 90%-norm (tijdelijk 80%) dient bij chronisch zieken en gehandicapten met een zwaardere zorgindicatie in het kader van de passendheidsnorm het inkomen wel getoetst te worden (zie ook BTIV 2015, art. 56, Bijlage 5, p. 83, Nota van Toelichting, par. 3.8, p. 116).

>Bron: Ministerie van BZK, zie artikel Aedes