

Onderstaande tekst is afkomstig uit de officiële Ministeriële besluitvorming terzake.

Regels voor toewijzen sociale huurwoningen

Woningcorporaties moeten zich richten op bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Dat staat in de gewijzigde Woningwet. Betaalbare huurhuizen mogen zij niet aan iedereen verhuren. Woningcorporaties moeten zich houden aan regels.

Regels voor toewijzing naar inkomen

Woningcorporaties moeten tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 737,14) toewijzen aan hun doelgroepen.

- De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 39.055 (prijspeil 2020). De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen.
- Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 39.055.

De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Zolang de woningcorporatie maar voldoet aan de eis 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan haar belangrijkste doelgroep (inkomens tot € 39.055), mag zij er ook voor kiezen om alle sociale huurwoningen aan de doelgroep (huishoudens met een inkomen onder de € 43.574) toe te wijzen.

Regels voor toewijzing van de 10% vrije ruimte

Als woningcorporaties de 10% vrije toewijzingsruimte niet voor de doelgroep (tot € 43.574) gebruiken, maar voor andere woningzoekenden moeten zij een aantal huishoudens voorrang geven.

Om te beginnen zijn dit de huishoudens waarvan de gemeente heeft vastgesteld dat zij voorrang krijgen. De gemeente moet dit dan wel hebben vastgelegd in een huisvestingsverordening.

Daarnaast is er nog een groep die voorrang krijgt. Dit zijn:

- huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten;
- huishoudens die (met toestemming van de corporatie) woningen met elkaar ruilen;
- medehuurlers die (met toestemming van de corporatie) huurder worden.

Toewijzen betaalbare woning aan huishoudens met huurtoeslag

Woningcorporaties moeten extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens. Het gaat om huishoudens die met hun inkomen recht hebben op huurtoeslag. Deze moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt. Daarom staat in de gewijzigde Woningwet een norm over passendheid. Elke corporatie moet een passende woning toewijzen aan tenminste 95% van de huishoudens met de laagste inkomens. Huishoudens dus die met hun inkomen recht kunnen hebben op huurtoeslag. Dit is een woning met een kale huur onder de aftoppingsgrens.

Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 619,01. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 663,40. Deze bedragen gelden in 2020.

De passendheidsnorm geldt voor huishoudens met een inkomen dat valt binnen de maximuminkomensgrenzen van de huurtoeslag. Die grenzen zijn in 2020:

- € 23.225 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 23.175 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 31.475 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.