

Vragen en antwoorden over passend toewijzen

13 februari 2019

Woningcorporaties moeten sinds 1 januari 2016 woningen toewijzen volgens de nieuwe regels voor passend toewijzen. Wat betekent dat precies? Zes vragen en antwoorden op een rij.

Hieronder de zes belangrijkste vragen en antwoorden over passend toewijzen op een rij. Wilt u meer weten over passend toewijzen? Download dan de Handreiking Passend Toewijzen die Aedes samenstelde.

1. Wat is passend toewijzen?

Huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (22.700 euro voor eenpersoonshuishoudens, 30.825 euro voor meerpersoonshuishoudens) moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (607,46 euro voor één- en tweepersoonshuishoudens en 651,03 euro voor drie- en meerpersoonshuishoudens). Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties.

Deze passendheidsnorm is onderdeel van de Woningwet die op 1 juli 2015 inging. De regels gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot en met 720,42 euro (liberalisatiegrens 2019). Overigens is de passendheidsnorm niet helemaal nieuw: in het verleden was een zelfde soort regeling van kracht. Die werd in 2008 afgeschaft.

2. Waarom is dit passend toewijzen ingevoerd?

Huishoudens krijgen zo een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. Het moet voorkomen dat huurders snel in betalingsproblemen komen en dat het bedrag dat het Rijk moet uitgeven aan huurtoeslag te hoog oploopt.

3. Hoe werkt de inkomenstoets bij passend toewijzen?

Daarvoor wordt dezelfde inkomenstoets gebruikt die ook geldt voor het toewijzen van

sociale huurwoningen. Daarvoor verstrekt de Belastingdienst inkomensverklaringen, maar dit kan ook op basis van een bijstandsbewijs. Als het inkomen onder de huurtoeslaggrens ligt, moet een passende woning worden toegewezen. Bij het passend toewijzen wordt niet getoetst op het vermogen; het inkomen van inwonende kinderen telt niet mee.

4. Specifieke gevallen en uitzonderingen bij de inkomensstoets

Soms ontbreken de inkomensgegevens bij de Belastingdienst. Ook kan het actuele inkomen (flijk) gedaald zijn ten opzichte van het inkomen dat bekend is bij de Belastingdienst. Dan kan het inkomen óók gecontroleerd worden aan de hand van bijvoorbeeld een loonstrookje of jaaropgave.

Bij sommige huishoudens is een inkomensstoets niet verplicht. Dit is het geval bij statushouders die uit een COA-voorziening komen en bij (buitenlandse) studenten (met een bewijs van inschrijving van de onderwijsinstelling). Aan deze huishoudens moet dan altijd een woning onder de aftoppingsgrens worden toegewezen. Voor jongeren geldt dat een woning onder de aftoppingsgrens passend is, ondanks dat zij maar huurtoeslag krijgen tot de kwaliteitskortingsgrens (424,44 euro in 2019). Mensen met een zware zorgindicatie hebben en houden toegang tot de sociale huursector, ongeacht de hoogte van het inkomen. Wel vindt er een inkomensstoets plaats om te zorgen dat de lagere inkomens betaalbaar gehuisvest worden.

5. Hoe wijzen corporaties passend toe?

Een aantal corporaties regelt dat huishoudens met recht op huurtoeslag automatisch voorrang krijgen op de goedkoopste woningen. Een aantal corporaties verlaagt de huren van woningen om zo voldoende woningen beschikbaar te hebben voor deze doelgroep. Verder zijn er corporaties die de huur tot de aftoppingsgrens verlagen van sommige woningen als daar een huurtoeslaggerechtigde op reageert. Portaal doet dat bijvoorbeeld met een tweehurenbeleid. Lees ook hoe Woonstede en FidesWonen omgaan met passend toewijzen.

6. Hoe kan ik als corporatie huurders informeren?

Veel corporaties informeren huurders via bewonersmagazines of via hun website, bijvoorbeeld met een overzicht van vragen en antwoorden. Andere corporaties gebruiken visuele vormen van communicatie. Woonbedrijf maakte bijvoorbeeld een infographic die alle corporaties mogen gebruiken voor hun eigen bewonerscommunicatie. Download die infographic hiernaast.