





Passend toewijzen van huurwoningen 2019

Vanaf 1 januari 2016 moeten huurwoningen "passend" worden toegewezen. Deze bepaling komt uit de nieuwe Woningwet 2015. Met het passend toewijzen van huurwoningen wordt bedoeld dat de samenstelling van het huishouden en het huishoudinkomen bepalen voor welke woning een huurder in aanmerking komt. Het huishoudinkomen moet passen bij de huurprijs van de woning.

De achterliggende gedachte achter dit passend toewijzen zijn tweeërlei. Enerzijds krijgt een huurder een woning met een huurprijs die bij het huishoudinkomen past en wordt wellicht voorkomen dat een huurder in betalingsproblemen komt. Een ander gevolg is dat er minder geld uit de schatkist van het Rijk aan huurtoeslag betaald hoeft te worden.

Op welke wijze past Bergopwaarts deze regeling toe

In overleg met onze organisatie HBO De Peel heeft Bergopwaarts 4 categorieën gemaakt waarvoor de zogenaamde streefhuren zijn vastgesteld. Deze streefhuren zijn niet gekoppeld aan het Woning Waardering Systeem (WWS, een puntensysteem voor allerlei zaken) maar meer aan de woning en de doelgroepen waarvoor deze bestemd zijn. De huurprijzen zijn verder ook gekoppeld aan de zogenaamde "kwaliteitskortingsgrens" en de "aftoppingsgrenzen" waarbij de huurprijzen wel zijn afgerond op hele euro's. Over de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen geven we later enige uitleg. De woningen en doelgroepen zien er als volgt uit:

Woning en doelgroepen	Huurprijs
 <p>0 of 1 kleine slaapkamer 1 persoon < 23 jaar</p>	<p>Huurprijs € 424,-* (kwaliteitskortingsgrens)</p>
 <p>0 of 1 grote slaapkamer 1 of 2 personen</p>	<p>Huurprijs € 495,-* (Geen huurtoeslag voor huurders tot 23 jaar)</p>
 <p>2 of 3 slaapkamers</p>	<p>Huurprijs € 607,-* (Aftoppingsgrens)</p>
 <p>4 of 5 slaapkamers Gezinnen vanaf 3 personen</p>	<p>Huurprijs € 651,-* (Aftoppingsgrens 3 of meer persoons huishoudens)</p>

Wat betekent dit nu

Een 1 of 2 persoons huishouden

Wanneer dit huishouden een inkomen heeft waarmee men in aanmerking komt voor huurtoeslag, dan mag aan hen een huurwoning worden toegewezen met een huurprijs van ten hoogste € 607,46* (dit is de aftoppingsgrens voor deze huishoudens);

Een 3 of meer persoons huishouden

Wanneer dit huishouden een huishoudinkomen heeft dat recht geeft op huurtoeslag, dan mag aan hen een woning worden toegewezen met een maximale huur van € 651,03*;

Streefhuren

Het huurbeleid van Bergopwaarts heeft in 2016 een verandering ondergaan. Was eerder het puntenaantal uit het Woning Waardering Systeem voor de woning bepalend voor de huurprijs, er is nu een andere indeling gemaakt, die er als volgt uitziet:

Woningen met 0 of 1 kleine slaapkamer De doelgroep voor deze woningen bestaat uit een 1 persoons huishouden met een huurder die jonger is als 23 jaar of ouder als 65 jaar. De huurprijs voor deze woning bedraagt € 424,-*;

Woningen met 0 of 1 grote slaapkamer De doelgroep voor deze woningen bestaat uit 1 of 2 personen. Huurtoeslag voor personen onder de 23 jaar is niet mogelijk. De huurprijs voor deze woning bedraagt € 495,-*;

Woningen met 2 of 3 slaapkamers De doelgroep voor deze woningen bestaat uit kleine gezinnen. De huurprijs voor deze woningen bedraagt € 607,-*, (= de aftoppingsgrens voor deze huishoudens, door Bergopwaarts afgerond);

Woningen met 4 of 5 slaapkamers De doelgroep voor deze woningen zijn gezinnen vanaf 3 personen. De huurprijs voor deze woningen bedraagt € 651,-*, (= de aftoppingsgrens voor deze huishoudens, afgerond door Bergopwaarts);

Noot:

Zoals u kunt zien zijn de streefhuren afgestemd op de aftoppingsgrenzen die genoemd staan in het passend toewijzen en door Bergopwaarts op hele getallen naar beneden afgerond.

Kwaliteitskortingsgrens

De 'kwaliteitskortingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen. Wat betekent het voor de portemonnee van huurders als hun maandhuur hoger is -of wordt- dan deze grens?

Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Daarboven is dat niet meer het geval. De kwaliteitskortingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld.

Aftoppingsgrens

De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als je huurprijs hoger is dan deze grens wordt je huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. Wat betekent het voor de portemonnee van huurders als hun maandhuur hoger is -of wordt- dan deze grens?

Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens valt is huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrens) 65%. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet je een groot deel van de huurprijs zelf betalen. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen:

Lage aftoppingsgrens

Deze grens geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd en is € 597,30*.

Hoge aftoppingsgrens

Deze grens is van toepassing op huishoudens van 3 of meer personen. De grens geldt ook voor 2-persoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd. En voor 2-persoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen. Deze aftoppingsgrens bedraagt € 640,14*.

* = Prijspeil 2019