



# WONINGWET IN DE PRAKTIJK PASSEND TOEWIJZEN

*VERSIE 1, 8 MEI 2015*

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 aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens betreft minstens 95 procent een woning met een aanvangshuur 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, ook bij nieuwbouwwoningen.
- Haalt een woningcorporatie de norm niet, dan krijgt ze mogelijk een sanctie, bijvoorbeeld een bestuurlijke boete, van de toezichthouder.

*> Vindplaats: Ontwerpbesluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Bijlage 2, paragraaf 4.7 (p. 84)*

## 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 AANVANGSHUUR

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 een- en tweepersoonshuishoudens: maximaal 576,87 euro \*
  - Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal 618,24 euro \*
- (\* prijspeil 2015; kale huurprijs)

### 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 aanvangshuur toewijzen:

- Bij een- en tweepersoonshuishoudens: tussen 576,87 euro en 710,68 euro \*
  - Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: tussen 618,24 euro en 710,68 euro \*
- (\* prijspeil 2015; kale huurprijs)

Schema *Passend toewijzen*

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

## 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 het aangeleverde IBRI-formulier, het formulier dat ook wordt gebruikt voor de EU-inkomenstoets.

- Het inkomen van inwonende kinderen telt niet mee.
- 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 inkomenstoets - wel mee.)

Voor een aantal specifieke groepen geldt het volgende.

- Jongeren onder de 23 tellen mee voor de norm, en het inkomen dient te worden getoetst. Zij moeten passend worden toegewezen bij een huur tot en met de aftoppingsgrenzen (ondanks dat deze groep alleen huurtoeslag krijgt met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens).
- Ouderen boven de AOW-leeftijd met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens tellen mee voor de norm, en het inkomen dient te worden getoetst. Zij moeten passend worden toegewezen bij een huur tot en met de aftoppingsgrenzen (ondanks dat deze groep ook bij een huur boven de aftoppingsgrenzen nog huurtoeslag krijgt).
- Huishoudens met een urgentieverklaring tellen mee voor de norm, en het inkomen dient te worden getoetst.
- Studenten en statushouders tellen mee voor de norm. Zij hoeven **geen** inkomen op te geven. Een DUO-verklaring of COA-verklaring volstaat, net zoals bij de staatssteunregeling het geval is.
- Mensen met een zware zorgindicatie (minimaal 10 uur zorg per week, een indicatie voor intramuraal verblijf of een ADL-indicatie) tellen ook mee voor de norm. Ook zij moeten passend worden toegewezen op basis van hun inkomen vermeld op het IBRI-formulier.
- Als het gaat om mensen met een zware zorgindicatie met een inkomen **boven** de staatssteungrens, is inzage in het zorgplan een vereiste. Deze groep heeft en houdt toegang tot de sociale huursector ongeacht de hoogte van het inkomen.

*>Bron: Ministerie van BZK, zie artikel Aedes*

NB: Bovenstaande informatie wordt nog vastgelegd in regelgeving en in het accountantsprotocol.

## 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 de 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: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, (p.43, p.52)*

### 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: Ontwerpbesluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Bijlage 2, paragraaf 4.7 (p. 85) en Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, (p.44)*

## 4. ACHTERGRONDINFORMATIE

### HUURTOESLAG EN AFTOPPINGSRENNEN

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](http://www.aedes.nl), zoekterm **huurtoeslag**.

## 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](http://www.aedes.nl/betaalbaar-wonen)

Andere instrumenten en hand-outs over onderwerpen uit de nieuwe Woningwet vindt u in het dossier *Woningwet in de praktijk*.

> [www.aedes.nl/Woningwet-in-de-praktijk](http://www.aedes.nl/Woningwet-in-de-praktijk)

©2015, Den Haag

**Vormgeving:** Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van  
**woningcorporaties**

