



WONINGWET IN DE PRAKTIJK PASSEND TOEWIJZEN

VERSIE 5, 13 JANUARI 2019

vereniging van
woningcorporaties



PASSEND TOEWIJZEN

Woningcorporaties moeten sinds 2016 sociale huurwoningen passend toewijzen. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terechtkomen.

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 procent 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 720,42 euro (prijspeil 2019).
 - In zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak van de toegelaten instelling (maar niet bij nieuwe verhuringen in de juridisch afgesplitste dochter).
 - Van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen.
 - Ook als deze kamergewijs verhuurd worden.
 - Ook bij onzelfstandige wooneenheden, indien de betreffende woonruimten deel uitmaken van een complex dat door de Belastingdienst voor de huurtoeslag is aangewezen. (Woningen die niet zijn aangewezen voor huurtoeslag tellen in zijn geheel niet mee voor passend toewijzen).
- De norm geldt niet bij (maatschappelijk) vastgoed waarbij het zorg-/begeleidingselement in de overeenkomst met de cliënt overheerst. In deze laatste gevallen is sprake van een begeleidings- of zorgovereenkomst en niet van een huurovereenkomst.
- Haalt een woningcorporatie de norm niet, dan krijgt ze mogelijk een sanctie van de toezichthouder, bijvoorbeeld een bestuurlijke boete.

> *Vindplaats: Woningwet, artikel 46; BTIV 2015, at. 54 t/m 56, Bijlage 5 en Nota van Toelichting par. 3.8.*

2. DE REGELS VOOR PASSEND TOEWIJZEN

MAXIMALE CONTRACTHUUR

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

- Bij één- en tweepersoonshuishoudens: maximaal 607,46 euro*
 - Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal 651,03 euro *
- (* prijsspeil 2018; het betreft de kale huurprijs, dus niet de rekenhuur of subsidiabele huur)

5 PROCENT UITZONDERINGEN TOEGESTAAN

Bij hoogstens 5 procent 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 huurprijs toewijzen:

- Bij één- en tweepersoonshuishoudens: tussen 607,46 euro en maximaal 720,42 euro *
 - Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: tussen 651,03 euro en maximaal 720,42 euro *
- (* prijsspeil 2018; het betreft de kale huurprijs, dus niet de rekenhuur of subsidiabele huur)

Schema Passend toewijzen

PASSEND TOEWIJZEN (PRIJSPEIL 2019)				
Type huishouden	Huishoudinkomen per jaar	Contracthuurprijs bij toewijzing		
		< € 607,46	< € 651,03	< € 720,42
Eénpersoons < AOW-leeftijd	€ 22.700	≥ 95%	< 5%	
Tweepersoons < AOW-leeftijd	€ 30.825	≥ 95%	< 5%	
Drie- en meerpersoons < AOW-leeftijd	€ 30.825	≥ 95%		< 5%
Eénpersoons > AOW-leeftijd*	€ 22.675	≥ 95%	< 5%	
Tweepersoons > AOW-leeftijd*	€ 30.800	≥ 95%	< 5%	
Drie- en meerpersoons > AOW-leeftijd*	€ 30.800	≥ 95%		< 5%

passend niet passend

*Definitie >AOW-leeftijd: Eén van de personen in dit huishouden moet een leeftijd boven de AOW-grens hebben. In 2019 is dit 66 jaar en 4 maanden.

WELKE HUISHOUDENS TELLEN MEE VOOR DE PASSENDHEIDSNORM?

Om te weten of het om een verhuuring 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 dat staat op het aangeleverde IBRI-formulier, dat ook wordt gebruikt voor de EU-inkomenstoets. Daarnaast kan ook gebruik worden gemaakt van een "schriftelijk bewijs van toekenning van algemene bijstand" waaruit blijkt dat de huurder(s) algemene bijstand ontvangen op grond van de Participatiewet.

- 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.)
- Als geen (voorlopige) aanslag IB of een Inkomensverklaring op basis van de Basisregistratie Inkomens (IBRI) 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 genoemd in de Nota van toelichting op de BTIV van 27 mei 2016. Hierin staat ook welke bewijsstukken daarbij overlegd moeten worden.
- Voor een aantal specifieke groepen gelden specifieke regels. Zie de bijlage op pagina 5.

>Vindplaats: *BTIV 2015, Nota van Toelichting, par. 3.8, Bijlage 5; RTIV 19 juni 2015, bijlage 1, Nota van toelichting BTIV 27 mei 2016, artikel 56 en bijlage 5.*

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.
- 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.
- Intermediairs die woningen gebruiken voor opvang kunnen een verklaring gebruiken zodat ze geen (niet bestaande) huuradministratie hoeven te overleggen. [Lees meer over deze mogelijkheid en de voorwaarden.](#)
- Aedes heeft een [standaardovereenkomst](#) ontwikkeld die woningcorporaties mogelijk ook kunnen gebruiken.

> Vindplaats: *BTIV 2015, Nota van Toelichting: par. 3.7.2, en toelichting bij art. 58.*

TOEWIJZING VAN EU-ARBEIDSMIGRANTEN

- 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.
- Indien de woonruimte door meerdere personen op één huurcontract wordt gehuurd, moeten alle inkomens worden opgeteld. De corporatie kan na afloop van een kwartaal bezien of de betreffende toewijzingen al dan niet tot de 5 procent vrije ruimte voor passendheid en de 10 procent vrije ruimte voor de EU-inkomenstoets moeten worden gerekend.

>Vindplaats: *RTIV, 19 juni 2015, art. 22, lid 7, 8 en 9*

SPECIFIEKE CASUÏSTIEK

Twijfelt u bij een specifieke casus over bijvoorbeeld de inkomensgrens of wilt u weten of de beschikbare bewijsstukken toereikend zijn om te voldoen aan de verantwoordingsplicht? Dan kunt u contact opnemen met de Autoriteit woningcorporaties (Aw), de toezichthouder van de corporaties die onderdeel is van de Inspectie Leefomgeving & Transport (ILT). U kunt de vraag indienen via het [contactformulier op de website van de Aw](#).

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: BTIV 2015, Nota van Toelichting, par. 3.8

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: BTIV 2015, Nota van Toelichting, par. 3.8.

> Vindplaats: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 44 en 45.

4. 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 procent-regeling en passend toewijzen in het kader van de huurtoeslag.

> *Bron: Ministerie van BZK.*

5. 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 2017). 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 607,46 euro (prijspeil 2019).
- De aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens is 651,03 euro (prijspeil 2019).

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

6. MEER INFORMATIE

In het dossier [Huurbeleid en betaalbaarheid](#) op Aedes.nl staat actuele informatie over de passendheidsnorm. Bijvoorbeeld over de politieke behandeling. Ook vindt u er [veelgestelde vragen & antwoorden](#) en praktijkervaringen van woningcorporaties.

Andere instrumenten en handreikingen over onderwerpen uit de nieuwe Woningwet vindt u in het dossier [Woningwet in de praktijk op Aedes.nl](#).

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	Geen 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. 76, Nota van Toelichting, par. 3.8).

** In tegenstelling tot de situatie bij de staatssteunregeling of 90 procent-norm (tijdelijk 80 procent) 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. 76, Nota van Toelichting, par. 3.8).

Bron: Ministerie van BZK