

VRAAG & ANTWOORD HUURDERS

NIEUWE REGELGEVING VOOR HET TOEWIJZEN VAN SOCIALE HUURWONINGEN DECEMBER 2010

In dit overzicht leest u de antwoorden op de belangrijkste vragen over de nieuwe regelgeving. De vragen zijn ondergebracht in drie categorieën:

- Nieuwe regelgeving
- Inkomen
- Woningtoewijzing

Voor u verandert er niets

De nieuwe regels gelden alleen voor nieuw te verhuren woningen. Wanneer u in de toekomst wilt verhuizen naar een andere sociale huurwoning krijgt u wel met de nieuwe regelgeving te maken.

Staat u ook ingeschreven als woningzoekende?

Leest u dan de informatie over de woningtoewijzing goed. Zo moet u vanaf nu om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning een inkomensverklaring opvragen. Zie pagina 2.

NIEUWE REGELGEVING

Wat houdt de nieuwe regelgeving in?

Vanaf 1 januari moeten alle woningcorporaties in Nederland tenminste negentig procent van hun **vrijgekomen** sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614, - per jaar. Sociale huurwoningen hebben een huur van maximaal € 652,52. Accolade heeft de mogelijkheid om tien procent van de sociale huurwoningen toch toe te wijzen aan woningzoekenden met een hoger inkomen. We sluiten dus niemand uit.

Waarom deze nieuwe regelgeving?

De Europese Commissie vindt dat de sociale huurwoningen in Nederland verhuurd moeten worden aan huishoudens met een smalle beurs. De Europese commissie heeft daarom besloten dat Nederlandse woningcorporaties tenminste negentig procent van de woningen moeten verhuren aan woningzoekenden met een inkomen van maximaal € 33.614, -.

Geldt de nieuwe regelgeving voor alle huurwoningen van Accolade?

Nee, de nieuwe regelgeving geldt voor huurwoningen met een huur van € 652,52 of lager. Voor woningen met een huur hoger dan € 652,52 geldt de nieuwe regelgeving niet.

INKOMEN

Hoe weet ik hoe hoog mijn inkomen is?

Het inkomen bestaat uit het inkomen van u en uw eventuele inwonende partner en/ of meerderjarige medebewoner(s)* waarover, na verrekening van aftrekposten en verliezen, inkomstenbelasting wordt betaald. Het inkomen van uw thuiswonende minder- en meerderjarige kinderen wordt niet meegerekend.

U kunt uw meest recente inkomensgegevens kosteloos opvragen bij de Belastingdienst. Deze inkomensverklaring heet IB60. Op deze verklaring staat uw belastbaar inkomen. Via het gratis telefoonnummer (0800) 0543 kunt u de verklaring opvragen. Houdt u uw burgerservicenummer bij de hand. Dit nummer staat op uw paspoort, loonstrook en rijbewijs.

** Medebewoners kunnen zijn ouders, broer, zus, huisgenoten, etc.*

WONINGTOEWIJZING

Wellicht wilt u in de toekomst verhuizen naar een andere sociale huurwoning. Dan krijgt u wel te maken met de nieuwe regelgeving. Hieronder leggen we uit waar u dan rekening mee moet houden.

Verandert de toewijzingsprocedure voor vrijgekomen huurwoningen?

Nee, de procedure verandert niet. We blijven woningen toewijzen via het optiemodel. Het enige dat verandert, is dat we vanaf 1 januari naast de bestaande regels ook moeten kijken naar uw inkomen.

Stel ik wil verhuizen, welke gegevens heeft Accolade straks nodig om mijn inkomen te bepalen?

Accolade heeft de meest recente IB60-verklaring nodig van u en uw eventuele inwonende partner en/ of meerderjarige medebewoner(s). Een definitieve aanslag inkomstenbelasting mag ook. Voor het bepalen van uw inkomen wordt gekeken naar het lopende jaar. Een eventuele vakantietoeslag en/ of dertiende maand worden ook meegenomen in de inkomensbepaling.

Omdat de verklaring het inkomen vermeldt van het afgelopen jaar of het jaar daarvoor vragen we u ook om een recente loonstrookje of uitkeringsstrookje.

Wat gebeurt er als ik geen inkomensverklaring van de Belastingdienst en loonstrookje kan overhandigen bij een intake voor een woning?

Accolade wijst u geen woning toe zonder de IB60-verklaring en loonstrookje of uitkeringsstrookje. Deze documenten zijn verplicht. Wanneer u bij de intake geen inkomensverklaring en loonstrookje bij u heeft, zijn wij genoodzaakt de eerstvolgende woningzoekende op de wachtlijst te benaderen. We registreren dan dat u de woning weigert.

In bepaalde gevallen ontvangt u geen IB60-verklaring. De Belastingdienst stuurt u dan een brief waarin de reden staat waarom u geen verklaring krijgt. Neemt u in dit geval deze brief mee naar het intakegesprek. Een aanslag inkomstenbelasting mag ook.

Vraagt u de IB60-verklaring nu al aan!

U heeft de benodigde informatie zo altijd in huis als wij u uitnodigen voor een intakegesprek. De verklaring kunt u kosteloos aanvragen bij de Belastingdienst via het gratis telefoonnummer (0800) 0543. Houdt u uw burgerservicenummer bij de hand. Dit nummer staat op uw paspoort, loonstrook en rijbewijs. Het aanvragen van het formulier duurt twee tot drie weken. Omdat u vanaf nu de IB60-verklaring jaarlijks moet opvragen, sturen wij u straks ieder jaar een herinnering.

Hoe bepaalt Accolade de tien procent sociale huurwoningen die aan hogere inkomens mag worden toegewezen?

De tien procent wordt bepaald op basis van ervaringscijfers. We weten hoeveel woningen er per jaar gemiddeld vrijkomen. Tien procent van dit ervaringscijfer kunnen we per jaar toewijzen aan hogere inkomens. Gedurende het jaar leggen we vast hoeveel sociale huurwoningen er worden verhuurd aan hogere inkomens. Wanneer de tien procent is bereikt, worden er voor dat jaar geen woningen meer verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen boven de € 33.614, -.

Mijn inkomen is te hoog, heb ik in de toekomst dan geen recht meer op een sociale huurwoning?

Accolade wil iedereen de kans geven een sociale huurwoning te huren. De tien procent sociale huurwoningen die we mogen toewijzen aan inkomens boven de norm benutten we dan ook optimaal. Dit betekent dat we bij woningtoewijzing kijken of er binnen de norm van tien procent nog ruimte is. Is dit niet het geval? Dan slaan we u dat keer over. U behoudt wel uw positie in de wachtlijst.

Het is niet mogelijk van tevoren voorspellingen te doen over uw positie op de wachtlijst in relatie tot de tien procent. Op het moment dat u in aanmerking komt voor een sociale huurwoning bekijken we of de toewijzing binnen de norm past.

Uiteraard kunt u uw opties ook wijzigen voor een complex met een huurprijs boven de € 652,52. Dan speelt de inkomensgrens van € 33.614, - geen rol. We kijken bij woningtoewijzing wel altijd in alle redelijkheid of uw inkomen in verhouding is met de te betalen huur.

Kan ik mijn opties wijzigen?

Ja, dat kan. Hiervoor geldt de bestaande procedure. Wanneer u een optie wijzigt, sluit u voor de nieuwe optie achteraan in de wachtrij.

Op www.accoladewonen.nl → Mijn Accolade, kunt u uw optie(s) wijzigen. Hiervoor heeft u wel persoonlijke inloggegevens nodig. Ook deze maakt u aan via Mijn Accolade. U kunt uw optie(s) ook laten wijzigen in de woonwinkel bij u in de buurt.

Let op: Vanaf 1 januari 2011 mag u vijf keer een woning weigeren voordat we u uitschrijven als woningzoekende. Voorheen was dit drie keer.