

Woonkostentoeslag en Woonlastenfonds

17 september 2020

Welkom

De twintig deelnemers aan deze Beraadsgroep worden van harte welkom geheten in de Levend Water-kerk. John van der Pauw zal de deelnemers voorlichten over 'subsidies' die het wonen in Almere enigszins betaalbaar houden. Na de pauze hoort het CBA graag welke signalen de deelnemers hebben over het bestaan op minimum niveau in Almere.

'Subsidies'

Verschillende overheden hebben verschillende maatregelen om het wonen betaalbaar te houden. Voor de meerderheid van de burgers heeft de rijksoverheid een 'subsidie' op de rentelasten van een koopwoningen in petto: de hypotheekrenteaf trek. Een andere bekende voorziening is de huurtoeslag. De Belastingdienst Toeslagen betaalt die toeslag uit. Huurtoeslag zorgt er voor dat de woonlasten van een deel van de huurders enigszins betaalbaar blijven.

Voor gevallen waar de ondersteuning van de rijksoverheid (nog) niet adequaat is biedt de woonkostentoeslag van de gemeentelijke sociale dienst regelmatig uitkomst.

Dit jaar is het weer mogelijk om een bijdrage uit het woonlastenfonds aan te vragen. Die bijdrage is een gedeeltelijke compensatie van de kwaliteitskorting.

Huurtoeslag algemeen

Huurtoeslag zorgt er voor dat huren enigszins betaalbaar zijn. In de jaren negentig is onder staatssecretaris Heerma uitgerekend dat Nederland voldoende 'goedkope' huurwoningen had voor iedereen met een laag inkomen. Alleen woonden in die woningen huurders met een hoger inkomen. Om daar iets aan te doen heeft Heerma niet gekozen voor het heffen van een belasting op huurders die goedkoop woonden. Er is toen wel een gekozen voor het verlagen van de huurtoeslag voor de duurdere huurwoningen. Naar mate de huur hoger is moet de huurder met een laag inkomen een groter wordend deel van de huurprijs zelf betalen.

Kwaliteitskorting

Door de kwaliteitskorting moet een huurder een steeds groter deel van de hogere huur uit eigen budget betalen. In de onderstaande tabel is dat effect voor een huishouden van twee personen en drie personen met een laag inkomen zichtbaar gemaakt.

Huur	Maximale huurtoeslag 1/2	Huur minus huurtoeslag	Maximale huurtoeslag 3 en meer	Huur minus huurtoeslag
432	199	233	199	233
619	321	298	321	298
663	321	342	350	313
737	321	416	350	387

Goedkope huur

Als een woning niet duurder is dan € 232,64 komt de huurder niet in aanmerking voor huurtoeslag. Een minimum inkomen bevat voldoende ruimte om die huurprijs te betalen. Voor woningen met een huur tot € 432,51 – de goedkope huurwoningen – kan de huurder met een minimum inkomen voor

Woonkostentoeslag en Woonlastenfonds

17 september 2020

de hogere huur 100 procent huurtoeslag krijgen.

Almere kent nauwelijks 'goedkope' huurwoningen. Daarom heeft iedere huurder met een laag inkomen last van de zogeheten kwaliteitskorting. Dat was voor de gemeente reden om aanvankelijk de 'compensatie extra hoge woonlasten' in te voeren. Vandaag de dag resteert daar nog het Woonlastenfonds van.

Segmenten

Huurwoningen worden tegenwoordig in minstens vijf segmenten ingedeeld. De sociale voorraad kent drie segmenten: goedkoop, betaalbaar, overige sociale huur. De vrije sector bestaat uit twee elementen: midden dure huur en de overige vrije sector.

Segment		huurprijs	Doelgroep
Goedkoop		Tot € 432,51	Jongeren met aanspraak op huurtoeslag
Betaalbaar		Van € 432,51 tot € 619,01	1 en 2 persoonshuishoudens met aanspraak op huurtoeslag
		Van 432,51 tot 663,40	3 en meer personen met aanspraak op huurtoeslag
Dure sociale huur		Van € 663,40 tot € 737,14	Anderen met een inkomen tot € 39.055
Vrijesector	Middenhuur	Van € 737,14 tot € 1.000	Inkomen vanaf € 38.000 tot € 50.000
	Overig	Boven de € 1.000	Inkomen vanaf € 50.000

Hypotheekrenteaftrek

Via de inkomstenbelasting subsidieert de rijksoverheid een deel van de kosten van een koopwoning. Het gaat dan onder meer om de rente die door een eigenaar/bewoner betaald wordt voor de hypotheek waarmee de woning is gefinancierd. Ook een deel van de betaalde kosten om die lening te krijgen is aftrekbaar in de aangifte inkomstenbelasting: de kosten voor de akte van geldlening, de afsluitprovisie en de taxatiekosten voor het krijgen van de lening. De eigenaar/bewoner moet het eigenwoningforfait als 'inkomen' vermelden.

Middeninkomen in koopwoning

De eigenaar/bewoner van een woning die € 190.000 waard is en een lening aflost van € 180.000 met een rente van 4 procent, betaalt maandelijks € 600 rente. Met een inkomen van € 45.000 mag de bewoner van de koopwoning rekenen op een maandelijkse teruggave van € 217 inkomstenbelasting. Daarmee is de netto hypotheeklast met een inkomen ruim boven modaal per saldo € 383.

Woonkostentoeslag

Het inkomen van de huurder en de koper is niet gegarandeerd altijd hetzelfde. In situaties waarin de woonlasten onvoorzien niet meer passen bij het inkomen, biedt de gemeentelijke woonkostentoeslag geregeld uitkomst. Dat is bij voorbeeld het geval als er (nog) geen recht op huurtoeslag bestaat of de teruggave inkomstenbelasting lager is geworden. Kortom als er sprake is van een terugval in inkomen waardoor de woonlasten niet meer draagbaar zijn.

Woonkostentoeslag en Woonlastenfonds

17 september 2020

De gemeente Almere kent woonkostentoeslagen voor huur- en koopwoningen, woonboten en woonwagens.

Huurwoningen

De woonkostentoeslag voor huurwoningen kent in principe een maximale looptijd van negen maanden. Wie van de gemeente Almere woonkostentoeslag krijgt, hoort dat hij of zijn een verhuisplicht opgelegd krijgt en dat hij of zij zich bij WoningNet moet inschrijven als woningzoekende. Dankzij de woonkostentoeslag kan de huurder vervolgens een urgentie aanvragen bij WoningNet. Na het verlenen van de urgentie zou hij of zij binnen zes maanden een andere wel betaalbare woning moeten kunnen vinden.

Woonkostentoeslag vrije sector

Bij het berekenen van de woonkostentoeslag staan de huurprijs en het netto inkomen centraal. De maximale woonkostentoeslag is de combinatie van de huurtoeslag met het deel van de huurprijs boven de maximaal subsidiabele huurprijs van € 737,14. Van de maximale woonkostentoeslag wordt het netto inkomen dat hoger is dan de bijstandsuitkering afgetrokken. Het voorbeeld betreft een huishouden met twee personen.

Huur = € 1.000	Netto inkomen € 1.700
Maximale huurtoeslag voor 737,14	321
Huur boven de € 737,14	263
Maximale woonkostentoeslag	584
Bovenminimaal inkomen: 1.700 – 1.512	-/- 188
Woonkostentoeslag	396

Sociale huur

Wie in een sociale huurwoning woont, kan bij een terugval in inkomen huurtoeslag aanvragen. Die toeslag zal dan afhankelijk zijn van het inkomen in heel 2020. Wie in de eerste helft een redelijk inkomen verdient en halverwege naar een veel lager inkomen daalt, heeft in de laatste helft van het jaar geen recht op de maximale huurtoeslag. Ook in die gevallen kan de woonkostentoeslag uitkomst bieden.

Koopwoning

Ook de eigenaar van een koopwoning kan met een terugval in inkomen te maken krijgen. Bij een lager inkomen hoort minder loonheffing en daardoor een lagere teruggave van de inkomstenbelasting. Ook dan kan de woonkostentoeslag het wonen betaalbaar houden. Bij het berekenen van de woonkosten telt niet alleen de hypotheekrente mee als woonlast. Ook de premie van de opstalverzekering, de onroerende zaakbelasting, onderhoudskosten, rioolrecht en waterschapsbelasting tellen mee.

Bij koopwoningen met een woonlast boven de € 737,14 komt de eigenaar een jaar lang in aanmerking voor woonkostentoeslag. Sociale Zaken legt onder meer de plicht op om de woning te koop te zetten. De eigenaar moet zich inschrijven bij WoningNet als woningzoekende. Hij of zij kan bij

Woonkostentoeslag en Woonlastenfonds

17 september 2020

verkoop een urgentie krijgen. Als de woonlast minder is dan € 737,14 is de maximale duur van de woonkostentoeslag 5 jaar.

Gezin inkomen € 1.560	Totale woonlasten € 750
Maximale woonkostentoeslag	359
Hoger inkomen	-/- 48
Teruggave inkomstenbelasting	-/- 215
Woonkostentoeslag	96

Betaalbaarheid in Almere

Al in de jaren negentig erkende de gemeente Almere dat de woonlasten in Almere voor mensen met een smalle beurs te hoog waren. In het kader van het minimabeleid kende de gemeente toen de compensatie extra hoge woonlasten. Bij die woonlasten werden ook nuts lasten meegenomen. Die regeling was een zogeheten categoriale voorziening op basis van de bijstandswet.

Omdat de wetgever categoriale bijstand onmogelijk had gemaakt moest minister Melkert de gemeente Almere verbieden om die voorziening in stand te houden. Samen met Sociale Zaken heeft het CBA vervolgens een handtekeningenactie opgezet. Daarmee is de minister gemeld dat wonen in Almere voor mensen met een smalle beurs onbetaalbaar zou worden.

Na een paar jaar kwam de minister de verzamelde handtekeningen in ontvangst nemen. Hij kon toen melden dat een van zijn ambtenaren bij de evaluatie van de huursubsidie aanwezig was geweest. Daardoor was voorkomen dat de huursubsidie zou worden beperkt tot alleen de 'goedkope' huurwoningen met een prijs tot € 432,51. Het ministerie van Sociale Zaken had bij de evaluatie voorgesteld om voor woningen in de groeikernen ook huursubsidie voor betaalbare huurwoningen mogelijk te laten maken. Dat voorstel vond de Tweede Kamer zo mooi, dat die oplossing ook voor andere steden in de wet terecht gekomen is. De Huursubsidiewet maakt woonlastenfonds mogelijk.

Woonlastenfonds

Het ontbreken van goedkope huurwoningen is de aanleiding voor het Woonlastenfonds. Ook dit jaar is er weer een Woonlastenfonds. Aanvragen van een bijdrage uit dat fonds is mogelijk van 1 oktober 2020 tot en met 31 december 2020. De bijdrage uit het Woonlastenfonds compenseert een deel van de kwaliteitskorting. De aanvrager moet op 1 januari 2020 in Almere wonen. Het inkomen van de aanvrager moet in 2016, 2017 en 2018 recht hebben gegeven op de maximale huurtoeslag. De aanvrager moet in 2018 een woning hebben gehuurd met een prijs boven de € 417,34.

Als de kwaliteitskorting in 2018 lager was dan € 10 per maand kent de gemeente geen bijdrage toe. Met een kwaliteitskorting van meer dan € 40 per maand houdt Sociale Zaken geen rekening. De gemeente compenseert maximaal 48 procent van de kwaliteitskorting. De minimale bijdrage is € 57,60 en de maximale is € 230,40.

Woonkostentoeslag en Woonlastenfonds

17 september 2020

PAUZE

Signalen over het leven in Almere met een smalle beurs

Huurverhogingen

Een deelnemer wijst op de huurverhogingen voor volgend jaar. Dit jaar heeft ze een behoorlijke huurverhoging gekregen. Moet ze daar volgend jaar weer rekening mee houden?

Opgemerkt wordt dat de minister van Wonen niet breed wil ingrijpen in het huurbeleid van verhuurders. Een motie van afkeuring van de Eerste Kamer heeft mevrouw Ollongren niet op andere gedachten gebracht. Na de schermutselingen bij de begroting van Nederland voor 2021 zal duidelijk zijn of er meer verbeteringen komen dan het Kabinet wenselijk vindt.

Een deelnemer meldt dat de huren door al die stijgingen wel heel erg hoog worden.

Opgemerkt wordt dat het puntensysteem en de maximaal redelijke huur bij een bepaald aantal punten dienen ter bescherming van de huurder tegen exorbitante huren. In het puntensysteem zitten tegenwoordig ook de aspecten isolatie en WOZ-waarde. Stijgende huizenprijzen zorgen zo ook bij sociale huurwoningen voor meer ruimte voor hoge huren. Er zijn geluiden om dat te veranderen. Tot op heden is er niets veranderd.

Verhoging in de vrije sector

Een deelnemer meldt dat hij gepensioneerd is en in de vrije sector huurt. Dit jaar wil de verhuurder de huur met € 26,51 verhogen. Als dat zo doorgaat kan hij de huur in de toekomst niet meer betalen.

Opgemerkt wordt dat de huurbescherming van het puntensysteem alleen geldt voor de woningen die niet duurder mogen zijn dan € 737,14. Geschillen over de huur kunnen voor die woningen worden voorgelegd aan de Huurcommissie. Die kan – als een woning tegen een te hoge prijs is verhuurd – de huurprijs verlagen naar de maximaal redelijke huur.

In de vrije sector geldt contractvrijheid en kunnen huurder en verhuurder samen afspraken maken over de manier waarop de huur verhoogd kan worden. Het komt voor dat daarover in een huurcontract meerder mogelijkheden staan. Dan kan de verhuurder bijvoorbeeld de huur verhogen met de percentages die de minister vaststelt voor de sociale huur en dat de verhuurder ook kan kiezen voor een verhoging met de consumenten prijs index. De rechter in Lelystad vond dat geen reden om van machtsmisbruik te spreken.

Huurharmonisatie

Een deelnemer wijst op de hogere huur die verhuurders vragen na het vertrek van een huurder. Ze heeft een sociale huurwoning zien verkleuren in een dure vrije sectorwoning.

Opgemerkt wordt dat sociale verhuurders niet de maximale ruimte in de huurprijzen benutten. Zo'n tien jaar geleden vroegen sociale verhuurders gemiddeld 75 procent van de maximaal mogelijke huur voor een woning. De Almeerse corporaties vroegen toen al 80 procent. Op enig moment hebben de Almeerse corporaties besloten om bij nieuwe verhuringen 90 procent van de maximaal redelijke huurprijs te vragen. De Alliantie heeft toen aanvankelijk zelfs gekozen voor 100 procent. Dat heeft De Alliantie later weer teruggedraaid naar 90 procent. Twee andere corporaties - Vestia en Portaal – hanteerden ook dat beleid met een streefhuur van 90 procent van de maximaal redelijke huurprijs bij een nieuwe verhuring.

Woonkostentoeslag en Woonlastenfonds

17 september 2020

Door die hogere huurprijzen werden sociale huurwoningen beduidend minder betaalbaar. Dat heeft onder meer geleid tot de plicht voor sociale verhuurders om ‘passend te verhuren’. Die regel is in de Woningwet opgenomen en betekent dat een sociale verhuurder geen woningen met een prijs boven de aftoppingsgrens mag verhuren aan mensen die aanspraak hebben op huurtoeslag. Voor 1 en 2-persoonshuishoudens is dat € 619,01 en voor anderen € 663,40.

Van groot naar beter

Een deelnemster meldt dat zij bij De Alliantie heeft geïnformeerd naar de regeling voor senioren om van een groot huis naar een kleinere woning te verhuizen. Ze kreeg van De Alliantie te horen dat die corporatie daar niet aan meedoet.

Opgemerkt wordt dat de regeling ‘Van groot naar beter’ onderdeel is van de prestatieafspraken die de gemeente maakt met de corporaties. Het zou gek zijn als een corporatie zich niet aan de afspraken hoeft te houden.

De deelnemster neem volgende keer de reactie van De Alliantie mee.

Overlast in een volksbuurt

Een deelnemster meldt de reactie van haar corporatie op een klacht over overlast: “Dan moet U maar niet in een volksbuurt gaan wonen.” Dat vindt ze niet kunnen.

Opgemerkt wordt dat de huurder recht heeft op ongestoord genot van een woning. Als de overlast door andere huurders wordt veroorzaakt, dan hoort de verhuurder daar iets aan te doen.

Een deelnemster meldt dat haar woning van binnen wordt gerenoveerd door de verhuurder. Moet ze rekening houden met een huurverhoging?

Opgemerkt wordt dat daar spelregels voor zijn. De verhuurder moet schriftelijk duidelijk maken wat er gaat gebeuren. Als de verhuurder een hogere huur wil gaan vragen hoort de verhuurder dat ook te melden.

Een deelnemster meldt dat zij met de hulp van de SP binnenkort een gesprek heeft met GoedeStede over onderhoudsgebreken aan haar woning. Vanwege die gebreken wil ze huurverlaging.

Woonkostentoeslag en Woonlastenfonds

17 september 2020

Van Groot Naar Beter

Heeft u als huishouden van een of twee personen een sociale huurwoning met vier of meer kamers? En wilt u met voorrang verhuizen naar een kleinere sociale huurwoning die beter bij u past? Dan kunt u gebruik maken van de verhuisregeling “Van Groot naar Beter”.

Deze regeling is bedoeld om kleine huishoudens, zonder inwonende kinderen en waarvan tenminste een huurder 55 jaar of ouder is, te stimuleren naar een beter passende woning te verhuizen en zo eengezinswoningen vrij te maken voor starters en gezinnen.

Als u in aanmerking komt, kunt u voorrang krijgen op woningen die zijn gelabeld voor “Van Groot Naar Beter”. Dit zijn gelijkvloerse sociale huurwoningen met maximaal drie kamers.

Verhuiskostenvergoeding

Als u met deze voorrangsregeling verhuist, kunt u een verhuiskostenvergoeding van de gemeente Almere krijgen. De vergoeding is € 1.250. U moet dan wel voldoen aan deze voorwaarden:

- Uw huishouden bestaat uit maximaal 2 personen, en heeft geen inwonende kinderen. Minstens een van u is 55 jaar of ouder.
- U verhuist binnen Almere van en naar een huurwoning van een woningcorporatie. De nieuwe woning moet bestemd zijn voor Van Groot Naar Beter.
- U laat een woning achter met minimaal 4 kamers. Als die woning een volwaardige zolderruimte heeft, telt die mee als kamer. Uw verhuurder kan u daar meer over vertellen.
- Uw huishouden heeft een jaarinkomen (verzamelinkomen) onder de inkomensgrens voor sociale huur. In 2020 moet uw inkomen dus onder € 43.574 zijn.
- U hebt het huurcontract voor uw nieuwe woning getekend.

Let op: in 2020 zijn er 60 verhuiskostenvergoedingen per jaar beschikbaar.

Aanvragen

Als u voor de regeling in aanmerking komt en hier gebruik van wilt maken, kunt u contact opnemen met uw eigen verhuurder (GoedeStede, De Alliantie of Ymere). Als u niet bij een van deze drie corporaties kunt u contact opnemen met een van deze drie corporaties [Contactgegevens corporaties](#).