

# Handbook Hour of Maat

Dit is een publicatie van de SEV.

U kunt SEV-publicaties downloaden op [www.sev.nl](http://www.sev.nl)

SEV  
Postbus 1878  
3000 BW Rotterdam  
Telefoon 010 - 282 50 50  
[sev@sev.nl](mailto:sev@sev.nl)

De SEV ontwikkelt innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen. Wij zijn onafhankelijk, maar kunnen niet zonder initiatiefrijke netwerkpartners. Samen met hen beproeven we ideeën voor innovaties in de praktijk.

## INHOUDSOPGAVE

Voorwoord.....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1. Inleiding.....	5
2. Kortingstabellen: modellen en opbouw.....	7
2.1 Basismethode kortingstabellen .....	7
2.2 Acceptabele huurnorm.....	9
2.3 Aanwijzen referentiewoningen.....	14
2.4 Reële huur, contracthuur en huurverhoging.....	16
3. Implementatie .....	19
4. Regels staatssteun (Europa) en Huur op Maat .....	21
Bijlage: Huur-op-maat kortingstabel Amersfoort (De Alliantie / Portaal), 2008 .....	25
Bijlage: Kortingstabel Huur op Maat, Vidomes.....	27
Bijlage: Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte Huur op Maat.....	29
Bijlage 1 bij het huurcontract. Regeling Huur op Maat: voorwaarden en spelregels .....	33
Bijlage bij het huurcontract: vaststelling korting Huur op Maat.....	37
Bijlage: Werkinstructie hardheidsclausule bij inkomensterugval.....	39
Colofon .....	44



## 1. INLEIDING

Van oktober 2008 tot april 2012 hebben twaalf corporaties<sup>1</sup> in Nederland deelgenomen aan het experiment Huur op Maat. Huur op Maat is een andere manier om de huurprijs te bepalen. Bij Huur op Maat wordt eerst voor elke woning een reële (markt)huurprijs bepaald. Alleen huishoudens die gezien hun inkomen of huishoudens-samenstelling korting nodig hebben, krijgen dat. Dit wordt jaarlijkse aangepast aan de actuele situatie van de huurder. In april 2011 verscheen de evaluatie van de eerste twee jaar Huur op Maat. Ondanks de positieve resultaten besloot de minister het experiment niet te verlengen. Wel besloot de minister om een pilot Flexibel huren in de vier grote steden mogelijk te maken. In deze pilot wordt alleen voor middeninkomens (grootweg tussen de 29.000 en 43.000 euro) de huur op basis van het inkomen bepaald.

Dit handboek laat zien hoe Huur op Maat werkt. Huur op Maat heeft drie fundamentele uitgangspunten: een acceptabele huurnorm, een reële marktconforme huur en een norm voor de kwaliteit van wonen. Deze bouwstenen zijn ook bruikbaar om andere uitwerkingen van huurbeleid vorm te geven. Ook de huurtoeslag zou met behulp van deze bouwstenen hervormd kunnen worden.

De teksten in dit handboek zijn grotendeels gebaseerd op de ontwikkeling van Huur op Maat in de jaren 2007-2009. Ook de parameters stammen uit deze periode. Er zijn hier en daar enkele nieuwe inzichten aan toegevoegd. Voor een nieuwe, actuele toepassing van de methodiek moet de gebruiker de parameters bijstellen en natuurlijk eventuele nieuwe inzichten verwerken.

### **Korting voor wie het nodig heeft**

Woningcorporaties houden van oudsher de huren van vrijwel al hun woningen kunstmatig laag met kortingen op de huurprijs, om daarmee te voldoen aan hun sociale doelstelling. In de praktijk komen deze huurkortingen vaak niet terecht bij de mensen die het echt nodig hebben. Met Huur op Maat passen woningcorporaties daarom niet langer een algemene, aan de woningen gebonden (onzichtbare) huurkorting toe. Ze maken de korting expliciet en tijdelijk en verlenen hem alleen aan de mensen die daar gezien hun inkomen recht op hebben. Hierdoor is het mogelijk de huren van alle woningen meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit en marktwaarde ervan. De doelmatigheidswinst die dit oplevert, kunnen corporaties gebruiken om meer woningen betaalbaar te maken voor mensen met een smalle beurs. De keuzevrijheid neemt hierdoor toe. Die keuzevrijheid neemt zeker toe in gebieden waar huurinkomenstabellen worden gehanteerd: omdat de korting alleen terecht komt bij de mensen die het nodig hebben, hoeven de corporaties bij de toewijzing nog maar heel beperkt eisen te stellen aan inkomen en huishoudensgrootte.

---

<sup>1</sup> Zie bijlage 'Overzicht experimentuitwerking per deelnemer'.

**Werkwijze**

Zodra een huurwoning leegkomt, bepaalt de corporatie eerst de reële ('marktconforme') huurprijs. Die verschilt per regio. In een ontspannen woningmarkt in bijvoorbeeld Zeeland of Drenthe krijg je meer huis voor je geld dan in een gespannen markt als die in Amsterdam.

Na het bepalen van de huurprijs, verleent de corporatie, afhankelijk van het inkomen van de huurder en de hoogte van de huur, eventueel een huurkorting. Een aantal deelnemende corporaties houdt ook rekening met het aantal personen. De hoogte van de korting is vastgelegd in tabellen. Ieder jaar wordt bekeken of het inkomen gestegen of gedaald is en wordt de korting daarop aangepast. Over de netto huurprijs (na korting) kan de huurder vervolgens huurtoeslag aanvragen. Daaraan verandert niets.

De huurkortingen zijn hoog genoeg om goede woningen betaalbaar te maken. Landelijk is afgesproken wat de norm is voor een betaalbare huur, ofwel welk deel van het inkomen iemand aan huur kan besteden.

## 2. KORTINGSTABELLEN: MODELLEN EN OPBOUW

### 2.1 Basismethode kortingstabellen

De kortingstabellen voor Huur op Maat zijn het resultaat van drie belangrijke basisnormen:

1. De referentiewoning: welke kwaliteit wordt voor de beoogde doelgroep betaalbaar gemaakt?
2. De acceptabele huurnorm: welk deel van het inkomen kan huishouden aan huur uitgeven?
3. De reële huurprijs: wat is een redelijke marktconforme huur voor de woning.

Het startpunt voor de kortingstabel is de korting die iemand nodig heeft om tegen de acceptabele huurnorm de reële huur van de referentiewoning te kunnen huren. Deze korting voor de referentiewoning moet vervolgens worden uitgewerkt naar de korting die dat huishouden kan krijgen bij een andere kwaliteit woning. Daarbij zijn drie basisvarianten denkbaar:

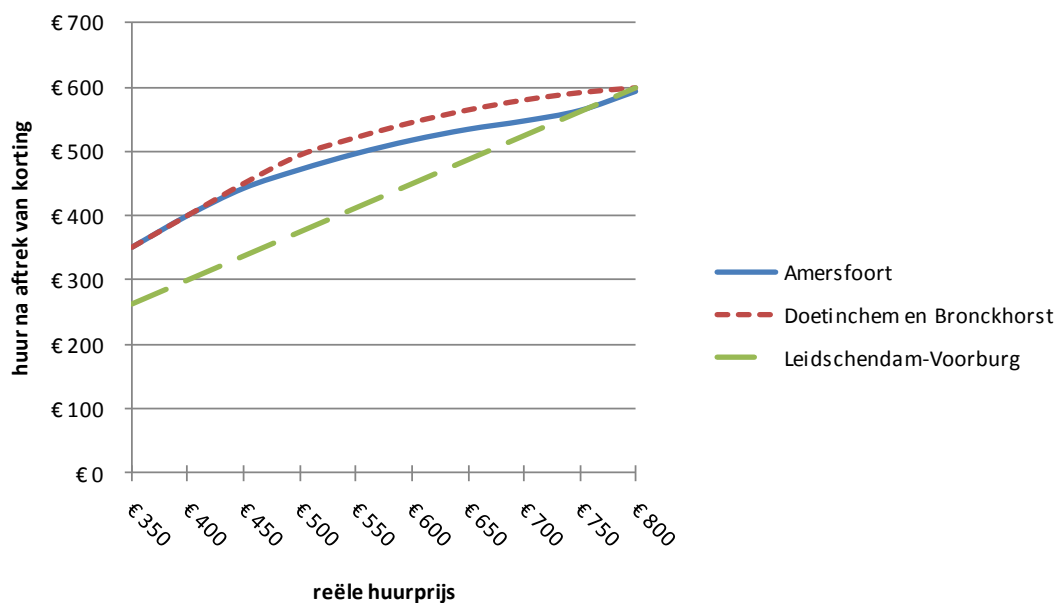
1. Een vast *bedrag* (een 'voucher'), ongeacht de kwaliteit van de woning.
2. Een vast *percentage* (een 'woonwaardebon'), ongeacht de kwaliteit (reële huur) van de woning.
3. Een verschuivend percentage: een laag percentage bij goedkope woningen, een hoog percentage voor duurdere woningen.

Deze modellen zijn feitelijk oplopend van sterk marktconform tot meer sociaal.

Een vast bedrag leidt tot een steile prijs-kwaliteitsverhouding voor de huurder, omdat hij iedere euro die hij duurder of goedkoper kiest ook zelf betaalt. Dat kan een sterke prikkel zijn tot het kiezen van een beperkte woningkwaliteit (marginalisering doelgroep). Een vast percentage geeft voor de huurder een logische prijs-kwaliteitsverhouding. Voor iedere huurder geldt, ongeacht zijn inkomen, dat 10 procent meer kwaliteit ook tot 10 procent hogere huur leidt. Een oplopend percentage zorgt voor een vlakke prijskwaliteitsverhouding. 10 procent meer kwaliteit leidt tot relatief minder extra huur. Voordeel hiervan is dat er minder risico is van segregatie en dat er minder huurkorting hoeft te worden verstrekt bij goedkoperen woningen.

In de experimenten is door Vidomes een vast percentage gehanteerd. De overige corporaties hebben een oplopend percentage gehanteerd. De 'voucher', oorspronkelijk de basisgedachte waarmee dit experiment ooit startte, is niet toegepast.

**Figuur 1. Relatie tussen reële huurprijs en huur na aftrek van korting voor een modaal gezin met twee kinderen**



### Soorten tabellen

De verschillende modellen die tijdens het experiment zijn toegepast, kennen de volgende dimensies, zie figuur 1:

- Prijs-kwaliteitsverhouding (vast percentage of oplopend percentage), model Leidschendam-Voorburg.
- Onderscheid naar aantal personen, of alle huishoudensgroottes gelijk, model Amersfoort.
- Onderscheid naar leeftijd, model Doetinchem - Bronckhorst.

Afhankelijk van het aantal variabelen leidt dit tot verschillende kortingstabellen. De meeste corporaties hebben één tabel, met op de ene as het inkomen en op de andere as de hoogte van de reële huur. In deze tabel kan direct de gekorte huur worden getoond. Vidomes in de regio Leidschendam-Voorburg kent één tabel, met op de ene as het inkomen, en op de andere as verschillende huishoudenstypes. De korting wordt geduid in percentages. Deze percentages worden toegepast op de door de bewoner gekozen reële huur.

Sité Woondiensten en Aramis Allee (model Doetinchem- Bronckhorst) hebben een reeks tabellen gehanteerd, omdat zowel de korting varieerde naar inkomen, huurhoogte, leeftijd en aantal personen. In de bijlage vindt u een aantal voorbeelden van de gehanteerde kortingstabellen.

De tabel die het meest getrouw de basisprincipes van Huur op Maat volgt, is een tabel met vaste huurpercentages, maar wel gedifferentieerd naar leeftijd (jonger dan 23 jaar) en naar aantal personen. Daarmee pas je de methodiek ook het meest 'op maat' toe.



### **Stappenplan om tot de huurkortingstabel te komen**

1. De huurnorm per huishouden is uitgangspunt (zie acceptabele woonlasten).
2. Per woningmarktgebied worden referentiewoningen aangewezen, per type huishouden (zie referentiewoning).
3. De corporatie stelt vast op welke wijze ze de reële huurprijs vaststelt (zie reële huur en huurverhoging).
4. In principe moet per huishoudentype (aantal personen, leeftijd) een eigen tabel worden gemaakt om exact aan de uitgangspunten te voldoen. Omwille van de eenvoud en communicatie kunnen de tabellen voor diverse huishoudens worden samengevoegd. Dat mag alleen in het voordeel van de huurder gebeuren. Onderscheid naar grootte van het huishouden leidt tot meer doelmatigheid.
5. De korting van de referentiewoning wordt als eerste vastgesteld. Deze overbrugt het verschil tussen acceptabele huurprijs volgens de normhuurquote en de contractuur van de woning.
6. De kortingen van de duurdere en goedkopere woningen worden zo vastgesteld dat er een logische opbouw is van prijs en kwaliteit voor de verschillende inkomens (hierin zitten belangrijke modelverschillen, met als basismodellen Het Amersfoortse versus het Leidschendamse model, zie bijlagen).
7. De tabel kan vervolgens bijgesteld worden als de financiële resultaten daartoe aanleiding geven. Bij voorkeur door aanpassing van de norm voor de referentiewoning, zodat de methodiek zuiver blijft.

Het uitgangspunt is een glijdende schaal, dus per euro inkomen wordt de korting aangepast. De glijdende schaal vereist een rekentool, waarmee de woningzoekende zijn korting kan berekenen. Dit kan op een website met het woningaanbod eventueel ook geautomatiseerd gebeuren op basis van gegevens op de woonpas van de woningzoekende.

## **2.2 Acceptabele huurnorm**

Inkomenspolitiek is een zaak van de landelijke overheid. Het is corporaties niet toegestaan individueel inkomensbeleid te voeren. Daarom wordt de norm voor acceptabele woonlasten landelijk uniform vastgesteld. De projectgroep heeft naar twee grondslagen verkenningen gedaan: het Nibud woonlastenadvies en de huurtoeslagtabel.

### **Huurtoeslag**

Om principiële maar ook operationele redenen is aansluiting gezocht bij de huurtoeslag. Die norm sluit aan op landelijk betaalbaarheidsbeleid en heeft een legitimatie omdat het democratisch is vastgesteld. Door de huurtoeslag als vertrekpunt te kiezen, sluit Huur op Maat er ook technisch goed op aan.

Tot 2008 gold bij verhuringen de 'passendheidstoets', deze is om operationele redenen dat jaar losgelaten. Bij een verhuring mocht een huishouden om in aanmerking te komen voor huurtoeslag niet meer huur betalen dan de aftoppingsgrens. Slechts in een beperkt aantal gevallen mocht de corporatie na toestemming van de gemeente hiervan afwijken, met name voor mindervaliden en grote gezinnen. De aftoppingsgrens was hiermee impliciet door de overheid vastgesteld als norm voor een passende huurprijs voor huurders met huurtoeslag.

De vraag is wat de reële huurnorm is voor huurders die te veel verdienen om voor huurtoeslag in aanmerking te komen. Daarvoor is de huurquote genomen die iemand heeft die met zijn inkomen op de grens van de huurtoeslagtabel zit. Let wel, het gaat hier om de huurquote 'netto huur gedeeld door verzamelinkomen'. Dus niet de veel gehanteerde netto huurquote, daarbij vormt het besteedbaar inkomen de deler in de deelsom.

Deze huurquotes bij een huur op de aftoppingsgrens zien er als volgt uit.

**Figuur 2. Overzicht huurquotes bij huurtoeslag en net niet huurtoeslag, bruto en netto**

		bruto quote	netto quote	<i>Acceptabele huurquotes voor SEV-experiment</i>	
				bruto quote	netto quote
eenpersoons (onder 65jr)	min inkomen	19,64%	22,87%		
	max inkomen	23,89%	30,44%		
	net geen HTS	28,62%	35,94%	28%	35%
tweepersoons (onder 65 jr)	min inkomen	15,31%	15,85%		
	max inkomen	18,91%	23,65%		
	net geen HTS	21,08%	26,36%	21%	26%
meerpersoons (onder 65 jr)	min inkomen	15,88%	16,44%		
	max inkomen	19,29%	24,12%		
	net geen HTS	22,59%	28,25%	22%	28%
		<b>bruto quote</b>	<b>netto quote</b>		
eenpersoons (boven 65jr)	min inkomen	19,71%	21,87%		
	max inkomen	25,41%	29,14%		
	net geen HTS	31,82%	36,49%	31%	36%
tweepersoons (boven 65jr)	min inkomen	15,42%	15,77%		
	max inkomen	20,02%	21,76%		
	net geen HTS	23,94%	26,02%	23%	26%

Opvallend is het grote verschil tussen de huurquote die iemand krijgt als hij nog net wel huurtoeslag krijgt en als hij daar net te veel voor verdient. Het scheelt bijna 5 procentpunt voor een eenpersoonshuishouden onder de 65 jaar en rond de 3 procentpunt voor twee of meer personen. Dit is het gevolg van het abrupt afbreken van de huurtoeslag. Een huishouden dat een euro te veel verdient, mist rond de 100 euro huurtoeslag per maand.

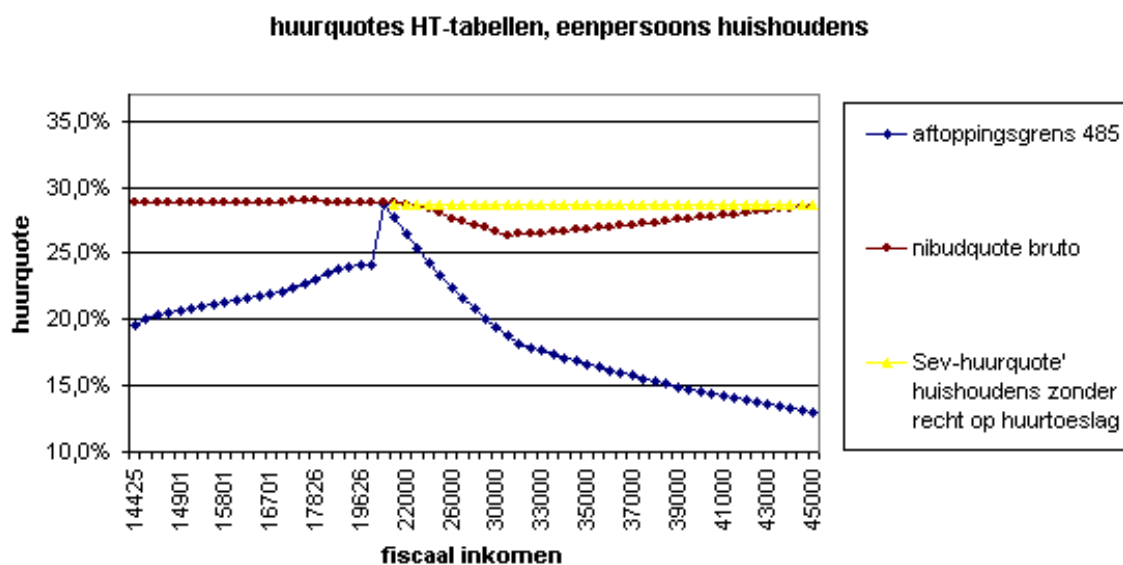
Omdat er bij de corporaties die voorop liepen bij de experimentuitwerking sprake was van relatief dure referentiewoningen (nieuwbouwwoning in Amersfoort) werd ervoor gekozen de hogere huurquote te nemen.

## Nibud

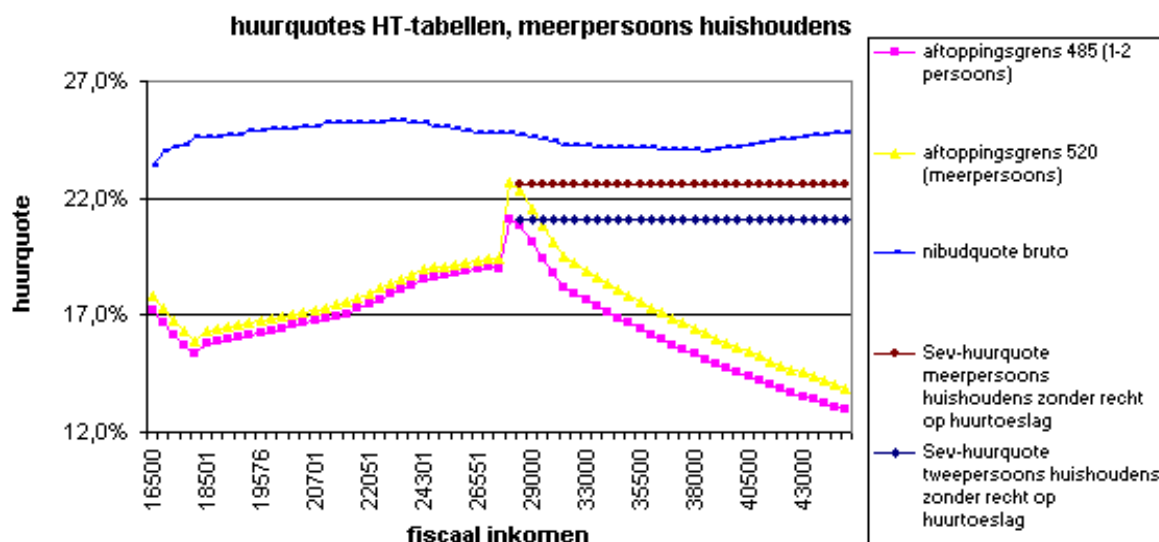
Het Nibud is in Nederland een erkend en gerenommeerd instituut voor persoonlijke budgetvraagstukken. Het Nibud levert al jaren de basis voor de financieringstabel voor de Nationale Hypotheekgarantie. Op verzoek van de SEV is in 2007 deze methode vertaald naar een huuradvies. Het Nibud stelt vast wat een huishouden gemiddeld uitgeeft aan diverse uitgavenposten en wat zij er minimaal voor moeten uitgeven. Het Nibud hanteert als norm voor woonlasten hetgeen overblijft nadat voor de overige posten een bedrag is uitgegeven dat tussen het gemiddelde en het minimum in ligt. Hierin ligt de opvatting besloten dat huishoudens de helft van hun 'luxe uitgaven' kunnen missen. Tijdens het experiment werden er ook vraagtekens gesteld bij de uitkomsten van dit Nibud-advies. Het advies leidde naar de opvatting van de projectgroep tot te hoge huurprijzen.

Uit de volgende vier figuren blijkt hoe deze huurquotes zich verhouden tot de huurquotes uit het Nibud-advies.

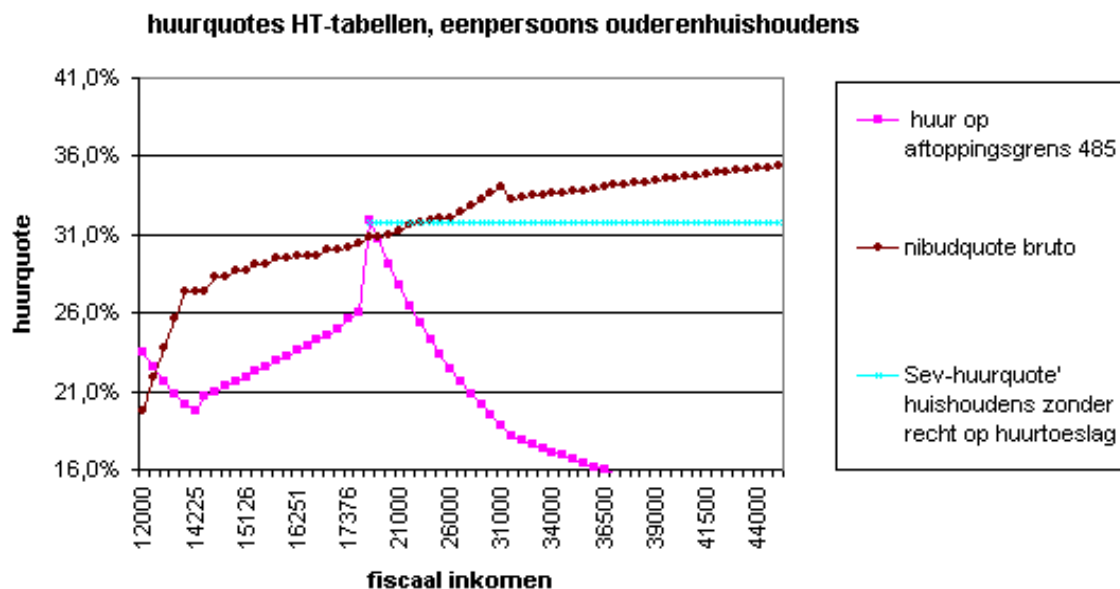
**Figuur 3. Huurquote eenpersoonshuishouden (bron: Enno Vitner, Woonbron, bewerking Maarten Vos, SEV)**



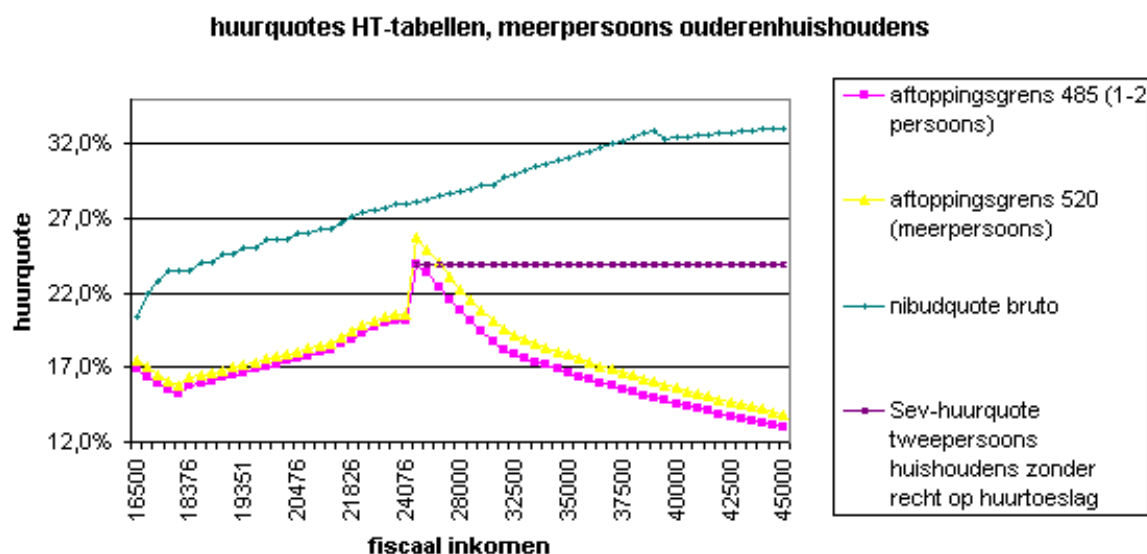
**Figuur 4. Huurquote meerpersoonshuishoudens (bron: Enno Vitner, Woonbron, bewerking Maarten Vos, SEV)**



**Figuur 5. Huurquote eenpersoonsouderenuishoudens (bron: Enno Vitner, Woonbron bewerking Maarten Vos, SEV)**



**Figuur 6. Huurquote meerpersoonsouderenhuishoudens (bron: Enno Vitner, Woonbron, bewerking Maarten Vos, SEV)**

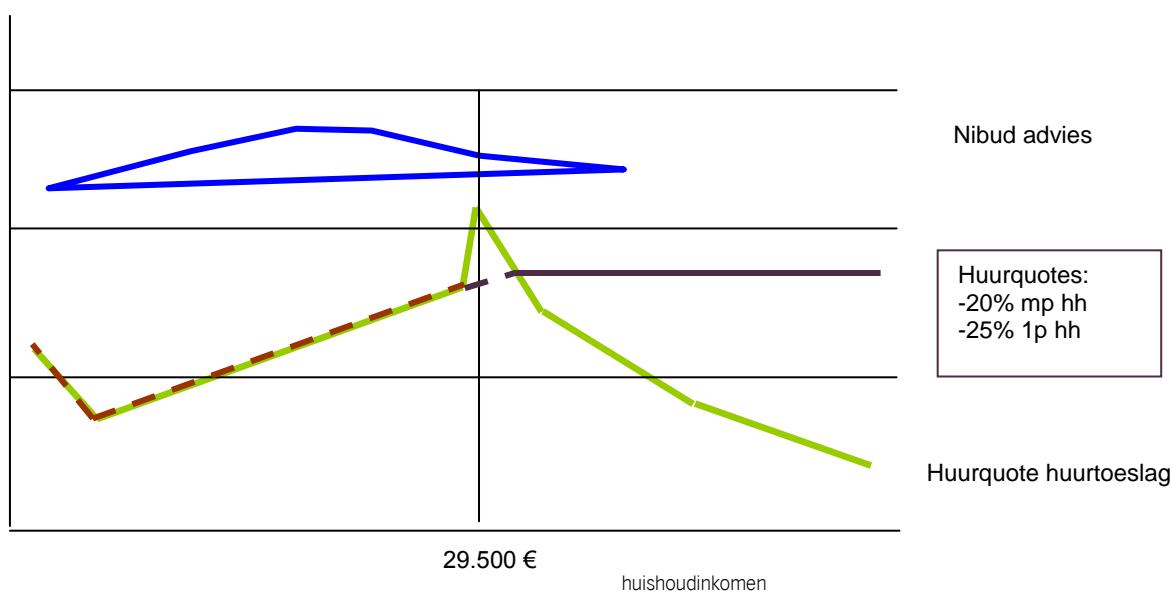


Hoewel de relatief hoge huurquotes voor alleenstaanden discutabel zijn, houden we vast aan de gekozen methode. Het repareren leidt tot inconsequente keuzes en bovendien is het technisch erg lastig om de huurquotes die de huurtoeslag oplevert te corrigeren. Dat leidt tot ingewikkelde en onnavolgbare kortingstabellen. De relatief hoge huurquotes voor senioren zijn eenvoudig te repareren, door voor hen eenzelfde kortingstabel te hanteren als voor huishoudens jonger dan 65 jaar. Dat leidt wel tot relatief gunstige huurquotes voor senioren, gezien hun lagere tarief voor de inkomstenbelasting.

Kortom, de acceptabele huurnorm in het systeem is voor huurtoeslagontvangers gedefinieerd op de aftoppingsgrens. Voor inkomens boven de huurtoeslag geldt de huurquote van het huishouden dat qua inkomen net boven de huurtoeslaggrens zit. De huurquote is uitgedrukt in kale huur als percentage van het verzamelinkomen van het huishouden. Dat verzamelinkomen is vast te stellen met behulp van inkomensgegevens van de belastingdienst: de definitieve berekening van huurtoeslag, zorgtoeslag of een IB60 formulier. Voor de huurtoeslag telt overigens ook het inkomen van inwonende kinderen mee.

### Verbeterde versie huurquotebepaling

VosAdviesWonen heeft in samenwerking met OTB de vaststelling van huurquotes verbeterd ten behoeve van het rapport voor De Vernieuwde Stad 'Verkenning andere betaalbaarheidmodellen in de sociale huursector', oktober 2010. De methodiek is hetzelfde, maar uitgangspunt is hierbij de huurquote die ontstaat bij een inkomen waarvoor men nog net wel voor huurtoeslag in aanmerking zou komen, als de huurtoeslagtabel geleidelijk zou worden afgebouwd, dus niet met 100 euro ineens afbreekt. De huurquotes kwamen hiermee uit op 20 procent voor meerpersoonshuishoudens en 25 procent op eenpersoonshuishoudens.



De verhoging van de kwaliteitskorting per 1 januari 2012 leidt overigens weer tot nieuwe resultaten.

## 2.3 Aanwijzen referentiewoningen

De referentiewoning staat voor de kwaliteit die een huurder (maximaal) kan realiseren tegen betaling van de acceptabele huurnorm. Het is een belangrijke, principiële keuze met een belangrijk effect op de hoogte van de te verstrekken huurkortingen. Bij het vaststellen van deze norm zijn twee verschillende invalshoeken mogelijk. Principieel: welke kwaliteit vinden we passend voor verschillende huishoudenstypes? Pragmatisch: welke sociale huurwoningen zijn beschikbaar in het betreffende woningmarktgebied en welk aandeel daarvan moet betaalbaar zijn? In de praktijk is een combinatie van beide nodig, om tot een realistische keuze met voldoende draagvlak te komen.

Het resultaat is uiteindelijk een referentiekwaliteit, uitgedrukt in een marktconforme (ongekorte) huur, waarbij illustraties van verschillende woningen in die prijsklasse duiden wat daarmee bereikbaar gemaakt wordt.

### Inhoudelijke insteek

Vanuit een principiële insteek moet per type huishouden worden bekeken welke kwaliteit men zou moeten kunnen betalen. Dat heeft verschillende dimensies:

- Welke locatie moet betaalbaar zijn?
- Hoe groot moet de woning zijn?
- Welke woningtype maken we bereikbaar?
- Welke energetische kwaliteit heeft de woning?
- Welk afwerkingsniveau heeft de woning?

### *Locatie*

Het antwoord op de vraag welke delen van het woningmarktgebied toegankelijk moeten zijn, is een politieke keuze. Een meer rechts-liberale uitwerking is dat alleen goedkope buurten betaalbaar hoeven te zijn voor de doelgroep. Dat betekent dat de referentiewoning een lage marktwaarde heeft, dus ook een beperkte huurkorting nodig is. Risico hiervan is concentratie van lage inkomensgroepen. Een meer links-sociale uitwerking gaat uit van een 'ongedeelde stad', (bijna) alle wijken moeten ook toegankelijk zijn voor de lagere inkomens. Dat leidt ertoe dat een hoge huurkorting nodig is om de duurdere wijken toegankelijk te kunnen maken.

### *Grootte van de woning*

In de modelbouwverordening staan minimale oppervlakenormen: 12m<sup>2</sup> GBO voor één persoon, plus 9m<sup>2</sup> per extra persoon. Dit zijn zeer minimale normen. De referentiewoning staat voor de maximale kwaliteit die nog betaalbaar is. In de praktijk hanteren corporaties ruimere bezettingsnormen. Bijvoorbeeld 50m<sup>2</sup> woonoppervlak voor 1 persoon, 80m<sup>2</sup> voor een klein gezin, 100m<sup>2</sup> voor een groot gezin (vanaf 6 personen).

### *Woningtype*

Voor kleine huishoudens ligt het voor de hand om een appartement als uitgangspunt te nemen, portiek of galerij. Voor een gezin is de norm in Nederland al gauw een modale rijtjeswoning met tuin.

### *Energetische kwaliteit*

Met de invoering van het nieuwe Woningwaarderingssysteem in 2011 is energetische kwaliteit een belangrijke kwaliteitscomponent geworden. Bij de acceptabele huurnorm is uitgegaan van een gemiddelde woning, met een energielabel D. Het ligt in de rede dit ook als basisnorm te nemen voor de referentiekwaliteit. Wie een energetisch betere woning kiest, heeft minder energielasten, en kan dus een hogere huur betalen.

### *Afwerkingsniveau*

Het afwerkingsniveau van de woning is redelijk basaal bij sociale huurwoningen. Een witte tegel, met enkele kleurkeuzes, RVS aanrecht van 2.10 meter en robuust sanitair en keukenkasten. Het is de vraag of tot op dit detailniveau de referentiekwaliteit moet worden bepaald. Tijdens het experiment is dit niet tot op dit niveau gebeurd.

## **Pragmatische insteek**

Bij de pragmatische insteek spelen de beschikbare voorraad en financiële effecten de hoofdrol.

### *Beschikbare voorraad*

De belangrijkste basis voor de pragmatische insteek is de bestaande corporatievoorraad. Een op basis van maatschappelijke doelen te bepalen deel hiervan zal betaalbaar moeten zijn voor de beoogde doelgroep. Een referentiekwaliteit kan gevonden worden door de volgende stappen te nemen. Bepaal eerst welk deel van de woningvoorraad niet bestemd is voor de primaire en secundaire doelgroep. Dit betreft waarschijnlijk de huidige vrijesectorwoningen. Dit deel kan van Huur op Maat worden uitgesloten. Of wél bij Huur op Maat worden gebruikt, maar in dat deel betaalt men meer dan volgens de acceptabele huurnorm.

Bij de pragmatische insteek kun je ook differentiëren naar grootte van het huishouden. Op basis van de omvang die de betreffende huishoudenssegmenten hebben binnen de beoogde doelgroep, kan ook de omvang van het aandeel bereikbare woningen worden bepaald.

Uitgangspunt is dat hoe kleiner het huishouden is, hoe goedkoper de woning in principe kan zijn.

Bijvoorbeeld:

- Eenpersoonshuishoudens vormen 45 procent van de doelgroep, dat vereist 45 procent bereikbare woningen. Dat kunnen de kleinste, dus in theorie ook de goedkoopste woningen zijn. Dat betekent dat de referentie valt op het 45<sup>e</sup> percentiel van de sociale voorraad voor Huur op Maat. Neem hier een opslag op van bijvoorbeeld 10 procent, vanwege de frictie die er in de praktijk zal zijn (grotere huishoudens die in relatief goedkopere woningen wonen) en om meer keuzevrijheid te bieden.
- De 25 procent tweepersoonshuishoudens komen in principe in het volgende segment, dus is de referentiekwaliteit strak gemeten het 70<sup>e</sup> percentiel. Hier kan de frictie-opslag kleiner zijn, bijvoorbeeld 5 procent, dus neem het 75<sup>e</sup> percentiel.
- De 20 procent drie- en vierpersoonshuishoudens krijgen een referentiewoning op het 90<sup>e</sup> percentiel.
- De resterende grote gezinnen komen op het 95<sup>e</sup> percentiel.
- De overige 5 procent is de topkwaliteit, daarvoor mag een huishouden dat daarvoor kiest wat meer betalen dan de acceptabele huurnorm.

### *Financiën*

Het komt er in de praktijk op aan een kortingstabel te maken die past bij de financiële armslag van de betrokken corporaties. Daarbij moet wel bedacht worden, dat het nooit voor alle deelnemende corporaties in het betreffende woningmarktgebied inkomstenneutraal kan uitpakken. Daarvoor is in de praktijk het verschil in de huidige, verscholen huurkortingen die corporaties geven vaak te groot.

Door de referenties wat hoger of lager te stellen, wordt de omvang van de te verstrekken korting navenant groter of lager.

Overigens kunnen de financiële resultaten ook worden beïnvloed door het type kortingstabel (vast percentage of oplopend percentage), het aandeel en selectie van de woningen dat de corporatie in Huur op Maat aanbiedt en de hoogte van de markthuur. Dat laatste zou bij voorkeur echter op een neutrale basis bepaald moeten worden (vaste verhouding tot WOZ-waarde en/of maximale huur).

## **2.4 Reële huur, contractuur en huurverhoging**

De reële huur is zo veel mogelijk een marktconforme huur die past bij de kwaliteit van de woning. Een prijs die een belegger zou vragen aan een huurder met voldoende inkomen.

De prijs die daadwerkelijk gevraagd kan worden, is de laagste van de marktconforme huur of de maximaal toegestane huur volgens het Woningwaarderingstelsel.



De ongekorte huurprijs die de corporatie op het contract zet heet de contracthuur. Vervolgens wordt op basis van deze huur gekeken hoeveel Huur op Maat-korting het huishouden krijgt. Dit kortingspercentage is afhankelijk van het inkomen van het huishouden en eventueel het aantal personen in het huishouden en de leeftijd van de oudste van de hoofdhuurders.

### **Vaststellen reële huur**

Om de reële huur te kunnen vaststellen, moet je kijken naar de markthuur. Maar die is lastig te bepalen in Nederland, met relatief erg weinig ongereguleerde en ongesubsidieerde vrije huurmarkt. De SEV heeft voorkeur voor de gebruikskostenbenadering: de huurprijs waarbij de huurder op termijn financieel even goed af is als wanneer hij de woning zou kopen. De verwachte waardeontwikkeling is hierbij belangrijk. Neem je voor de waardestijging een half procent boven inflatie, dan blijkt de huurprijs voor de woningen tussen de 100.000 en 200.000 euro op 4 procent van de WOZ-waarde uit te komen.<sup>2</sup>

Uitgangspunt bij experiment was daarom dat een redelijke marktgerelateerde huur 4 procent van de WOZ-waarde is. Deze wordt omlaag aangepast als deze hoger is dan de maximaal redelijke huur. Corporaties kunnen hiervan afwijken. Bijvoorbeeld omdat individuele WOZ-waarden kunnen afwijken of omdat er aantoonbaar andere prijzen gelden in de lokale markt. Dus pas toe of leg uit. In de praktijk pasten de corporaties diverse varianten toe: 4,5 procent van de WOZ, een getaxeerde markthuur, een percentage van de maximaal toegestane huur, of een gemiddelde van maximaal toegestane huur en 4 procent WOZ-waarde. Waarbij altijd de maximaal toegestane huur is geëerbiedigd.

In 2009 publiceerden F. Schilder en J. Conijn<sup>3</sup> een artikel waarin zij op verschillende wijzen de markthuur afleidden. Zij komen uit op 4,5 procent van de verkoopwaarde in lege staat als beste schatting van de markthuur, zonder rekening te houden met de maximaal toegestane huur.

Corporaties die graag de energieprestatie van de woning in de huurprijs tot uitdrukking laten komen, zullen niet alleen kunnen volstaan met een percentage van de verkoopwaarde, omdat de koopmarkt nog weinig doet met energielabels. Het hanteren van een mix van de maximaal toegestane huur en huur op basis van verkoopwaarde (WOZ-waarde) kan hierin voorzien.

### **Toetsing door huurcommissie**

De huurcommissie heeft schriftelijk bevestigd dat de huurcommissie bij een geschil geen rekening houdt met de huurkorting. De huurcommissie kijkt dus alleen naar de contracthuur.

---

<sup>2</sup> Deze uitkomst is gebaseerd op een door Albert van Ens ten behoeve van het SEV-Aedex experiment uitgewerkt model van de gebruikskostenbenadering. In dat model kan ook de beleggersbenadering worden gekozen: wanneer is de verhuurder financieel gezien even goed af als bij verkoop. Met name door de hypotheekrente aftrek ligt de beleggershuur veel hoger. Alleen in gespannen woningmarkten zal de economisch handelende huurder noodgedwongen een huur boven de gebruikskostenhuur accepteren. Het CPB gaat in haar rapport over de huurwoningenmarkt uit van de beleggershuur.

<sup>3</sup> Schilder, F. en J.B.S. Conijn (2009), De dubbele kloof tussen koop en huur, - Omvang, Oorzaken en Consequenties -, ASRE research papers; 10, Amsterdam.

### **Jaarlijkse aanpassing huurprijs**

Indien de huurprijs marktgerelateerd wordt vastgesteld, ligt een aanpassing volgens marktontwikkeling voor de hand. Dit heeft echter belangrijke nadelen: er is een grote onzekerheid voor de huurder, de jaarlijkse fluctuaties kan sterk zijn en het is niet toepasbaar bij maximaal redelijk, omdat de maximaal redelijke huur niet jaarlijks de marktontwikkelingen volgt.

Om in de pas van het gereguleerde huurbeleid te blijven, wordt bij Huur op Maat de ongekorte huurprijs aangepast binnen de ruimte die de minister jaarlijks vaststelt voor gereguleerde woningen. Dat geldt ook voor woningen die in principe geliberaliseerd zijn (met een contractuur boven de huurtoeslaggrens).

### **Huuraanpassing bij woningverbetering**

Deelnemende corporaties hebben bij woningverbetering op pragmatische wijze een huuraanpassing doorgevoerd binnen de Huur op Maat-methodiek. De meest correcte is het aanpassen van de contractuur op basis van de door de verbetering toegevoegde marktwaarde. De huurkorting wordt hiermee ook berekend over de verbetering. De huurverhoging zelf wordt zo dus ook inkomensafhankelijk. In de praktijk is de huurmarktwaarde van de verbetering lastig vast te stellen. Bovendien kan de maximaal toegestane huur hier beperkingen aan stellen, zeker als een woningverbetering relatief weinig is.

Een pragmatisch alternatief is daarom om de huurverhoging op reguliere wijze vast te stellen en deze als 'component woningverbetering' in de huur te verwerken, naast de component Huur op Maat-korting. Deze werkwijze is niet getoetst bij de huurcommissie. Het risico bestaat dat de huurcommissie deze component bij de basishuur meerekent en dat de huurprijs hiermee boven de maximaal toegestane huur uitkomt.

### 3. IMPLEMENTATIE

Dit handboek voorziet niet in een uitgebreide implementatiehandleiding. Daarvoor hangt de implementatie te sterk af van de organisatie die het invoert, de uitwerking die wordt gekozen en de beleidscontext in de tijd dat een van Huur op Maat afgeleid beleid wordt ingevoerd. We volstaan hier met een aantal belangrijke aandachtspunten te noemen.

In de praktijk duurde de implementatie meer dan twee jaar voor corporaties in de kopgroep startten. Daarbij speelde mee dat alles nog moest worden uitgedacht en ontwikkeld. Voor de volggroep kon de implementatie in ongeveer 8 maanden worden gerealiseerd. Gebruikmakend van de opgedane ervaringen en bestaande tools kan dit wellicht verkort worden tot 6 maanden.

#### **De inkomenstoets**

De uitgebreide werkbeschrijving voor de inkomenstoets die voor Huur op Maat is opgesteld, is achterhaald door de komst van de inkomenstoets vanwege het Europabesluit. Bij Huur op Maat is de toets eenvoudig gehouden, door het fiscaal vastgelegde inkomen van twee kalenderjaren eerder als uitgangspunt te nemen. Inwonende kinderen tellen niet. Voor huurders waarvan het inkomen sinds het toetsjaar sterk, namelijk minimaal 20 procent, is gedaald, is er een hardheidsclausule (zie bijlage). In dat geval wordt zo goed mogelijk het actueel inkomen als basis gebruikt.

Bij de inkomenstoets voor de Europaregeling heeft het ministerie aangegeven dat het actuele inkomen de norm is. Dat kan worden verkregen door een indexering van het fiscaal inkomen van 2 jaar eerder, of het inkomen op basis van actuele gegevens, als het inkomen 'aanzienlijk' gewijzigd is.

Bij de verhuring kan de werkwijze voor Europa ook voor Huur op Maat worden toegepast. Maar in de praktijk zal het vervolgens lastig zijn om bij de jaarlijkse hertoetsing ook na te gaan of er tussentijds een 'aanzienlijke inkomenswijziging' heeft plaatsgevonden. De kans is groot dat huurders in de praktijk geen volledige set documenten leveren om zowel het fiscaal inkomen als het recente inkomen zorgvuldig vast te stellen. Het ligt voor de hand om het fiscale inkomen als basis te gebruiken, dit wel te indexeren en verder alleen op verzoek van de huurder het actueel inkomen te hanteren volgens de hardheidsclausule tijdens het experiment.

#### **Registratie en rekentool**

Voor het SEV-experiment hebben de meeste deelnemende corporaties gebruik gemaakt van met DiVa gezamenlijk ontwikkelde software. Deze software dient zowel voor de registratie van extra gegevens die niet in de basisregistratie van de corporatie passen, als voor de rekentool waarmee woningzoekenden en de corporatie de korting kunnen berekenen.<sup>4</sup> In het primaire systeem gebruikten de corporaties het veld 'streefhuur' voor de te vragen (ongekorte) contracthuur bij een nieuwe verhuring. De 'basishuur' is in de systemen gevuld met de actuele contracthuur en de Huur op Maat-korting is een aparte (negatieve) kale huur-component.

---

<sup>4</sup> Zie voor de rekentool [uwhuuropmaat.nl](http://uwhuuropmaat.nl), voor zolang deze nog in de lucht is.

Voor de jaarlijkse huurverhoging hebben de corporaties eigen Excell-spreadsheets opgesteld, die op basis van de actuele gegevens (huur, inkomen, huishouden) de nieuwe Huur op Maat-huur berekent. De output (huurkorting) kan vervolgens in het basissysteem worden ingelezen. In DiVa kunnen de diverse gegevens, zoals inkomen, aantal personen en ongekorte huur jaarlijks worden ingelezen ten behoeve van evaluatie.

### **Huurovereenkomst**

De voor Huur op Maat opgestelde huurovereenkomst is als bijlage in dit handboek opgenomen. Daarbij is een middenweg gezocht tussen een volledig losstaande kortingsregeling, waardoor de contracthuur stevig als basis staat, en een geïntegreerd contract, waardoor voor de huurtoeslag en andere regelingen de gekorte huur voldoende duidelijk is vastgelegd als basis. Overigens is ten behoeve van het experiment specifiek schriftelijke bevestiging van het ministerie verkregen dat de gekorte huur telt als basis voor de huurtoeslag.

Op basis van recente juridische inzichten, zijn nog enkele gedetailleerde verbeteringen aan het huurcontract mogelijk, maar deze zijn niet meer doorgevoerd vanwege beëindiging van het experiment.

### **Communicatie**

De huurders blijken in de praktijk weinig problemen te hebben met Huur op Maat. Het principe van een huurprijs en een korting daarop, roept weinig vragen op. Natuurlijk vraagt het wel extra toelichting bij het tekenen van het huurcontract.

De communicatie-inspanning is in de praktijk vooral nodig voor het verkrijgen van draagvlak bij belangenorganisaties, collega-corporaties en gemeenten, vanwege de veel voorkomende weerstand tegen inkomensafhankelijke huurprijzen.

### **Extra tijdsbesteding**

In de praktijk kost Huur op Maat extra tijd. Bij het tekenen van een huurcontract ongeveer een half uur, voor het berekenen van de huurkorting, de extra bijlagen bij het huurcontract en de uitleg. Bij de jaarlijkse inkomstenstoets is 20 minuten tot een half uur nodig per huurder, uitgaande van twee schriftelijke verzoeken tot het inleveren van inkomensdocumenten en inzicht in de samenstelling van het huishouden. Sommige corporaties kunnen deze toets zelf doen via de Gemeentelijke Basisadministratie, andere vragen de huurders jaarlijks om een uittreksel.

## 4. REGELS STAATSSTEUN (EUROPA) EN HUUR OP MAAT

Bij de toepassing van Huur op Maat zijn de richtlijnen voor staatssteun op basis van het Europabesluit van belang (art 41). Staatssteun is alleen mogelijk bij Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Daarvoor zijn de volgende regels vastgesteld door het ministerie:

- De doelgroep voor huishoudens die steun nodig hebben, wordt afgeperkt tot inkomens tot € 33.000 euro (ongeveer 43 procent van de populatie).
- De maximale huurprijs is gelijk aan de huurprijsgrens van de huurtoeslag (€ 647,53)
- Minimaal 90 procent van deze woningen moet aan deze doelgroep worden toegewezen.
- De overige 10 procent moet worden toegewezen op basis van objectieve criteria aangaande de sociale prioritering. Denk bijvoorbeeld aan grote gezinnen.

Onder staatssteun wordt verstaan:

- WSW-borging van geldleningen (Rijk is achtervang).
- Speciale projectsteun van het CFV.
- Grondverkoop met verlaagde grondprijzen.

### **Toewijzingen met inkomenseis: inperking keuzevrijheid**

De doelstelling van Huur op Maat is vergroten van keuzevrijheid. De Europese richtlijn noodzaakt in de praktijk tot het hanteren van toewijzingseisen aan het huishouden want:

- De corporatie moet woningen zodanig gaan labelen op inkomen, dat minimaal 90 procent van alle woningen tot de huurprijsgrens aan huishoudens tot € 33.000 euro wordt toegewezen.
- De corporatie moet beleid vastleggen met de toewijzingscriteria voor de 10 procent die aan hogere inkomens mag worden toegewezen en deze toepassen.

Begin 2012 lijkt het erop dat het ministerie niet streng nagaat of de overige 10 procent wordt toegewezen volgens een beleidslijn. Dat biedt wellicht ruimte voor het niet toepassen van inkomenseisen en alleen ingrijpen voor zover dat nodig is om 90 procent toewijzingen te behalen.

Het ligt voor de hand om de 10 procent ruimte in te zetten voor met name gezinnen tussen grofweg € 33.000 en € 45.000 inkomen, omdat deze de ongekorte huur van grote woningen niet kunnen betalen, en dus ook in de markt weinig kansen zullen hebben.

### **Woningen met een huur boven de huurprijsgrens (€ 647)**

Lopende financieringen met WSW-borging blijven – voorlopig - ongemoeid. Dit betekent vooralsnog dat er voor bestaande woningen geen probleem ontstaat als de gekorte huur hoger uitvalt dan de huurprijsgrens. Een toewijzing met een huurprijs boven de € 647 telt niet mee voor de 90 procenteis, maar vervalt naar het niet-DAEB segment. Er zijn regels in ontwikkeling, die het moeilijk maken om woningen van niet-DAEB terug te brengen naar DAEB.

Als hier een harde grens komt, noodzaakt dit tot het segmenteren van Huur op Maat woningen: een DAEB-segment waarbij de (gekorte) huur nooit hoger wordt dan de huurprijsgrens en een niet-DAEB-segment. In het niet-DAEB-segment mag de prijs volgens de laatste concept-regels wel lager zijn dan de huurprijsgrens. Zonder staatssteun zou Huur op Maat dan ongehinderd door corporaties kunnen worden toegepast.

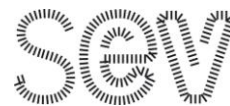
Corporaties die nieuwbouwwoningen geborgd willen financieren, moeten vooraf duidelijkheid geven welke aandeel van de nieuwbouw DAEB is en daarmee voor borging in aanmerking komt. Vaak hebben nieuwbouwwoningen een markthuur boven de huurprijsgrens. Zeker stellen dat de huur niet boven de huurprijsgrens komt, kan door middel van een inkomenseis, zodanig dat de korting voldoende is om onder deze grens te komen. Of het hanteren van een minimale huurkorting, ook als de korting gezien het inkomen eigenlijk lager kan zijn.

#### *Illustratie*

*De reële huur van een nieuwbouwwoning bedraagt € 800. Volgens de tabel van Amersfoort wordt de gekorte huur net minder dan de huurprijsgrens als het inkomen € 34.800 is. Bij de toewijzing moet daarom € 34.800 als maximum inkomen worden gehanteerd om zeker te stellen dat de woning als DAEB wordt aangemerkt. Alternatief: geen inkomenseis, maar een maximale gekorte huur ter hoogte van de huurprijsgrens.*

#### **Conclusies**

- Afhankelijk van de natuurlijke instroom, moet een corporatie bij Huur op Maat inkomenseisen stellen om aan de 90 procent te voldoen.
- Formeel moeten er toewijzingsregels gesteld worden, waarbinnen de 10 procent overige toewijzingen plaatsvinden (dat kunnen de inkomenseisen van 1. zijn)
- Vooralsnog kunnen reeds met borging gefinancierde woningen ook boven de huurprijsgrens verhuurd worden, dus kan de Huur op Maat-huur over deze grens heen en weer bewegen. Op termijn zullen de huren van geborgde woningen niet meer over de grens mogen gaan. Het ligt voor de hand de huurprijzen dan af te bakenen (een DAEB en een niet-DAEB segment).
- Bij nog te financieren nieuwbouw moet de corporatie inkomenseisen zo stellen, dat de gekorte huur onder de huurprijsgrens blijft, of een maximale huur hanteren (dus een minimale huurkorting). Of de woningen commercieel financieren.



## **BIJLAGEN**





## BIJLAGE: HUUR-OP-MAAT KORTINGSTABEL AMERSFOORT (DE ALLIANTIE / PORTAAL), 2008

Woning		Verzamel inkomen					
Contract- huur	WWS- punten	< € 27.600	€ 27.600	€ 30.000	€ 35.000	€ 40.000	€ 42.500
			€ 30.000	€ 35.000	€ 40.000	€ 42.500	en meer
765	175	32%	27%	17%	6%	0%	0%
750	172	32%	27%	17%	6%	0%	0%
700	161	31%	26%	15%	5%	0%	0%
650	150	26%	21%	11%	1%	0%	0%
600	139	22%	17%	7%	0%	0%	0%
550	128	18%	13%	3%	0%	0%	0%
500	117	14%	9%	0%	0%	0%	0%
450	106	9%	4%	0%	0%	0%	0%
400	95	5%	0%	0%	0%	0%	0%
350	84	1%	0%	0%	0%	0%	0%
300	72	0%	0%	0%	0%	0%	0%
250	60	0%	0%	0%	0%	0%	0%
200	48	0%	0%	0%	0%	0%	0%
0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%

\* glijdende lineaire schaal van € 339,- tot € 700,- daarboven wordt de korting afgevlakt.

Deze tabel geldt ongeacht het aantal personen en de leeftijd van huurder. Voor grote gezinnen (meer dan vijf personen) en mensen die in aanmerking komen voor een aangepaste woningen is de tabel aan de bovenzijde uitgebreid zodat grote woningen voor deze doelgroep beschikbaar komen.



## BIJLAGE: KORTINGSTABEL HUUR OP MAAT, VIDOMES

Kortingstabel Huur op Maat voor Vidomes		Inhoudelijk		versie 1 juli 2009			
				Bewerking		versie 13 feb 2009	
jaarinkomen van uw huishouden	maandinkomen van uw huishouden	samenstelling van het huishouden					
		huurders onder 23 jaar		huurders vanaf 23 jaar		alle huurders	
		1 persoon	2 personen	1 persoon	2 personen	3-5 personen	vanaf 6 personen
< € 20.300	€ 1.692	15,0%	15,0%	9,6%	12,0%	29,0%	34,8%
€ 20.975	€ 1.748	0,0%	15,0%	9,6%	12,0%	29,0%	34,8%
€ 21.000	€ 1.750	0,0%	15,0%	13,4%	12,0%	29,0%	34,8%
€ 22.000	€ 1.833	0,0%	15,0%	9,3%	12,0%	29,0%	34,8%
€ 23.000	€ 1.917	0,0%	15,0%	5,2%	12,0%	29,0%	34,8%
€ 26.300	€ 2.192	0,0%	15,0%	0,0%	12,0%	29,0%	34,8%
€ 28.475	€ 2.373	0,0%	0,0%	0,0%	12,0%	29,0%	34,8%
€ 29.000	€ 2.417	0,0%	0,0%	0,0%	12,0%	31,2%	36,8%
€ 30.000	€ 2.500	0,0%	0,0%	0,0%	9,7%	28,8%	34,6%
€ 31.000	€ 2.583	0,0%	0,0%	0,0%	6,7%	26,4%	32,4%
€ 32.000	€ 2.667	0,0%	0,0%	0,0%	3,7%	24,0%	30,2%
€ 33.000	€ 2.750	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	21,7%	28,0%
€ 34.000	€ 2.833	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	19,3%	25,9%
€ 35.000	€ 2.917	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,9%	23,7%
€ 36.000	€ 3.000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	14,5%	21,5%
€ 37.000	€ 3.083	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	12,2%	19,3%
€ 38.000	€ 3.167	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	9,8%	17,1%
€ 39.000	€ 3.250	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	7,4%	15,0%
€ 40.000	€ 3.333	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	12,8%
€ 41.000	€ 3.417	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%	10,6%
€ 42.000	€ 3.500	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	8,4%
€ 43.000	€ 3.583	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,2%
€ 44.000	€ 3.667	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,0%
€ 45.000	€ 3.750	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%
> € 45.856	> €3.750	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
korting tot:		€ 20.300	€ 26.300	€ 24.249	€ 33.215	€ 42.121	€ 45.856
		huishoudens die qua inkomen voor huurtoeslag in aanmerking komen					

Deze tabel geldt ongeacht de hoogte van de contractuur.



## **BIJLAGE: HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE HUUR OP MAAT**

Versie 12 februari 2009

De rode tekst in het basiscontract bevat de wijzigingen om in te voeren in het eigen model huurcontract. Hierbij horen:

- Bijlage 1: regeling Huur op Maat (in dit document opgenomen)
- Bijlage 2: kortingstabel (zelf vormgeven op basis van eigen kortingstabel.)
- Bijlage 3: vaststelling huurkorting Huur op Maat (apart te genereren per contract, zie betreffend document)

De ondergetekenden:

De Alliantie Eemvallei  
gevestigd te Amersfoort aan de Heiligenbergerweg nr. 60  
deel uitmakend van Stichting de Alliantie, statutair gevestigd te Hilversum,  
hierna te noemen: "verhuurder",

en

1. [de heer/mevrouw voorletters tussenvoegsel achternaam], geboortedatum:  
wonende te [huidige postcode en woonplaats] aan de [huidige straat en huisnummer]
2. [de heer/mevrouw voorletters tussenvoegsel achternaam], geboortedatum:  
wonende te [huidige postcode en woonplaats] aan de [huidige straat en huisnummer]

hierna te noemen: "huurder",

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

### **Artikel 1 Het gehuurde**

1.1.

Verhuurder verhuurt aan huurder de volgende woning, gelegen aan de  
te, inclusief onroerende aanhorigheden en inclusief het medegebruik of genot van de om het  
complex eventueel gelegen groenstroken, en tuinen die als onroerende aanhorigheid zijn te beschouwen en het  
medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten, hierna te noemen: "het gehuurde".

1.2.

Het gehuurde is zelfstandige woonruimte.

## **Artikel 2 De bestemming van het gehuurde**

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om voor huurder en de leden van zijn huishouden als woonruimte te dienen.

## **Artikel 3 De huurperiode**

De huurovereenkomst gaat in op \_\_\_\_\_ en wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.

## **Artikel 4 De door huurder te betalen prijs**

### 4.1

Vanaf de ingangsdatum van de huur is huurder maandelijks een prijs verschuldigd. Deze bestaat uit:

- de huurprijs
- het voorschot op de vergoeding voor in verband met de bewoning geleverde zaken en diensten (servicekosten)

### 4.2

De door huurder verschuldigde huurprijs (**de contractuur**) bedraagt per maand: **hier de contractuur, (dus zonder korting) invullen!**

Deze huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.

### 4.3.

Indien sprake is van een geliberaliseerde huurprijs zal deze jaarlijks worden gewijzigd met maximaal het percentage zoals dat ieder jaar bij of krachtens de wet wordt vastgesteld voor woningen met een niet geliberaliseerde huurprijs.

Indien huurder en verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over een betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot huurprijs (contractuur) of servicekosten, kan huurder of verhuurder de huurcommissie verzoeken daarover advies uit te brengen, voorzover het gaat om aangelegenheden waarover de huurcommissie volgens de wet bevoegd is te adviseren. Een advies van de huurcommissie wordt door huurder en verhuurder opgevolgd, tenzij één van hen binnen acht weken nadat aan hen afschrift van het advies is verzonden, een beslissing van de kantonrechter vordert over het punt waarover de huurcommissie om advies is gevraagd. Het bovenstaande geldt eveneens voor tijdelijke verlaging van de huurprijs vanwege onderhoudsgebreken.

### 4.4

Het maandelijks voorschotbedrag op de kosten voor zaken en diensten bedraagt:

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

Verrekenbare bedragen:

Niet-verrekenbare bedragen:

4.5

Huurder voldoet de te betalen prijs voor de woning in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag via een incasso machtiging tenzij een andere betalingswijze is afgesproken.

#### **Artikel 5 De administratiekosten en de eerste betaling**

Bij ondertekening van dit contract is huurder verschuldigd:

Administratiekosten	€
Woonvergunning	€
huur + servicekosten lopende maand	€
huur + servicekosten komende maand	
Totaal	€ <u>                    </u>

#### **Artikel 6 De woonplaatskeuze van huurder**

Huurder verklaart voor de uitvoering van de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde totdat hij, bij het einde van deze huurovereenkomst, zijn nieuwe adres aan verhuurder zal hebben medegedeeld.

#### **Artikel 7 De Algemene Huurvoorwaarden van verhuurder**

7.1

Op deze overeenkomst zijn de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van Stichting de Alliantie d.d. 21 november 2003 van toepassing.

7.2

In afwijking van, respectievelijk aanvulling op de Algemene Huurvoorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte is het volgende overeengekomen:

Op deze huurovereenkomst is van toepassing de "regeling huurkorting Huur op Maat", opgenomen in bijlage 1, de "kortingstabel Huur op Maat" opgenomen in bijlage 2 en de "berekening huurkorting Huur op Maat" opgenomen in bijlage 3. Huurder verklaart voorafgaand aan het aangaan van deze huurovereenkomst te zijn geïnformeerd over de regeling, kennis te hebben genomen van deze bijlagen en met de inhoud hiervan in te stemmen. Voorover de Algemene Huurvoorwaarden strijdig zijn met deze huurovereenkomst, gaat de huurovereenkomst voor.

#### **Artikel 8 De bijlagen bij dit contract**

8.1

De huurder verklaart te hebben ontvangen:

- De Algemene Huurvoorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte van Stichting de Alliantie d.d. 21 november 2003.
- De (globale) beschrijving van het gehuurde.
- Puntentelling van de woning.
- **Bijlage 1, regeling Huur op Maat.**
- **Bijlage 2, kortingstabel Huur op Maat.**
- **Bijlage 3, vaststelling huurkorting Huur op Maat.**

De definitieve beschrijving wordt bij de opname van de woning opgemaakt, door verhuurder en huurder ondertekend, en aan huurder overhandigd.

8.2

De in het eerste lid van dit artikel bedoelde bijlagen maken deel uit van de huurovereenkomst.

**Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend**

te \_\_\_\_\_ op datum \_\_\_\_\_

**De Alliantie Eemvallei**

**Huurder(s)**



## BIJLAGE 1 BIJ HET HUURCONTRACT. REGELING HUUR OP MAAT: VOORWAARDEN EN SPELREGELS

Huurder en verhuurder zijn in aanvulling op de huurovereenkomst de volgende regeling overeengekomen.

### Algemeen

1. Verhuurder voert per 1 oktober 2008 een nieuw huurbeleid (Huur op Maat) waarbij huurder gebruik kan maken van een individuele tijdelijke korting op de huurprijs (contractuur). Huurder heeft recht op een korting op de contractuur, onder de in deze bijlage genoemde voorwaarden. De huidige korting is vastgesteld in bijlage 2, vaststelling huurkorting Huur op Maat.
2. In deze regeling wordt onder contractuur verstaan de huurprijs zonder bijkomende kosten als genoemd in artikel 4.2. van de huurovereenkomst. Deze contractuur geldt tussen partijen als de overeengekomen huurprijs en kan ieder jaar volgens de geldende wettelijke regels door verhuurder worden aangepast.
3. In deze regeling wordt onder huishoudinkomen verstaan: het totaal van alle (door de belastingdienst vastgestelde) verzamelinkomen(s) van huurder en medebewoners door de belastingdienst toeslagen aangeduid als toeslagparters(s). Van overige leden van het huishouden telt het verzamelinkomen van hen die tijdens het aangaan van het huurcontract, en vervolgens op 1 januari van het actuele kalenderjaar 23 jaar of ouder zijn.
4. Voor het vaststellen van de huurtoeslag, hanteert de belastingdienst de actuele contractuur verminderd met de in deze regeling bedoelde korting.

### Vaststellen korting

5. De hoogte van de korting is afhankelijk van de hoogte van het huishoudinkomen van huurder en de hoogte van de contractuur van de woning. In bijlage 2 is/zijn een tabel/len opgenomen waaruit de procentuele korting op basis van huishoudinkomen en contractuur kan worden afgeleid. Deze tabel/len zal/zullen jaarlijks worden aangepast in lijn met de algemene prijsontwikkeling en de aanpassing van de huurtoeslagtabel. *Bij meerdere tabellen:* Leeftijd en huishoudensamenstelling bepalen welke tabel van toepassing is.

*Alternatief voor corporaties met één tabel met aparte kortingen voor verschillende huishoudens*

*("Vidomestabel"):*

De hoogte van de korting is afhankelijk van de hoogte van het huishoudinkomen van huurder, de leeftijd van de oudste huurder, de samenstelling van het huishouden en de contractuur van de woning. In bijlage 2 is een tabel opgenomen waaruit de procentuele korting kan worden afgeleid. Deze tabel zal jaarlijks worden aangepast in lijn met de algemene prijsontwikkeling en de aanpassing van de huurtoeslagtabel.

6. De korting op de huur geldt met ingang van de ingangsdatum van de huurovereenkomst en wordt jaarlijks per 1 juli aangepast. De korting wordt vastgesteld conform de dan actuele kortingstabellen, leeftijd en samenstelling van het huishouden, en op basis van het dan meest actuele door de belastingdienst vastgestelde huishoudinkomen van huurder, in relatie tot de contractuur per 1 juli van dat jaar.
7. Verhuurder deelt de nieuwe vastgestelde korting voor 1 mei schriftelijk aan huurder mee. Per 1 juli wordt de korting ingevoerd en bij de inning van de huur in mindering gebracht.
8. Indien en zolang huurder in aanmerking komt voor een korting op de contractuur, is huurder gerechtigd om in plaats van de contractuur, de huurprijs met korting per maand te betalen.]

### **Aanleveren gegevens**

9. Huurder draagt er zorg voor dat de bewijzen van het door de belastingdienst vastgestelde inkomen van alle leden die conform artikel 3 meetellen voor het huishoudinkomen uiterlijk op 31 januari van ieder jaar door verhuurder zijn ontvangen. Tevens draagt huurder er zorg voor dat op 31 januari van ieder jaar een actuele verklaring van de gemeente is ontvangen, waaruit blijkt wie in het gehuurde woonachtig is en wat zijn of haar geboortedatum is.
10. Als bewijzen van de belastingdienst kan huurder gebruik maken van één van de volgende bescheiden:
  - a. De laatst vastgestelde definitieve beschikking zorgtoeslag.
  - b. De laatst vastgestelde definitieve aanslag inkomstenbelasting.
  - c. Een IB 60 formulier, met een definitief vastgesteld jaarinkomen.Deze gegevens mogen niet ouder zijn dan het jaar voorafgaand aan het afgelopen belastingjaar. Indien de belastingdienst deze bewijzen niet kan verstrekken, kan huurder gebruik maken van de volgende bewijzen:
  - d. Een voorlopige aanslag inkomstenbelasting.
  - e. Een IB 60 formulier, met een voorlopig vastgesteld jaarinkomen.

Ingeval de belastingdienst zijn werkwijze aanpast, kan de verhuurder de nieuw ingevoerde bescheiden bij huurder opvragen als bewijs van het jaarinkomen. .

11. Indien huurder de gegevens niet of niet tijdig aan verhuurder verstrekt, vervalt zijn aanspraak op korting. Huurder is in dat geval met ingang van 1 juli van dat jaar de dan geldende contractuur zonder korting verschuldigd.
12. Terugval van het inkomen van huurder als gevolg waarvan huurder volgens de tabel in bijlage 3 een hogere korting zou kunnen verkrijgen, wordt op de hiervoor beschreven wijze verwerkt in de korting. Dit betekent dat een terugval van het inkomen pas na definitieve vaststelling door de belastingdienst en wel per 1 juli daaropvolgend leidt tot een hierop aangepaste korting.  
Verhuurder kan hierop een uitzondering maken, indien zij van mening is dat bijzondere specifieke omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Huurder moet in dat geval bereid zijn om alle gegevens te verstrekken waaruit de inkomensterugval blijkt.

**Vermogenstoets**

13. Geen korting wordt verleend indien het (gezamenlijk huishoud) vermogen van huurder meer bedraagt dan het normbedrag dat van toepassing is bij de huurtoeslag. Verhuurder past vooralsnog de vermogenstoets niet toe, maar behoudt zich het recht voor deze toets op een later moment alsnog in te voeren en de huurkorting mede op basis hiervan vast te stellen. In dat geval geldt voor het aanleveren van gegevens over het inkomen hetgeen hiervoor onder "aanleveren gegevens" is gesteld, op overeenkomstige wijze voor de vermogensgegevens.

**Controle gegevens en boeteclausule**

14. Huurder verklaart naar waarheid en volledig zijn gegevens over inkomen, (vermogen) en huishoudensamenstelling verstrekt te hebben en te zullen verstrekken.
15. Huurder verleent aan verhuurder uitdrukkelijk toestemming om bij de gemeente en belastingdienst een actuele verklaring op te vragen, waaruit blijkt wie in het gehuurde woonachtig is en wat zijn of haar geboortedatum is en wat de door de belastingdienst vastgestelde inkomensgegevens zijn. Ook verleent huurder uitdrukkelijk toestemming aan verhuurder, gemeente en belastingdienst om informatie uit te wisselen over de bewoning van het gehuurde adres, in de vorm van namen, geboortedata, inkomens en Burger Service Nummer.
16. Huurder zal zo nodig een door instanties geëiste nader uitgewerkte of actuele schriftelijke machtiging aan verhuurder verstrekken voor het opvragen van gegevens en ook overigens alle medewerking verlenen. Verhuurder heeft het recht de korting op te schorten indien huurder geen medewerking verleent bij het opvragen van de gegevens die verhuurder nodig heeft.
17. Indien blijkt dat de door huurder verstrekte gegevens omtrent zijn inkomen, (vermogen) en/of huishoudensamenstelling onjuist of niet volledig zijn, waardoor ten onrechte (gedeeltelijke) korting op de huurprijs is toegepast, is huurder verplicht de ten onrechte verkregen korting, te vermeerderen met een boete ter hoogte van de ten onrechte verkregen korting, aan verhuurder terug te betalen. Tevens vervalt in dat geval de aanspraak op korting.

**Wijzigingen**

18. Indien en voor zover toekomstige wijzigingen in wet- of regelgeving of het overheidsbeleid, dan wel jurisprudentie, gevolgen hebben voor deze regeling, kan verhuurder voor zover redelijk hierin wijzigingen aanbrengen, een en ander met inachtneming van het in de Wet op het overleg huurders verhuurder bepaalde
19. Verhuurder behoudt zich het recht voor om de kalenderdata die genoemd worden in deze regeling aan te passen indien dit naar het oordeel van verhuurder noodzakelijk of wenselijk is.
20. Deze regeling wordt vooralsnog jaarlijks geëvalueerd. Indien de evaluatie ertoe leidt dat deze regeling wordt herroepen zal met ingang van de beëindiging van de regeling door verhuurder de op dat moment door huurder betaalde huurprijs na aftrek van korting worden beschouwd als de contracthuur.

Hetgeen in deze bijlage is gesteld komt dan te vervallen. Verhuurder zal huurder van het gewijzigd beleid en de gevolgen hiervan op de hoogte stellen.

**Overig**

21. Voor de uitvoering van deze regeling is het noodzakelijk om gegevens van huurder met betrekking tot inkomen, (vermogen) en huishoudensamenstelling op te nemen en te verwerken in een geautomatiseerd bestand. Verhuurder respecteert de privacy van huurder en zal zorgvuldig om gaan met persoonlijke gegevens van huurder. De gegevens worden in overeenstemming met geldende wettelijke bepalingen van de Wet Bescherming Persoonsgegevens verwerkt. Verhuurder zal de gegevens uitsluitend voor het doel van Huur op Maat verwerken en zonder toestemming van huurder de gegevens niet aan derden verstrekken.

Aldus overeengekomen in aanvulling op de huurovereenkomst,

Datum:

Huurder(s):

Verhuurder:

## BIJLAGE BIJ HET HUURCONTRACT: VASTSTELLING KORTING HUUR OP MAAT

Betreft:

«HuurderNaam»

«HuurderAdres» «HuurderHuisnummer» «HuurderHuisnummerToevoeging»

«HuurderPostcode» «HuurderWoonplaats»

De tijdelijke huurkorting conform de Regeling huurkorting Huur op Maat is als volgt vastgesteld.

Periode: van datum ingang huurcontract tot 1 juli 2009

### Basisgegevens

- Vastgesteld huishoudinkomen : € «VastgesteldHuishoudinkomen»
- Vastgestelde omvang huishouden (peildatum 1 januari jongstleden) : «OmvangHuishouden»
- Eénoudergezin : ja/nee
- Huurder(s) (hoofdhuurder en eventuele toeslagpartners) : «AantalHuurders» personen
- Overige leden van het huishouden
- Personen 23 jaar en ouder : «Personen23EnOuder»
- Personen onder 23 jaar : «PersonenJongerDan23»

### Huurgegevens

- Basishuur : € «Huurprijs»
- Huurkorting: : € «HuurOpMaatKorting»
- Huur op Maat (te betalen in plaats van de basishuur conform artikel 4.1 van de huurovereenkomst): : € «HuurOpMaatTeBetalen»
- Kluskorting : € ...
- Bijkomende kosten (o.a. service kosten) : € «BijkomendeKosten»
- Huur op Maat inclusief bijkomende kosten: : € «HuurOpMaatInclusief»

De basishuur wordt per 1 juli 2009 en vervolgens jaarlijks aangepast, conform het bepaalde in de huurovereenkomst. Tegelijkertijd worden dan ook het kortingsbedrag en de Huur op Maat opnieuw vastgesteld, zoals bepaald in de bijlage 'Regeling Huur op Maat' bij de huurovereenkomst.

Huurder beschikt op het moment van tekenen niet over de goede inkomens- en/of huishoudensgegevens. Vidomes kent daarom vooralsnog geen korting toe. Huurder kan alsnog voor korting in aanmerking komen, na aanlevering van de juiste gegevens. De korting gaat in dat geval in na verwerking van de nieuwe gegevens in de administratie.

(Deze tekst toepassen als huurder niet over inkomensgegevens beschikt, maar wel aannemelijk is dat hij voor deze woning in aanmerking komt.)

Huurder beschikt op het moment van tekenen niet over de goede inkomens- en/of huishoudensgegevens. De korting is daarom voorlopig vastgesteld. Huurder dient **binnen 6 weken** alsnog de juiste gegevens aan te leveren. De korting wordt na aanlevering definitief bepaald op basis van de aangeleverde gegevens. Indien huurder verzuimt de gegevens aan te leveren wordt de korting ingetrokken. Huurder verplicht zich eventueel teveel betaalde korting terug te betalen, indien Vidomes hiertoe verzoekt.

(Tekst toepassen in een situatie waarbij het zo goed als zeker is dat de huurder voor maximale korting in aanmerking komt, maar door **overmacht** gegevens niet kan aanleveren)

Vidomes heeft de korting vastgesteld op basis van de hardheidsclausule, omdat het huishoudinkomen sinds het reguliere toetsingsjaar sterk is gedaald. Huurder verplicht zich de definitieve door de belastingdienst vastgestelde inkomensgegevens aan Vidomes te verstrekken voor afloop van het komend kalenderjaar, of zoveel later als de belastingdienst deze vaststelt. Indien bij controle blijkt dat het huishoudinkomen hoger is dan hier vermeld, dan is huurder teveel verstrekte korting aan Vidomes verschuldigd. De eerstvolgende inkomensvoets zal op de reguliere wijze plaatsvinden met door de belastingdienst vastgestelde inkomensgegevens. Huurder kan dan opnieuw een aanvraag voor toepassing van de hardheidsclausule indienen.

(Alleen toepassen in geval van een hardheidsclausule)

Met ondertekening van dit document verklaart huurder dat hij/zij de gegevens omtrent inkomen en samenstelling van het huishouden volledig en naar waarheid heeft verstrekt en dat deze overeenkomen met wat hier is weergegeven. Het gestelde in bijlage 1 van de huurovereenkomst ("regeling Huur op Maat, voorwaarden en spelregels") is van toepassing, inclusief de boeteclausule in artikel 17 indien huurder gegevens onjuist heeft verstrekt.

Voor akkoord:

Datum \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_

NAAM, FUNCTIE

«HuurderNaam»

## BIJLAGE: WERKINSTRUCTIE HARDHEIDSCLAUSULE BIJ INKOMENSTERUGVAL

Doel/reikwijdte: bij inkomensdalingen toetsen of (toekomstige) HoM-huurders in aanmerking komen voor de hardheidsclausule, oftewel een HoM-korting op basis van het huidige jaarinkomen.

Aandachts- gebied	Handelingen/instructie
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vervolgtraject van bepaling uitgangspositie (aspirant) HoM huurder met sterke inkomensdaling.</li> <li>• Vervolgtraject van zittende HoM huurder met sterke inkomensdaling.</li> </ul> <p><b>Let op! In alle gevallen <i>alleen</i> van toepassing wanneer het inkomen in het HoM peiljaar <i>boven</i> (huidig) huurtoeslaggerechtigd niveau lag.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woningzoekende wil de voor hem/haar van toepassing zijnde Huur-op-maat laten berekenen (al dan niet nav een bezichtiging) en geeft aan een sterke <b>inkomensdaling</b> te hebben (gehad).</li> <li>- Zittende HoM huurder geeft aan een sterke inkomensdaling te hebben (gehad) in lopend HoM jaar en vraagt naar mogelijkheden om HoM korting aan de nieuwe inkomenssituatie aan te passen.</li> </ul> <p>Let op!</p> <p>Is de hardheidsclausule van kracht, dan wordt de nieuwe huurprijskorting te allen tijde gebaseerd op het totaalinkomen in het lopende jaar.</p> <p>Zodoende kan een (aspirant) huurder die een sterke inkomensdaling heeft gehad in het lopende jaar, maar inmiddels weer over een hoger inkomen beschikt, mogelijk toch in aanmerking komen voor de hardheidsclausule (zolang de daling van het huidige jaarinkomen tov het inkomenspeiljaar maar ten minste 20 procent is).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De ingangsdatum van de aangepaste HoM korting volgt bij een zittende huurder per de eerste van de eerstvolgende maand. Bij mutatie per ingangsdatum van het contract.</li> <li>• De Hardheidsclausule kan nooit met terugwerkende kracht worden aangevraagd.</li> <li>• Aanvrager komt op kantoor Alliantie, balie "Huurprijsberekening" (niet op afspraak).</li> </ul>
<p><b>1 Bepalen uitgangspositie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ga na waarom woningzoekende op kantoor komt.</li> <li>• Als woningzoekende een woning reeds heeft bezichtigd en wil weten wat zijn/haar definitieve HoM korting is, <u>én</u> aangeeft een sterke inkomensdaling te hebben / hebben gehad (zie verder bij 2).</li> <li>• Als het een zittende HoM huurder betreft, die aangeeft een sterke inkomensdaling te hebben / hebben gehad, dan nagaan of bewoner in aanmerking komt voor de hardheidsclausule (zie verder bij 2).</li> </ul> <p><i>N.B. Als inkomensdaling van zittende huurder <u>alléén</u> wordt veroorzaakt door vertrek/overlijden van één of meer leden van het huishouden, dan kan de inkomensdaling</i></p>

		<p>worden vastgesteld aan de hand van het totaal inkomen van het achterblijvende huishouden in het inkomenspeiljaar ten opzichte van het eerder <b>vastgelegde</b> inkomen over dit peiljaar. Wanneer de daling minimaal 20 % bedraagt, dan kan eerstgenoemde inkomen direct worden gebruikt om nieuwe huurkortingsbedrag op (basis hardheidsclausule) mee vast te leggen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Als woningzoekende of zittende huurder aangeeft in het lopende jaar een inkomensdaling te krijgen <u>én</u> hier ook bewijsstukken voor heeft, dan nagaan of bewoner in aanmerking komt voor de hardheidsclausule (zie verder bij 2).</li> <li>• Als woningzoekende of zittende huurder aangeeft in het lopende jaar een inkomensdaling te krijgen en hier nog <u>géén</u> bewijsstukken voor heeft, dan bewoner aangeven terug te komen, zodra hij/zij bewijsstukken kan aanleveren.</li> </ul> <p><i>N.B. Eén van de criteria waaraan altijd <u>moet</u> worden voldaan: het inkomen in het HoM peiljaar moet boven (huidig) huurtoeslaggerechtigd niveau liggen.</i></p>
2	Inkomenstoets	<p>Stel dalingspercentage vast van het <b>huidige jaarinkomen</b> tov het <b>inkomenspeiljaar voor HoM</b> (bij start HoM uitgaan van 2008 tov peiljaar 2006):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bepaal of alle documenten aanwezig zijn (van alle personen): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Legitimatie bewijs (paspoort, identiteitskaart, rijbewijs, verblijfsdocument + bsn-nummer)</li> <li>- Toewijzingsbrief van de woning (geldt niet voor zittende HoM huurder).</li> </ul> </li> </ul> <p>Per persoon:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Definitieve</b> beschikking zorgtoeslag, of aanslag IB , IB-60, of uitdraai Fi-base van regiokantoor Belastingdienst. De inkomensdocumenten moeten betrekking hebben op het inkomens-peiljaar voor HoM (één of twee kalenderjaren eerder).</li> </ul> <p><i>N.B. Bij een zittende HoM-huurder kunnen de inkomensgegevens van het HoM-peiljaar, indien het huishouden niet is gewijzigd, desgewenst ook uit archief/database worden gehaald.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Controleer juistheid rechtmatigheid/tenaamstelling en volledigheid.</li> <li>• Indien niet in orde: <ul style="list-style-type: none"> <li>→ geef aan dat er geen definitieve berekening kan worden gemaakt</li> <li>→ geef aan wat woningzoekende moet doen (<b>TERMIJN NOEMEN</b>)</li> <li>→ maak desgevraagd een <b>proef</b>berekening, aangeven dat werkelijke korting kan afwijken</li> </ul> </li> <li>• Bepaal totaal gezinsinkomen voor het HoM-peiljaar.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maak vervolgens een (zo mogelijk gewogen) schatting van het gezinsinkomen in het lopende jaar.</li> <li>• Weging van het inkomen (bij gebruik van zoveel mogelijk loonstroken) wordt extra belangrijk, wanneer het inkomen zeer onregelmatig is (bijvoorbeeld bij freelance werk, ploegendienst, of onregelmatig overwerk).</li> </ul> <p>→ Ga hierbij na wanneer de daling zich heeft voorgedaan, mogelijk is:</p> <p>A. Daling in het lopende jaar:</p> <p>→ Noteer alle inkomen in lopend jaar, voordat daling zich voordeed (zie onderaan bij * voor extra toelichting).</p> <p>→ Noteer inkomen in lopend jaar, vanaf loondaling en maak hiervan een gewogen gemiddelde, bereken zodoende alle te verwachten inkomen tussen moment van daling en einde loopjaar (zie tevens onderaan bij * voor extra toelichting).</p> <p>→ Tel beide inkomensdelen bij elkaar op voor persoonlijk jaarinkomen in lopend jaar.</p> <p>→ Stel zodoende het totaal verwachte gezinsinkomen in het lopend jaar vast.</p> <p>B. Daling in het voorliggende jaar:</p> <p>→ Bepaal aan de hand van inkomensstroken in lopend jaar een gewogen maand (of vierwekelijks) inkomen. Reken dit om naar een verwacht jaarinkomen (zie onderaan bij ** voor extra toelichting).</p> <p><i>N.B. Indien inkomen sterk schommelt, is het verstandig alle loonstroken vanaf het moment van daling te gebruiken, om zodoende tot een betrouwbaar gewogen maand- (of vierwekelijks-) inkomen te komen.</i></p> <p>→ Stel gelijk aan punt A, het overig gezinsinkomen voor het lopend jaar vast.</p> <p>→ Tel inkomens bij elkaar op, om zodoende het totaal verwachte gezinsinkomen in het lopend jaar vast te stellen.</p> <p>C. Daling in het HoM-peiljaar:</p> <p>→ Idem als bij B, met het verschil, dat de jaaropgaaf (of aangifte inkomensbelasting) van het afgelopen jaar een goed extra hulpmiddel kan zijn, bij de berekening van het huidige jaarinkomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nu de inkomensgegevens voor zowel het HoM-peiljaar, alsook het lopende jaar bekend zijn, kan het verwachte dalingspercentage worden vastgesteld:</li> </ul> <p>Totaalinkomen lopende jaar</p> <p>→ ( ----- minus 1 ) X 100 = dalings%</p> <p style="padding-left: 40px;">Totaalinkomen in HoM peiljaar</p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indien dalingspercentage tenminste 20 % is, dan Hardheidsclausule toepassen. → Bereken HoM korting (zie punt 3)</li> <li>• Indien dalingspercentage lager is dan 20 %, dan komt bewoner niet in aanmerking voor de Hardheidsclausule. → Bereken HoM korting op basis normale procedure (zie punt 3 normale HoM procedure)</li> </ul> <p><b>Toelichting bij * :</b></p> <p>Wanneer de inkomensdaling in het lopende jaar heeft plaatsgevonden, dan moeten <b>twee inkomensdelen</b> worden uitgerekend, om het huidig jaarinkomen goed te kunnen schatten.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het eerste inkomensdeel omvat inkomen vanaf het begin van het lopende jaar tót het moment waarop de daling inging (of gaat).</li> <li>2. Het tweede inkomensdeel omvat het inkomen vanaf het moment van daling tot en met het einde van het jaar. (Zie verder bij * / ** ).</li> </ol> <p><b>Extra toelichting bij * en toelichting bij **:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Noteer (bij zowel het oude als nieuwe inkomen) het brutomaand- of vierwekelijks-loon (bij vierwekelijks loon gelden 13 perioden per jaar).</li> <li>• Tenzij anders staat vermeld, bedraagt de vakantietoeslag 8% over het brutoloon.</li> <li>• Controleer of er sprake is van een eindejaarsuitkering.</li> <li>• Controleer of er onregelmatige uren worden gewerkt, of dat er sprake is van overwerk.</li> </ul> <p>→ Is hiervan sprake dan liefst zoveel mogelijk relevante loonstroken gebruiken om tot betrouwbaar gemiddelde te komen (ook als deze van het voorgaand jaar zijn!).</p> <p>→ Is hiervan sprake, maar zijn slechts 1 of weinig loonstroken beschikbaar (de daling is pas ingegaan), dan met beschikbare gegevens een zo goed mogelijke schatting maken. Huurder met <b>nadruk</b> er op wijzen, dat betrouwbaarheid van de schatting door gebrek aan gegevens relatief laag is en daarmee de kans op een vordering achteraf, relatief groot!</p> <p>→ Is hiervan sprake, maar er zijn nog geen inkomensgegevens van de nieuwe (lagere) inkomenssituatie beschikbaar, ga dan terug naar “<b>1. Bepalen uitgangspositie</b>”.</p> <p><i>N.B. Is er sprake van inkomen uit <u>uitkering</u>, dan zijn mogelijk alleen nettobedragen op de inkomensspecificatie vermeld (bijvoorbeeld bij een Bijstand uitkering).</i></p> <p>→ Bedragen kunnen ook zowel inclusief als exclusief vakantiegeld zijn.</p>
--	--

		Aangezien verschillen en mogelijkheden legio zijn, informeer in dergelijke gevallen (per internet) bij het Ministerie van Sociale Zaken voor de meest actuele informatie, voor de (van toepassing zijnde) uitkering(en).
<b>3</b>	<b>Berekening HoM</b>	Gelijk aan normale HoM berekening, met als verschil dat huidige jaarinkomen wordt gebruikt in plaats van het jaarinkomen uit het HoM inkomenspeiljaar.
<b>4</b>	<b>Afronding</b>	<p><b>De volgende informatie vanaf aanbiedingsbrief altijd verstrekken aan de klant:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Dat de aanvraag in behandeling wordt genomen; uitsluitel volgt: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Bij mutatie uiterlijk de volgende werkdag.</li> <li>b. Bij zittende huurder binnen één week.</li> </ul> </li> <li>→ De hoogte van de korting wordt nu bepaald tot 1 juli volgend jaar.</li> <li>→ De korting wordt verwerkt in de eerstkomende huur. Een wijziging in het inkomen kan tot gevolg hebben, dat de korting op basis Hardheidsclausule komt te vervallen.</li> <li>→ Eind van dit jaar ontvangt u een brief om opnieuw het inkomen aan ons door te geven waarna wij de korting opnieuw zullen berekenen.</li> <li>→ Als bewoner in nieuwe HoM jaar nogmaals gebruik wil maken van hardheidsclausule, dan kan dit door middel van een nieuwe aanvraag HHC bezwaarschrift op de nieuwe HoM korting bij ALLIANTIE EEMVALLEI (bewoner wordt dan uitgenodigd om nieuwe inkomensgegevens aan te leveren).</li> <li>→ Halverwege volgend jaar zal er gecontroleerd worden, of u de minimum vereiste daling hebt voldaan. Hiervoor ontvangt u halverwege volgend jaar een brief. Belangrijk is, dat u de gevraagde informatie opstuurt. Ontvangen wij geen gegevens, dan kan de korting worden teruggevorderd.</li> <li>→ <i>Sla berekening en inkomensgegevens op in bestand en/of archief (nog nader te bepalen).</i></li> </ul> <p><i>N.B. Het opslaan van de inkomensgegevens is nodig voor de eindafrekening. De eindafrekening is nodig om de hardheidsclausule betrouwbaar te maken en zonder betrouwbaarheid heeft deze regeling geen bestaansrecht. Het opslaan van de inkomensgegevens is zodoende nodig om deze regeling t.b.v. huurders mogelijk te maken en geschiedt daarmee ook in het belang van de huurder.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Controleer indien mogelijk het bewonersregister GBA, zodoende kan worden nagegaan of er geen inkomen(s) buiten de berekening wordt gehouden.</i></li> </ul> <p><i>N.B. Voor de eindafrekening van de hardheidsclausule geldt een aparte instructie. (de voorstel werkinstructie voor de eindafrekening is op moment van schrijven (19/03/2008) nog niet volledig uitgewerkt) → volgt nog</i></p>

## COLOFON

Een rapport in opdracht van SEV.

Uitgave	SEV
Auteurs	Maarten Vos (Vos Advies Wonen), Delft
Vormgeving omslag	Absoluut Design, Bergen op Zoom
Druk omslag	Drukkerij Goos, Ouderkerk aan den IJssel
Opmaak	FMZ Tekstverwerking, Vlaardingen

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden SEV en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens.

Rotterdam, juli 2012