

Huur op Maat

Algemeen

Vrijwel alle woningen in de gemeenten Assen, Hoogeveen, Meppel en Steenwijkerland biedt Woonconcept per 1 oktober 2008 volgens Huur op Maat aan. Deze woningen zijn in de Wonerij en op de website van Woonconcept te herkennen aan het Huur op Maat (HoM) logo. De hoogte van de Huur op Maat huur (is te betalen huur exclusief de servicekosten) wordt bepaald door de kwaliteit van de woning, uitgedrukt in de maximale huur en het inkomen van de nieuwe huurder.

Waarom Huur op Maat?

We willen Huur op Maat invoeren om zo de keuzemogelijkheden van de woningzoekenden te vergroten. Voor huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag proberen we dit te realiseren door grotere woningen financieel bereikbaar te maken. Daarnaast kunnen de huishoudens met een hoger inkomen binnen Huur op Maat kiezen voor een goedkope huurwoning, waardoor hun keuzemogelijkheden ook vergroot wordt.

Ook is door Huur op Maat sprake van een eerlijker verdeling van de financiële middelen. Volgens het huidige huurbeleid betaalt iedereen dezelfde huur.

Binnen Huur op Maat krijgen de huurders met een lager inkomen meer korting op de contracthuur dan de hogere inkomens. Kortom de huishoudens met een lager inkomen betalen minder huur (exclusief servicekosten) voor een bepaalde woning dan huishoudens met een hoger inkomen.

Voor wie gaat Huur op Maat gelden?

Het huurbeleid gaat alleen bij een nieuwe verhuring in. Voor mensen die nu al van Woonconcept huren, verandert er dus niets, totdat zij bijvoorbeeld naar een andere woning van Woonconcept verhuizen.

Hoe wordt het inkomen bepaald?

Om het huishoudinkomen te bepalen, moet het inkomen van de aanvrager en de eventuele partner opgeteld worden. Ook de inkomens van inwonende kinderen of andere personen die 23 jaar of ouder zijn, bij ingangsdatum huurovereenkomst, dienen erbij geteld te worden. U dient te rekenen met de inkomensgegevens zoals deze geprint zijn op één van de volgende formulieren:

- definitieve berekening zorgtoeslag van het jaar 2008. U heeft deze waarschijnlijk in het laatste kwartaal van 2009 van de belastingdienst ontvangen; of
- definitieve aanslag inkomstenbelasting van het jaar 2008. Als u belastingaangifte gedaan heeft, dan heeft u dit formulier waarschijnlijk in het eerste kwartaal van 2010 ontvangen.
- Beschikt u niet over bovengenoemde formulieren dan kunt u een gecontroleerd IB-60 formulier aanvragen voor het jaar 2008. De aanvraag duurt ongeveer twee weken.

Maximale huur volgens het Ministerie van VROM

Elke woning beschikt over een maximale huur. Je zou het kunnen zien als de maximaal toegestane huur die we voor een bepaalde woning mogen vragen volgens het Ministerie van VROM. Deze wordt bepaald door de kwaliteit van de woning. Om de kwaliteit van de woning te bepalen worden objectieve maatstaven gebruikt zoals vloeroppervlakte, mate van isolatie enzovoort.

Contracthuur

Vervolgens bepaalt Woonconcept de contracthuur van de woning. Dit is ook de huur zoals die in de huurovereenkomst vastgelegd wordt. In vrijwel alle gevallen is deze lager dan de maximale huur. Dit is overigens ook de huur die de huishoudens met een inkomen van € 36.800,- of meer gaan betalen.

Huur op Maat korting

Ten slotte gaat Woonconcept afhankelijk van de kwaliteit van de woning, uitgedrukt in de maximale huur en het verzamelinkomen van de nieuwe huurder een korting geven aan de nieuwe huurders. Huishoudens met een inkomen hoger dan € 36.800,- krijgen geen korting en betalen de contracthuur.

In onderstaande tabel wordt weergegeven welke procentuele Huur op Maat korting u kunt krijgen.

Tabel: procentuele Huur op Maat korting die door de kwaliteit van de woning (maximale huur) en het verzamelinkomen bepaald wordt. De procentuele Huur op Maat korting wordt over de contracthuur berekend.

Maximale huur*	Inkomen#				
	tot € 21.500	€ 21.500 - € 29.200	€ 29.200 - € 32.400	€ 32.400 - € 36.800	€ 36.800 en meer
Vanaf € 830,09	14%	12%	8%	4%	0%
€ 728,08 t/m € 830,09	14%	13%	9%	5%	0%
€ 626,05 t/m € 728,08	17%	15%	11%	7%	0%
€ 519,19 t/m € 626,05	20%	16%	12%	8%	0%
€ 417,17 t/m € 519,19	22%	18%	12%	9%	0%
€ 314,19 t/m € 417,17	24%	19%	13%	9%	0%
t/m € 314,19	25%	19%	13%	9%	0%

De procentuele korting wordt bepaald door de kwaliteit van de woning (uitgedrukt in de maximale huur) en de hoogte van uw inkomen. De maximale huur is per geadverteerde woning op de website terug te vinden. Dit geldt overigens ook voor de contracthuur.

Uit bovenstaande tabel kunt u de korting halen die we over de contracthuur gaan berekenen.

Huur op Maat huur

Dit is de huur zonder servicekosten. De Huur op Maat huur wordt berekend door de Huur op Maat korting van de contracthuur af te trekken. Hieronder volgt een rekenvoorbeeld.

Rekenvoorbeeld

Stel, u wilt een woning met een maximale huur van € 753,39 huren. De betreffende woning heeft een contracthuur van € 572,58. U heeft een inkomen van € 15.000 per jaar en uw partner heeft een inkomen van € 10.000 per jaar. Uw kinderen hebben geen inkomen. Het totale gezinsinkomen bedraagt dus € 25.000 per jaar

Uit bovenstaande tabel blijkt dat u nog een Huur op Maat korting krijgt van 13% berekend over de contracthuur. Dat is dus een Huur op Maat korting van € 74,43. De Huur op Maat huur (huur exclusief de servicekosten) wordt vervolgens berekend door de Huur op Maat korting (€ 74,43) af te trekken van de contracthuur (€ 572,58). De Huur op Maat huur in dit voorbeeld bedraagt dan € 498,15.

Adverteren van de Huur op Maat woningen

Wonerije

Woonconcept heeft voor vijf inkomenscategorieën een huur berekend (exclusief de servicekosten). Deze zijn per geadverteerde woning weergegeven in de Wonerije. U kunt op basis van uw inkomen bepalen in welke inkomenscategorie u valt en welke Huur op Maat huur (huur exclusief servicekosten) dus bij u hoort.

Website

Bij een Huur op Maat woning, die op de website geadverteerd wordt, hoeft u alleen uw gezinsinkomen in te voeren en vervolgens wordt de Huur op Maat korting en dus de Huur op Maat huur (huur exclusief servicekosten) berekend.

Reageren op een aangeboden woning

Als u een woning gevonden heeft die u graag wilt gaan huren dan kunt u op de vertrouwde manier reageren op de woning. Dat kan dus door de woonkeuzebon uit de Wonerije in te vullen. Ook kunt u via onze website reageren op een aangeboden woning.

U bent vrij om binnen Huur op Maat op alle aangeboden woningen te reageren er worden dus geen inkomenseisen meer gesteld. Voor Huur op Maat is de huur- inkomenstabel niet van toepassing.

Voor de seniorenwoningen blijft de minimale leeftijdseis van 55 jaar gehandhaafd. Dit wordt bij de betreffende woningen vermeld. Ook binnen Huur op Maat geldt dat degene met de meeste wachttijdpunten het eerst de woning aangeboden krijgt.

Jaarlijkse inkomenstoets

Jaarlijks gaan we een inkomenstoets uitvoeren bij alle huurders die gehuurd hebben volgens het Huur op Maat principe. Als het inkomen namelijk sterk stijgt dan zal ook de huur waarschijnlijk stijgen. Daar staat tegenover dat als het inkomen sterk gedaald is ook de huur zou kunnen dalen. De inkomenstoets wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van het jaar uitgevoerd. We brengen de betreffende huurders vervolgens voor 1 mei op de hoogte van de nieuwe huur. Tenslotte gaat de nieuwe huur per 1 juli van het betreffende jaar gelden.