

Veel gestelde vragen over Huur-op-Maat

1. Ik ben al huurder van Woonconcept. Wat betekent Huur op Maat voor mij?

Voor zittende huurders verandert er niets aan de huurprijs.

2. In de informatiebrief over Huur op Maat wordt gesproken over een korting op de contractuur, wat wordt hiermee bedoeld?

Elke woning heeft een bepaalde kwaliteit, waarbij onder andere naar de vloeroppervlakte de mate van isolatie en dergelijke gekeken wordt. Bij ieder kwaliteitsniveau wordt vastgesteld welke huur Woonconcept maximaal zou mogen vragen, de maximale huur genaamd. De contractuur is een bepaald percentage van deze maximale huur. In bijna alle gevallen is de contractuur lager dan de maximale huur. Vervolgens kunnen huurders ook nog in aanmerking komen voor een korting op de contractuur. Deze korting is afhankelijk van de hoogte van het inkomen. Naarmate het inkomen lager wordt, krijgen de huurders een hogere korting, kortom betaalt men een lagere huur. Huishoudens met een gezinsinkomen van € 36.800,- of meer komen niet meer in aanmerking voor een korting en gaan de contractuur betalen.

3. Kom ik in aanmerking voor een korting van Woonconcept op de contractuur?

Dat is afhankelijk van het verzamelinkomen van het gezin, zoals die op de berekening definitieve berekening zorgtoeslag 2008, de definitieve aanslag inkomstenbelasting 2008 of op het gecontroleerde IB 60 formulier van 2008 vermeld staat.

4. Als ik in aanmerking kom voor een korting op de contractuur, hoe hoog wordt de Huur op Maat huur dan?

Dat is afhankelijk van het verzamelinkomen van het gezin en de kwaliteit van de woning. Bij de advertenties in de Wonerij worden de huurprijzen per inkomenscategorie gepresenteerd. Op de website kunnen de woningzoekenden door het invullen van het inkomen zien wat uiteindelijk de Huur op Maat huur per aangeboden woning wordt. Dit is de contractuur minus de Huur op Maat korting.

5. Hoe vaak wordt mijn inkomen getoetst?

Woonconcept wil het inkomen 1 keer per jaar gaan toetsen. Dit omdat de inkomensgegevens, bekend bij de belastingdienst, betrekking hebben op het jaarinkomen en deze gegevens worden ook 1 keer per jaar verstrekt.

6. Welke formulieren gebruiken jullie om de hoogte van het inkomen vast te stellen?

Woonconcept gebruikt de definitieve berekening zorgtoeslag 2008, of de definitieve aanslag inkomstenbelasting 2008 of als men niet meer over de hiervoor genoemde formulieren beschikt een gecontroleerd IB-60 formulier van het jaar 2008.

7. Kan ik ook nog in aanmerking komen voor huurtoeslag met Huur op Maat?

Dat is afhankelijk van de hoogte van uw inkomen en de samenstelling van het huishouden. De huurtoeslag zal berekend worden over de subsidiabele servicekosten + de Huur op Maat huur (dit is de contracthuur minus de Huur op Maat korting).

8. Ik woon al een tijdje in de woning en met het Huur op Maat systeem zou ik een lagere/hogere huur krijgen. Kan/moet ik ook gebruik gaan maken van het Huur op Maat systeem?

Nee u kunt geen gebruik maken van het Huur op Maat systeem als zittende huurder. Het systeem wordt alleen bij een nieuwe verhuuring toegepast.

9. Ik heb een woning gehuurd volgens het Huur op Maat principe en ben sinds kort alleenstaand en heb daardoor een lager inkomen, gaat de huur dan ook direct omlaag?

De huur wordt dan niet direct verlaagd. Woonconcept gaat jaarlijks een inkomenstoets uitvoeren, dat zal zijn in de maanden januari, februari en maart. Als daaruit blijkt dat het inkomen dermate sterk afgenomen is dat u recht heeft op een lagere huurprijs, dan wordt dat vanaf 1 juli doorgevoerd.

10. Ik heb een hoger inkomen, waardoor ik geen of weinig korting krijg, terwijl mijn buurman niet werkt en wel een extra korting krijgt op de huur. Ik vind dat niet eerlijk.

Woonconcept is van mening dat veruit de meeste huishoudens behorend tot de laagste inkomensgroep niet vrijwillig gekozen hebben voor een dergelijke financiële situatie. Woonconcept is een stichting die als één van de primaire taken heeft het huisvesten van huishoudens die niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien, bijvoorbeeld huishoudens met een laag inkomen. Wij zijn van mening dat er de afgelopen jaren niet veel is gedaan voor de huishoudens met de lagere inkomens om hun financiële positie te verbeteren. Dus proberen wij met Huur op Maat juist iets extra te doen voor deze huishoudens.

11. Wat gebeurt er met mijn huur als Huur op Maat niet voortgezet wordt?

Als het Huur op Maat systeem na circa 3 jaar niet voortgezet wordt dan wordt de Huur op Maat huur, kortom de huur die u dan aan ons betaalt, ook de contracthuur. De hogere contracthuur, waarover de korting wordt berekend in het Huur op Maat systeem, hoeft u dan niet te betalen.

12. Geldt Huur op Maat bij alle corporaties?

Nee, voorlopig doen vier corporaties mee (De Alliantie uit Amersfoort, Portaal uit Amersfoort, Site Woondiensten uit Doetinchem en Woonconcept); het gaat dan ook om een experiment. In het eerste kwartaal van 2009 zijn ook nog een aantal andere corporaties gaan deelnemen aan het experiment.

13. Waarom doen jullie mee?

We willen met deelname aan het experiment de keuzemogelijkheden van de huurders vergroten. Voor huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag proberen we dit te realiseren door grotere woningen financieel weer voor ze bereikbaar te maken. Daarnaast kunnen de huishoudens met een hoger inkomen binnen het experiment kiezen voor een goedkope huurwoning, waardoor hun keuzemogelijkheden ook vergroot worden. Ook is door Huur op Maat sprake van een eerlijker verdeling van de financiële middelen. Volgens het huidige huurbeleid krijgt iedereen namelijk evenveel korting, kortom betaalt iedereen dezelfde huur. Binnen Huur op Maat krijgen de huurders met een lager inkomen meer korting dan de hogere inkomens, kortom de huishoudens met een lager inkomen krijgen een lagere huur dan de huishoudens met een hoger inkomen.

14. Wat gebeurt er als er sprake is van een woningruil?

Er wordt een nieuwe huurovereenkomst opgemaakt. Conform Huur op Maat vindt bij het opmaken van de huurovereenkomst een inkomenstoets plaats zodat de Huur op Maat korting en dus de Huur op Maat huur (contracthuur minus de Huur op Maat korting) vastgesteld kan worden.

15. Doen alle woningen van Woonconcept mee aan Huur op Maat?

Woonconcept heeft Huur op Maat fasegewijs ingevoerd. Vrijwel alle woningen in Assen, Hoogeveen, Meppel en Steenwijk doen nu mee aan het experiment met uitzondering van:

- **De woningen met een geliberaliseerde huurovereenkomst. Dit zijn de woningen met huur van meer dan € 647,- (per 1 juli 2010).**
- **De onzelfstandige zorgunits. Dit zijn veelal woningen die aan een zorginstelling verhuurd worden.**
- **Een aantal nieuwbouwwoningen.**