

Toewijzingsbeleid

definitieve versie april 2023

Algemene uitleg

Met ons huurbeleid bepalen wij de hoogte van de huur. De maximale huur die wij mogen vragen wordt bepaald door de overheid, aan de hand van een puntensysteem (het woningwaarderingstelsel).

Wij streven naar betaalbaarheid, wij zorgen er met ons huurbeleid voor dat er voldoende betaalbare woningen zijn voor mensen met een lager inkomen.

Wij stemmen ons huurbeleid ook af op overheidsbeleid, zoals de regels uit het genoemde woningwaarderingstelsel maar bijvoorbeeld ook regels vanuit huurtoeslag en huurverhoging. Dit verandert continu, daarom kunnen huurprijzen (ook tussen burens in een zelfde woning) verschillen.

Werking

Wij bepalen de hoogte van de huur als volgt:

1. Er worden punten toegekend aan de woning, er ontstaat een maximale huurprijs (woningwaarderingstelsel)
2. Onze huurprijs is maximaal 70% van deze maximale huurprijs
3. De huurprijs is maximaal gelijk aan de geldende aftoppingsgrens (huurtoeslag)

De geldende aftoppingsgrens is afhankelijk van de woning. Wij hebben onze sociale huurwoningen opgedeeld in 3 huurprijs categorieën (prijspeil 2023):

1. Huurprijs tot € 647,19 (eerste aftoppingsgrens huurtoeslag)
2. Huurprijs van € 647,19 tot € 693,60 (tweede aftoppingsgrens huurtoeslag)
3. Huurprijs van € 693,60 tot € 808,06 (liberalisatiegrens)

Ons huurbeleid bepaalt hiermee de richting van ons toewijzingsbeleid. Welke woningzoekende voor welke woning in aanmerking komt wordt uitgelegd in ons toewijzingsbeleid. Onze woonruimteverdeling vindt plaats via Woninghuren.nl. Alle regels uit ons huurbeleid en toewijzingsbeleid zijn hierin geïntegreerd.

Algemeen

In 2022 is ons huurbeleid gewijzigd. Door de wijziging sluit de huurprijs beter aan op de huishoudengrootte en het inkomen van de (kandidaat) huurder. Sinds maart 2023 publiceren wij ons woningaanbod op Woninghuren.nl. Hiermee is ook ons toewijzingsbeleid bijgesteld.

Werking

Wij hebben onze sociale huurwoningen opgedeeld in 3 huurprijs categorieën (prijspeil 2023) en bestemd aan de volgende doelgroepen:

1. Huurprijs tot € 647,19 (eerste aftoppingsgrens huurtoeslag)

1 persoons huishouden met een inkomen tot € 40.765 of 2 en meer persoons huishouden met een gezamenlijk inkomen tot € 45.014. Vanaf de AOW leeftijd liggen de inkomensgrenzen iets lager, zie onderstaand schema.

2. Huurprijs van € 647,19 tot € 696,60 (tweede aftoppingsgrens huurtoeslag)

1 persoons huishouden met een inkomen tussen € 24.075 en € 40.765 of 2 persoons huishouden met een inkomen tussen € 32.675 en € 45.014 of 3 en meer persoons huishouden met een inkomen tot € 45.014. Vanaf de AOW leeftijd liggen de inkomensgrenzen iets lager, zie onderstaand schema.

3. Huurprijs van € 693,60 tot € 808,06 (liberalisatiegrens)

Woningzoekenden met een hoger inkomen: 1 persoons huishouden met een inkomen tussen € 24.075 en € 40.765 of 2 en meer persoons huishouden vanaf € 32.675 tot € 45.014. Vanaf de AOW leeftijd liggen de inkomensgrenzen iets lager, zie onderstaand schema.

Woningzoekenden met een hoger inkomen dan € 44.035 (1 persoons huishouden) of € 48.625 (2 en meer persoons huishouden) kunnen ook reageren en maken enkel via maatwerk kans. Maatwerk wordt situationeel bemiddeld door Woningstichting Tubbergen. Dit geeft schematisch het volgende overzicht (prijspeil 2023):

Inkomenstabel 2023

Huishoudgrootte en leeftijd	Verzamelinkomen	Kale huurprijs per maand**			
		t/m € 647,19	€ 647,20 t/m € 693,60	€ 693,61 t/m € 808,06	Vanaf € 808,07
 * vanaf de AOW-leeftijd € 25.075	t/m € 25.475*	✓			
	€ 25.476* t/m € 44.035	✓	✓	✓	
	€ 44.036**				✓
 * vanaf de AOW-leeftijd € 33.800	t/m € 34.575*	✓			
	€ 34.576* t/m € 48.625	✓	✓	✓	
	Vanaf € 48.626**				✓
 + * vanaf de AOW-leeftijd € 33.800	t/m € 34.575*	✓	✓		
	€ 34.576* t/m € 48.625	✓	✓	✓	
	vanaf € 48.626**				✓

** Woningzoekenden met een hoger inkomen kunnen reageren, maar komen alleen via maatwerk in aanmerking voor een woning. Voor meer informatie, neem contact op met Woningstichting Tubbergen.

Overige voorrangsregels en volgordebepaling

De combinatie huishoudengrootte, leeftijd en inkomen bepalen voor welke woning de woningzoekende in aanmerking komt.

Er kunnen per woningtype of dorpskern ook aanvullende voorrangsregels gelden. Deze voorrangsregels bepalen niet óf een woningzoekende kan reageren maar wel de volgorde in de kandidatenlijst.

Een aanvullende voorwaarde staat altijd in de advertentie van de woning genoemd. De aanvullende voorrangsregels die kunnen gelden zijn:

1. Jongeren tot 31 jaar

Appartementen in een wooncomplex gelegen aan de Oranjestraat 6 tot en met 14 in Tubbergen worden met voorrang toegewezen aan woningzoekenden met een leeftijd tot 31 jaar dan wel tot en met 30 jaar. Reageren er meerdere woningzoekenden met een leeftijd tot 31 jaar? Dan wordt de volgorde bepaald op (langste) inschrijftijd. Reageren er geen woningzoekenden met een leeftijd tot 31 jaar? Dan vervalt de voorrangsregel en wijzen wij de woning toe aan de (kandidaat) huurder met de langste inschrijftijd (die gezien zijn of haar huishoudgrootte, leeftijd en inkomen in aanmerking komt voor deze woning).

2. 65 jaar en ouder

Appartementen in wooncomplexen en grondgebonden woningen met een badkamer en slaapkamer op de begane grond worden met voorrang toegewezen aan woningzoekenden van 65 jaar en ouder. Reageren er meerdere woningzoekenden van 65 jaar en ouder? Dan wordt de volgorde bepaald op (langste) inschrijftijd. Reageren er geen woningzoekenden van 65 jaar en ouder? Dan vervalt de voorrangsregel en wijzen wij de woning toe aan de (kandidaat) huurder met de langste inschrijftijd (die gezien zijn of haar huishoudgrootte, leeftijd en inkomen in aanmerking komt voor deze woning).

3. Kleine kernen

Een woningzoekende uit een kleine kern reageert met voorrang op vrijkomend aanbod in deze kern. Dit geldt voor alle kleine kernen en bijhorende buurtschappen in de Gemeente Tubbergen, met uitzondering van de grote kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren. Reageren er meerdere woningzoekenden uit de betreffende kleine kern? Dan wordt de volgorde bepaald op (langste) inschrijftijd. Reageren er geen woningzoekenden uit de betreffende kleine kern? Dan vervalt de voorrangsregel en wijzen wij de woning toe aan de (kandidaat) huurder met de langste inschrijftijd (die gezien zijn of haar huishoudgrootte, leeftijd en inkomen in aanmerking komt voor deze woning).

4. Combinatie 65 jaar en ouder en kleine kernen

In dit geval wordt er op de combinatie voorrang gegeven. Reageren er geen woningzoekenden die voldoen aan de combinatie voorrang maar wel met een enkele voorrang, dan gaat in de volgordebepaling de kleine kernen voorrang voor op de leeftijd voorrang.

Voorbeeld: Een nul treden woning (appartement of wonen, slapen en baden op de begane grond) een kleine kern staat gepubliceerd met voorrang voor: (1) woningzoekenden 65 jaar en ouder (2) inwoners uit Fleringen. Er reageren geen woningzoekenden van 65 jaar en ouder wonend in Fleringen maar wel woningzoekenden van 65 jaar en ouder wonend buiten Fleringen en woningzoekenden van 25 tot 40 jaar wonend in Fleringen. In de volgorde bepalingen gaan de woningzoekenden van 25 tot 40 jaar wonend in Fleringen voor op de woningzoekenden van 65 jaar en ouder.

Inschrijving en toewijzing

Wij wijzen de woning toe aan de (kandidaat) huurder met de langste inschrijftijd, die gezien zijn of haar huishoudgrootte en inkomen in aanmerking komt voor deze woning. Voor de woningzoekende is het daarom extra belangrijk om de inschrijving naar waarheid in te vullen en actueel te houden, bijvoorbeeld bij een verhuizing, een inkomenswijziging of wijziging van de huishoudensamenstelling (bijv. (einde) relatie of kind). Zo wordt voorkomen dat er een verkeerde toewijzing wordt gedaan.

Op het moment van toewijzing worden alle gegevens getoetst, de woningzoekende bewijst dat hij aan de voorwaarden voldoet. Kloppen de gegevens niet, of kan/ wil de woningzoekende geen bewijzen aanleveren binnen de reactietermijn? Dan vervalt de toewijzing helaas alsnog.

Woningstichting Tubbergen besluit of een toewijzing definitief kan worden gemaakt.