

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet ingegaan. In de aangepaste wet staan aangescherpte regels over de taken van woningcorporaties en het toezicht op ons werk. Een andere belangrijke wijziging is dat gemeenten en huurders een grotere invloed op het beleid van corporaties krijgen. Onderstaand geven we u de belangrijkste wijzigingen.

Passend toewijzen

De overheid wil dat corporaties zich weer meer richten op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk een woning kunnen vinden. Daarom moeten corporaties vanaf 1 januari 2016 woningen passend toewijzen. Dit betekent dat 95 procent van de huurtoeslaggerechtigde nieuwe huurders een woning moet krijgen met een huurprijs die past bij hun inkomen. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de op hen van toepassing zijnde aftoppingsgrens. Dit is de grens waaronder de huur voor een deel wordt vergoed door de huurtoeslag.

Allemaal moeilijke termen, wat staat er nu precies? De wet regelt dat als u alleen of met zijn tweeën bent én recht heeft op huurtoeslag, u een woning met een huurprijs van maximaal € 592,55 kunt huren. Bestaat uw huishouden uit drie of meer personen en u kunt huurtoeslag aanvragen, dan kunt u een woning met een maximale huurprijs van € 635,05 huren.

Wat betekent dit voor u?

Voor uw huidige woning en eventuele huurtoeslag verandert er niks. De eisen voor passend toewijzen gelden alleen voor nieuw af te sluiten huurovereenkomsten. Dus pas wanneer u wilt verhuizen en u heeft een inkomen waarmee u recht heeft op huurtoeslag, dan moet u goed in de gaten houden of de huurprijs passend is.

Het woningzoekendensysteem www.woningneteemvallei.nl wordt hierop ingericht, zodat u in één oogopslag ziet of u op een voor u geschikte woning reageert.

Positie huurdersorganisatie

Met de nieuwe Woningwet hebben huurders meer zeggenschap. Huurders hebben – via de huurdersorganisatie – meer invloed op het beleid van woningcorporaties. Zo gaat Vallei Wonen bijvoorbeeld de huurders van begin af aan nog meer betrekken bij het maken van prestatieafspraken met de gemeente. Huurdersorganisaties worden volwaardig partij bij het maken van deze afspraken. Ook bij sommige belangrijke besluiten wordt de huurdersorganisatie betrokken, bijvoorbeeld bij fusies. Verder krijgen huurdersorganisaties het recht om minstens eenderde van de leden van de Raad van Commissarissen voor te dragen.

Wat betekent dit voor u?

U krijgt – via de huurdersorganisatie – meer mogelijkheden om invloed uit te oefenen op beslissingen die u raken. Bijvoorbeeld over het aanbod van betaalbare huurwoningen. Voor huurders van Vallei Wonen is de huurdersorganisatie:



Meer informatie of lid worden?

Kijk op de website www.hbvoudenberg.nl,
mail naar het secretariaat via diet.karel@live.nl of bel met (033) 286 29 70.

Prestatieafspraken en Woonvisie

Gemeente en huurdersorganisatie hebben meer te zeggen over wat corporaties doen. De afspraken hierover leggen gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie vast in de prestatieafspraken. Deze afspraken moeten passen in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid dat (in de meeste gemeenten) in een zogenaamde woonvisie wordt vastgelegd.

Wat betekent dit voor u?

De belangrijkste partijen die betrokken zijn bij het bouwen en beheren van huurwoningen gaan nog nauwer samenwerken. Dit komt u als huurder ten goede: uw stem wordt gehoord en de krachten worden gebundeld.

Toewijzingsnorm

Een sociale huurwoning is vooral bedoeld voor mensen met een laag inkomen. Jaarlijks wordt door de overheid de inkomensgrens hiervoor vastgesteld. In 2017 is de inkomensgrens vastgesteld op € 36.165. Komt u boven de inkomensgrens uit, dan komt u (bijna) niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. U moet dan uitwijken naar de vrije huursector. Slechts 10 procent van de sociale huurwoningen mag namelijk worden toegewezen aan mensen die boven de inkomensgrens uitstijgen. Deze 10 procent gebruiken we alleen in hele uitzonderlijke gevallen. In de periode 2015-2020 mag nog eens 10 procent extra worden verhuurd aan inkomens tussen de € 36.165 en € 40.349.

Wat betekent dit voor u?

Voor zittende huurders verandert er niets. Voor woningzoekenden (toekomstige huurders) kan het betekenen dat er aanvullende eisen gesteld worden aan het inkomen. Deze eisen worden vermeld bij iedere woningadvertentie. Mensen die meer verdienen dan € 36.165 kunnen namelijk toch in aanmerking komen voor sommige sociale huurwoningen, omdat we maximaal 10 procent van deze huizen voor hogere inkomens beschikbaar mogen stellen.

Het is dus belangrijk om de voorwaarden in elke woningadvertentie goed door te nemen.

Het woningzoekendensysteem Woningnet wordt hierop ingericht, zodat u in een oogopslag ziet of u op een voor u geschikte woning reageert.

Let op: zorg dat u uw inkomen juist heeft ingevuld op www.woningneteemvallei.nl.

Informatie en vragen

We beseffen dat het allemaal best ingewikkeld is. We geven regelmatig informatie via onze website www.valleiwonen.nl. Maar u kunt ons ook volgen op social media:

Mis niets en volg Vallei Wonen op [Twitter](#) ♦ [Facebook](#) ♦ [LinkedIn](#) ♦ [YouTube](#)

