

Gebod toewijzen huurwoning afgewezen: passendheidscriteria corporatie juist toegepast

In een [recente uitspraak](#) in kort geding van 22 augustus 2016 van de rechtbank Amsterdam is geoordeeld dat de woningcorporaties zelf de vrijheid hebben om te bepalen voor welke situaties zij de door de overheid gegeven marge van 5% wenst te gebruiken om een uitzondering te maken op het verplicht passend toewijzen van sociale huurwoningen aan personen met een kleine beurs.

Woningcorporaties moeten ervoor zorgen dat de huren voor toegewezen woningen worden afgestemd op de inkomensniveaus van de doelgroep. Dit houdt in dat aan minstens 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag en die een woonruimte toegewezen krijgen, een huurprijs wordt gerekend tot aan de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Dit is het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend. Per 1 januari 2017 moet door woningcorporaties aan dit vereiste zijn voldaan. Dat betekent concreet dat woningcorporaties al per 1 januari 2016 bij nieuwe verhuringen passend moeten toewijzen.

De overige 5% biedt woningcorporaties de ruimte om in uitzonderingsgevallen toch een (beperkt) duurdere woning te kunnen toewijzen als er niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een betaalbaardere huurprijs beschikbaar kan worden gesteld. Woningcorporaties worden verondersteld restrictief gebruik te maken van deze marge en ook bij het benutten hiervan te blijven meewegen of de woning voldoende betaalbaar is voor het huishouden

In de zaak in Amsterdam heeft de woningzoekende bij de inschrijving € 12.000,00 als jaarinkomen opgegeven. Vervolgens heeft hij op de website van Woningnet nadien meerdere malen zijn jaarinkomen gewijzigd en uiteindelijk op 22 juli 2016 aangepast naar € 26.000,00. Hierdoor viel hij volgens het geautomatiseerde systeem van Woningnet in de categorie woningen met een huur boven de

€ 586,68 per maand. De woningzoekende leeft echter van een bijstandsuitkering voor een alleenstaande. Op 12 juli 2016 heeft de woningzoekende via Woningnet gereageerd op een woning met een huurprijs van € 630,00 per maand. Na de voorlopige toewijzing van de woning heeft de woningzoekende de door de woningcorporatie opgevraagde gegevens verstrekt met daarbij het verzoek om een uitzondering te maken op het zogenaamde 'passend toewijzen beleid', omdat hij op basis van zijn inkomensverklaring niet voor de woning in aanmerking zou komen. Dat heeft de corporatie geweigerd en tevens is dit reden geweest om de woning aan een andere woningzoekende toe te wijzen. De woningzoekende is het daar niet mee eens en vordert in kort geding alsnog toewijzing van die specifieke woning of anders voorrang bij het toewijzen van een andere woning. Beide vorderingen wijst de rechtbank in kort geding af.

De rechtbank laat bij het oordeel in belangrijke mate meewegen dat de regels over passend toewijzen onder meer beogen te voorkomen dat huishoudens met lage inkomens in te dure

woningen terecht komen. Uit de inkomstenverklaring van de woningzoekende kan worden opgemaakt dat hij, op grond van zijn inkomen, niet voor de onderhavige huurwoning in aanmerking zou komen. Ook komt hij niet voor een uitzondering op het 'passend toewijzen beleid' in aanmerking. Het is volgens de rechtbank namelijk aan de corporaties zelf om te bepalen voor welke situaties zij de door de overheid gegeven marge van 5% wenst te gebruiken om een uitzondering te maken op het 'passend toewijzen beleid'. De corporatie in deze zaak had daarvoor een interne maatwerkregeling opgesteld die bepaalt dat bijvoorbeeld stadsvernieuwingsurgenten, personen in situaties met onderhouds-problemen en grote gezinnen voor een uitzondering in aanmerking komen. De woningzoekende in deze kwestie viel niet onder één van deze categorieën.

Deze uitspraak is zeer relevant voor de praktijk van corporaties. Voor corporaties geldt dat zij verplicht zijn om het inkomen te toetsen van alle woningzoekenden die bij haar een woning willen huren. Corporaties moeten immers vanaf 1 juli 2015 minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen dat niet hoger is dan de vastgestelde inkomensgrens. Daarnaast moeten corporaties aldus vanaf 1 januari 2016 ervoor zorgen dat de huren voor toegewezen woningen worden afgestemd op de inkomensniveaus van de doelgroep. Als corporatie dient u ervan uit te mogen gaan dat het opgegeven inkomen die de huurder aan u verstrekt juist is. Uit deze uitspraak blijkt helder wat de gevolgen zijn indien dit inkomen niet juist is.

Bart Poort schrijft regelmatig columns voor Vastgoedjournaal en WoningmarktNL. Deze column is ook geplaatst op Vastgoedjournaal.

Auteur: B. Poort