



Toelichting

Onderstaande informatie is belangrijk! Wij verzoeken jullie dit zorgvuldig door te lezen.

Achtergrond

De Wbvg verhuurt haar panden aan woonverenigingen die vervolgens de eenheden verhuurt aan de bewoners. In deze situatie wordt de woonvereniging als intermediaire verhuurder gezien.

Bij verhuur, ook door intermediaire verhuurders, zijn de eisen voor inkomenstoetsing en verantwoording onverkort van kracht bij het aangaan van nieuwe huurovereenkomsten. Corporaties en de intermediaire verhuurders moeten hierover (contractuele) afspraken maken. Vanaf 2018 heeft de Wbvg een nieuwe accountant en deze accountant heeft meer aandacht voor dit deel van de controle en verslaglegging dan voorgaande. Kortom, de verantwoording van de toewijzingen is erg belangrijk. ***Jullie medewerking en inzet is daarin essentieel!***

Wettelijk kader

Voor woonruimtes met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens, de zgn. DAEB-woningen, gelden bij toewijzing de eisen uit de Woningwet en het Besluit en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Sinds 1 januari 2016 bevat deze wetgeving ook een norm voor de passende toewijzing aan huurders die potentieel recht op huurtoeslag hebben. Deze toewijzingseisen zijn alléén van toepassing als sprake is van huur en verhuur van woonruimte en niet voor werkruimten. ***Belangrijk om te weten, het gaat om toewijzingen aan nieuwe bewoners en het aanleveren van de gegevens is éénmalig.***

Inkomensgrenzen

In 2018 moet de Wbvg tenminste 80% van de vrijkomende sociale wooneenheden (dus niet van het totale woningbezit) toewijzen aan bewoners met een jaarinkomen onder de €36.798,-. Daarnaast mag de Wbvg 10% van de vrijkomende wooneenheden toewijzen aan bewoners met een jaarinkomen tussen €36.798,- en €41.056,-. Nog eens 10% mogen wij toewijzen zonder te kijken naar het inkomen van de bewoners.

Zoals aangegeven gaat het om een deel van de mutaties die boven deze grens mogen uitkomen. In de praktijk houdt dat in, dat wanneer er binnen één jaar in totaal van ons bezit tien wooneenheden vrijkomen, er één van deze wooneenheid aan iemand met een hoger inkomen kan worden toegewezen. Als Wbvg zijnde hebben we niet veel mutaties op jaarbasis, dus in principe moeten nieuwe huurders onder de inkomensgrens zitten om in aanmerking te komen. Wanneer dit bij kandidaten niet het geval is, dan allereerst overleg met de Wbvg voordat de woning wordt toegewezen. Dit om boetes voor de Wbvg achteraf te voorkomen.

Verantwoording via een bestuursverklaring

Bij intermediaire verhuur blijven de eisen voor toewijzing en verantwoording gelden. Deze zijn ook opgenomen in de huur- en samenwerkingsovereenkomst tussen Wbvg en de woonvereniging. Het betreft *Artikel 4: gebruik van het gehuurde; lid 6: Huurster wijst de wooneenheden uitsluitend toe aan*

woningzoekenden met een inkomen beneden of gelijk aan de inkomensgrens zoals door de overheid is voorgeschreven voor diensten van algemeen economisch belang (€ 36.798,- peildatum 1 januari 2018). De woningzoekenden zijn verplicht, gelet op de nu geldende wettelijke verplichting opgelegd aan de woningcorporaties, hun inkomensgegevens aan verhuurster te overleggen conform de 'Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting', zijnde minimaal een IBRI-formulier, een voorlopige of definitieve aanslag IB van de Belastingdienst of een bewijs van studiefinanciering. De woningzoekende dient de inkomensgegevens aan verhuurster te overleggen vóór de ingangsdatum van de verhuur.

Omdat de corporatieaccountants bij hun controle niet in alle gevallen toegang hebben tot de (verhuur) administratie van de intermediaire verhuurders (de woonvereniging), kan dat leiden tot oordeelonthoudingen van de accountant op dit punt. Het gebruik van de bestuursverklaring met pandoverzicht met wijzigingen, biedt uitkomst. In de bestuursverklaring verklaart de woonvereniging dat zij alle verhuringen die zij in het verslagjaar (2018) deed, conform de wettelijke eisen (juist) heeft toegewezen en verantwoord en dat haar verantwoording op dit punt ook volledig is. M.a.w. er hebben in het verslagjaar geen andere verhuringen plaatsgevonden dan de aan de corporatie verantwoorde in de bestuursverklaring en opgenomen in het overzicht van de wijzigingen.

Gevolgen

Wanneer de Wbvg niet alle bestuursverklaringen inclusief overzicht met wijzigingen van haar woonverenigingen kan overleggen aan de accountant, blijven we in gebreke. Overtredingen kunnen vanuit de Autoriteit Wonen leiden tot sancties voor de Wbvg, waaronder het opleggen van een boete. Dit willen we uiteraard voorkomen.

Praktijk

Wat nu te doen?

Indien **geen nieuwe verhuringen in 2018** hebben plaatsgevonden:

- Op de stippellijn in de zin 'verklaart hierbij dat de (aantal woningen dat in het afgelopen jaar is verhuurd)' uit de bestuursverklaring 0 invullen;
- Naam en functie invullen
- Datum invullen
- Handtekening plaatsen
- Per post of via de mail (chantal@wbvg.nl) graag zo snel mogelijk terugsturen naar de Wbvg.

Indien **wel nieuwe verhuringen in 2018** hebben plaatsgevonden:

- Op de stippellijn in de zin 'verklaart hierbij dat de (aantal woningen dat in het afgelopen jaar is verhuurd)' uit de bestuursverklaring het aantal nieuwe verhuringen in 2018 invullen;
- Naam en functie invullen
- Datum invullen
- Handtekening plaatsen

- In pandoverzicht de wijzigingen van bewoners aangeven
 - Naam bewoner
 - Ingangsdatum verhuur
 - Welke eenheid
 - Mailadres van bewoner
- Per post of via de mail (chantal@wbvg.nl) graag zo snel mogelijk terugsturen naar de Wbvg

Actie voor nieuwe bewoner

Nieuwe bewoner (als deze onderstaande nog niet heeft aangeleverd) aansporen zo snel mogelijk een IBRI formulier bij de belastingdienst over het jaar 2016 op te vragen. Mocht er aangifte inkomstenbelasting 2016 zijn gedaan en inmiddels een definitieve aanslag zijn ontvangen dan is dat ook akkoord. Inkomensverklaring is ook aan te vragen door gebruik te maken van onderstaande link.

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/werk-en-inkomen/content/hoekom-ik-aan-een-inkomensverklaring>

Hier kan je inloggen met je Digid en dan kan je een inkomensverklaring aanvragen. Daarnaast ontvangen wij graag een recente salarisstroom. Deze gegevens per post of via de mail (chantal@wbvg.nl) uiterlijk binnen twee weken terugsturen naar de Wbvg.

Bedankt alvast voor jullie medewerking!

Voor de liefhebber; extra informatie wettelijk kader

Eisen aan de verantwoording: Om de juistheid van de toewijzingen van DAEB-woningen te kunnen vaststellen, moeten corporaties zich bij de jaarverslaglegging over de toewijzingen verantwoorden, ook als de woningen door intermediairs, zoals jullie als woonvereniging, worden toegewezen en verhuurd. Omdat corporaties niet in alle gevallen toegang hebben tot de administratie van de intermediairs, moeten zij met hen (contractuele) afspraken maken over de verantwoording, zodat de accountant van de corporatie kan beoordelen of de verantwoording over de toewijzingen juist en volledig is. Deze verplichting geldt al sinds de wijziging van de (toenmalige) Tijdelijke regeling DAEB toegelaten instellingen volkshuisvesting die 18 mei 2013 is ingegaan. De eisen en verplichtingen uit deze regeling zijn thans opgenomen in de Woningwet en onderliggende regelgeving. Bij deze wijziging is destijds bepaald dat wanneer een overeenkomst voor huur en verhuur met een intermediair is aangegaan vóór de inwerkingtreding van die wijziging, het de corporatie niet zal worden aangerekend als de verantwoording tekort schiet.

De optelsom van de door de intermediaire verhuurder geadmistreerde c.q. verantwoorde toewijzingen en de (eigen) toewijzingen die de corporatie zelf administreerde, vormt de basis voor het vaststellen of de corporatie heeft voldaan aan de wettelijke normen voor de DAEB-toewijzingen. Voor deze normen moet het huishoudinkomen van de huurders worden getoetst en gedocumenteerd worden vastgelegd. Daarmee vormt de administratie/verantwoording de basis voor de controle op de naleving van de normen.