



## Handreiking: Lokale voorbeelden van specifiek maatwerk

In het Sociaal Huurakkoord is afgesproken dat woningcorporaties maatwerk gaan bieden aan huurders die relatief te duur wonen voor hun inkomen. Het zogenoemd 'specifiek maatwerk'. Aedes en Woonbond kwamen daarbij tot een gezamenlijke invulling. Maar: veel corporaties hebben al eigen maatwerkregelingen die ze soms al tijden succesvol toepassen. Via een enquête inventariseerde Aedes een groot aantal van die voorbeelden. Deze handreiking biedt een bundeling van de geanonimiseerde voorbeelden van specifiek maatwerk.

### Opzet

De handreiking is als volgt opgezet. Bij elk voorbeeld staan een aantal zaken:

- kern van het type maatwerk
- de criteria die worden gehanteerd om te bepalen of het maatwerk wordt toegepast
- het beleid in het kort aan de hand van vier mogelijke beleidsinterventies
- het uitgewerkte beleid (de teksten zijn gebaseerd op de teksten die de corporatie heeft ingevuld in de enquête)

Om wat gericht te kunnen zoeken naar maatwerkopties, zijn alle voorbeelden ingedeeld in vijf categorieën. Dit is uiteraard arbitrair en slechts een poging orde aan te brengen. De categorieën zijn:

- **Brede maatwerkopties:** Hierbij gaat het om maatwerk voor verschillende groepen huurders, waarbij meerdere oplossingen worden geboden. Ze wijken alleen wel op één of meer punten af van de uitwerkingen van Aedes en Woonbond.
- **Maatwerkopties waarbij de nadruk ligt op de huurtoeslag:** Dit maatwerk is erop gericht om huurders (weer) in aanmerking te laten komen voor huurtoeslag.
- **Maatwerkopties waarbij de nadruk ligt op specifieke doelgroepen:** Voorbeelden van maatwerk voor bepaalde doelgroepen, zoals mensen met lage inkomens, ouderen, et cetera.
- **Maatwerkopties waarbij de woninggrootte of -kwaliteit een belangrijke rol speelt:** Er wordt voor huurders nadrukkelijk op zoek gegaan naar een passendere (kleinere/goedkopere) woning, of er wordt nadrukkelijk (ook) gekeken naar de relatie tussen de huurprijs en de kwaliteit (streefhuur).
- **Maatwerkopties waarbij de nadruk ligt op structurele inkomensdaling:** Het gaat hierbij om maatwerk waarbij expliciet de voorwaarde is gesteld dat de inkomensdaling structureel moet zijn.



## A. Brede maatwerkopties

### Voorbeeld A1 – Huurbevrozing en -verlaging voor grote groepen huurders (1)

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Actief wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Huurverlaging</b> tot één euro onder de huurtoeslaggrens voor huishoudens met een inkomen tot € 43.574 (prijspeil 2020).</li> <li>- Daarnaast <b>huurbevrozing</b> voor huurders met een laag inkomen (&lt; € 43.000) met een huurprijs op of boven de streefhuur/beleidshuur.</li> <li>- Bevrozing van de huurprijs voor huurders met een hoog inkomen (&gt; € 43.000) bij een <b>huurprijs van 750 of 800 euro</b> (afhankelijk van de kwaliteit van de woning)</li> <li>- Dit wordt aangevuld door maatwerkafspraken uit het <b>Sociaal Huurakkoord</b> voor bevrozing bij huurprijzen tussen de aftoppingsgrenzen en de huurtoeslaggrens voor (echt) lage inkomens (conform tabel SHA).</li> </ul>

### Voorbeeld A2 – Huurbevrozing en -verlaging voor grote groepen huurders (2)

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Actief wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle huurders met een inkomen &lt; €43.000 en een huur &gt; € 737 krijgen proactief een <b>huurbevrozing</b>.</li> <li>- Huurtoeslagontvangers met huur &gt; € 737 kunnen zelf een huurverlaging aanvragen (als zij nog geen <b>huurtoeslag</b> hebben). Dan verlagen we de huur tot onder de € 737.</li> </ul>

**Voorbeeld A3 – Huurbevrozing en -verlaging voor grote groepen huurders (3)**

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input checked="" type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Actief wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bevrozen van de huur bij alle huishoudens met een inkomen tot <b>130 % van het sociaal minimum</b> met een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Aangevuld met de groep huishoudens van 3 of meer personen met het hogere inkomen, volgens afspraken Aedes en Woonbond. De gemeente toetst begin maart of de huurder tot deze doelgroep behoort. Dit doet ze na toestemming van de huurder. Er worden ruime bezwaarmogelijkheden gehanteerd om over te gaan tot huurbevrozing of -verlaging.</li> <li>- Verlaging van de huur tot de liberalisatiegrens voor <b>alle huurders die recht hebben op huurtoeslag</b>. De groep is niet beperkt tot een bepaald inkomen zoals Aedes en Woonbond afspraken. De huurder moet een verzoek indienen.</li> </ul>

**Voorbeeld A4 – Grenzen passend toewijzen leidend + Actief doorstromingsbeleid**

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input checked="" type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Actief wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De normen voor <b>passend toewijzen</b> worden gevolgd in plaats van de inkomensgrenzen uit het akkoord van Aedes en Woonbond.</li> <li>- Er wordt gekeken naar de <b>kale huur</b> in plaats van de rekenhuur.</li> <li>- Het is het <b>hele jaar</b> mogelijk om huurbevrozing aan te vragen.</li> <li>- Er is <b>gericht doorstromingsbeleid</b> voor kleine huishoudens zonder kinderen in gezinswoningen. Deze huishoudens krijgen niet als vanzelf huurbevrozing. Als een verzoek binnenkomt is dat een teken voor de doorstroomcoach om in actie te komen.</li> </ul>

**Voorbeeld A5 – Aanvullende voorwaarden: Woninggrootte en Tijd dat iemand te duur woont**

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Actief wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In principe worden de afspraken tussen Aedes en Woonbond gevolgd. De uitzonderingen zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>o In verband met doorstroming is er bij <b>een- en tweepersoonshuishoudens</b> die wonen in een woning met <b>vier of meer kamers</b> de volgende beperking. Zij betalen altijd € 100 netto meer dan wanneer ze passend (dus kleiner) wonen. De aftoppingsgrens wordt dan € 792,40 en de huurprijsgrens € 837,14 (maximale huurgrens plus € 100). Toelichting: Hoge aftoppingsgrens is € 663,40. Huurtoeslag over deel tussen de hoge aftoppingsgrens en de maximale huurgrens van € 737,14 is € 29. Dus € 129 is netto € 100.</li> <li>o Huurders die hierdoor niet in aanmerking komen voor een huurverlaging krijgen een verwijzing naar de <b>seniorenmakelaar</b> of bemiddeling voor een beter <b>passende woning</b>.</li> <li>o Voorwaarde voor het doen van een verzoek is dat het huishouden tenminste <b>een kalenderjaar</b> in plaats van zes maanden relatief te duur woont.</li> <li>o Huurders die door werkloosheid geconfronteerd worden met een <b>acute inkomensdaling</b> komen hierdoor niet in aanmerking voor huurverlaging. Die huurders hebben de mogelijkheid om op basis van het actuele inkomen een huurverlaging tot de liberalisatiegrens aan te vragen. De verlaging tot de liberalisatiegrens is in eerste instantie een voorwaardelijke korting. De huurder is verplicht om voor 31 december van het opvolgende jaar aan te tonen dat men daadwerkelijk <b>huurtoeslag heeft ontvangen</b>. Daarna wordt de voorwaardelijke korting een definitieve huurverlaging. Anders dient de huurder de verschuldigde huur alsnog te betalen.</li> </ul> </li> </ul>

**Voorbeeld A6 – Nadrukkelijker aansluiten bij parameters huurtoeslag**



<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input checked="" type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huurbevriezing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Actief wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Op enkele punten een iets eigen invulling aan de afspraken tussen Aedes en Woonbond. <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Huurbevriezing:</b> Huishoudens met vermogen hoger dan de vermogensgrenzen van de huurtoeslag worden uitgezonderd.</li> <li>o <b>Huurverlaging:</b> Continuatie van de huurtoeslaggarantie. Dit betekent voor een grotere inkomensgroep (namelijk alle huishoudens die voor passend toewijzen in aanmerking komen) de rekenhuur verlagen tot onder de liberalisatiegrens wanneer nodig. Dit geeft aanvragers van huurtoeslag de mogelijkheid om daarmee huurtoeslag aan te vragen. Dit geldt voor huishoudens die qua vermogen ook in aanmerking komen voor huurtoeslag.</li> </ul> </li> </ul>

**Voorbeeld A7 - Beslisboom**

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huurbevriezing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Actief wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aan de hand van een soort <b>beslisboom</b> wordt gekeken waar de oplossing kan liggen.</li> <li>- Daarna wordt <b>maatwerk</b> toegepast. Dit kan zijn huurbevriezing/verlaging maar ook verhuizen et cetera.</li> </ul>

**Voorbeeld A8 - Stroomschema**

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input checked="" type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Iedereen met een huur boven de € 619 krijgt <b>een brief met een stroomschema erbij</b>. Hierin kunnen ze aangeven wat de huishoudgrootte is, of de huidige huurprijs boven de daarvoor geldende grens ligt (€ 619 of € 663) en welk inkomen men heeft. Het stroomschema laat vervolgens zien of ze wel of geen aanvraag kunnen doen.</li> <li>- Aanvraag geldt alleen voor <b>huurbevrozing</b>, van huurverlaging is geen sprake.</li> <li>- Huurder moet bewijs inleveren (IBRI en uittreksel BRP) van inkomen en huishoudgrootte. Als er recent wijzigingen zijn geweest in het inkomen waardoor de IBRI niet klopt, wordt er <b>individueel gekeken</b>.</li> </ul>

**Voorbeeld A9 – Actie zodra omstandigheden wijzigen → Huurverlaging of verhuizing?**

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input checked="" type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input checked="" type="checkbox"/> Woninggrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Actief wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toepassen maatwerk wanneer huurders door <b>gewijzigde omstandigheden</b> in financiële problemen komen. Dat kan betekenen dat er <b>huurverlaging</b> wordt toegepast.</li> <li>- Meerdere aspecten worden daarbij meegenomen. Is de gewijzigde situatie <b>tijdelijk of structureel</b>? Is de woning, gezien gewijzigde situatie, nog wel passend of zou een <b>mogelijke verhuizing</b> wellicht beter zijn.</li> </ul>

**B. Maatwerkopties waarbij de nadruk ligt op de huurtoeslag**

**Voorbeeld B1 – Huurverlaging om in aanmerking te komen voor huurtoeslag**

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij mensen die een huur hebben boven de liberaliseringsgrens en in aanmerking komen voor huurtoeslag, wordt de huur verlaagd tot onder de liberaliseringsgrens, zodat men <b>huurtoeslag</b> kan aanvragen.</li> </ul>

**Voorbeeld B2 – Huurverlaging bij life-event**

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input checked="" type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input checked="" type="checkbox"/> Woninggrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wanneer een woning door het optreden van een life event door de <b>huurtoeslaggrens</b> is gegroeid, kan de huur worden verlaagd. Die huishoudens kunnen dan weer een beroep doen op huurtoeslag.</li> </ul>



**Voorbeeld B3 – Huurverlaging om gepensioneerden in aanmerking te laten komen voor huurtoeslag**

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor <b>gepensioneerden</b> die gezien het inkomen te duur wonen wordt de huur verlaagd, zodat zij in aanmerking komen voor huurtoeslag.</li> <li>- In enkele gevallen vindt er maatwerk plaats; dit gaat om bijzondere situaties (een à twee per jaar).</li> </ul>





## C. Maatwerkopties waarbij de nadruk ligt op specifieke doelgroepen

### Voorbeeld C1 – Automatisch aftoppen bij hele EC-doelgroep

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input checked="" type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Automatisch aftoppen</b> bij de jaarlijkse huurverhoging voor de doelgroep met een inkomen tot € 43.574 op de bijbehorende (subsidiabele) aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag.</li> </ul>

### Voorbeeld C2 – Huurbevrozing voor huurtoeslagontvangers boven de aftoppingsgrens

<b>Criteria</b>	<input type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input checked="" type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurders die <b>huurtoeslag ontvangen</b>, maar een huurprijs hebben die <b>hoger is dan de aftoppingsgrens</b> die passend is voor hun huishoudensgrootte, kunnen <b>huurbevrozing</b> aanvragen.</li> <li>- De huurder toont aan dat hij huurtoeslag ontvangt en verklaart met hoeveel personen hij op het adres woont. De huurprijs wordt gecontroleerd, waarna wordt bepaald of dit passend is voor de huurder. Zo niet, dan wordt de huur bevroren.</li> </ul>

**Voorbeeld C3 – Extra aandacht voor mensen met laagste inkomens**

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huurbvriezing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurbvriezing voor huurders met <b>130 % sociaal minimum boven tweede aftoppingsgrens.</b></li> <li>- Daarnaast Woonbond-Aedes maatwerk voor contracten <b>boven € 720</b></li> </ul>

**Voorbeeld C4 – Toets op huurtoeslagdoelgroep en huur boven de aftoppingsgrens**

<b>Criteria</b>	<input type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input type="checkbox"/> Huurbvriezing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In principe alleen een toets of mensen tot de <b>huurtoeslagdoelgroep</b> behoren en een huur hebben boven de aftoppingsgrens.</li> <li>- Gewenst beleid voor de lange termijn: de huren betaalbaar houden met een <b>lage, generieke huurverhoging</b> en een maatwerkregeling (samen met gemeenten).</li> </ul>

**Voorbeeld C5 – Per huishouden analyse: heeft het huurverlaging of -bevroezing écht nodig**

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input checked="" type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input checked="" type="checkbox"/> Woninggrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huurbevroezing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Heel precies bekijken of mensen huurbevroezing of -verlaging <b>écht nodig</b> hebben. Ook kijken of <b>verhuizen</b> naar een betaalbare woningen beter is.</li> </ul>

**Voorbeeld C6 – Huurbevroezing na inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)**

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huurbevroezing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurbevroezing of huurverlaging voor huishoudens die een sociale huurwoning huren waarvan de huur door <b>inkomensafhankelijke huurverhogingen tot boven de liberalisatiegrens</b> is uitgestegen.</li> </ul>

**Voorbeeld C7 – Huurverlaging niet-IAH-doelgroep + huur > liberalisatiegrens**

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input checked="" type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurders die niet in aanmerking komen voor inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) en een huur boven de liberalisatiegrens hebben, ontvangen proactief een <b>huurverlaging tot onder de liberalisatiegrens</b>. Dit geldt ook voor huishoudens vanaf vier personen en AOW-gerechtigden.</li> <li>- Bij inkomensdaling in schrijnende gevallen ook kijken naar <b>actuele inkomens</b> in plaats van inkomensverklaringen van de Belastingdienst. Dit is echt maatwerk en komt vaak naar voren bij gesprekken over huurachterstand.</li> </ul>

**Voorbeeld C8 – Individuele afspraken**

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Met huurders die aangeven te duur te wonen in verhouding tot hun inkomen worden <b>individuele afspraken</b> gemaakt over de te betalen huurprijs of betalingsregelingen. Dit leidt tot afspraken over bijvoorbeeld tijdelijke of definitieve huurverlaging.</li> </ul>



## D. Maatwerkopties waarbij de woninggrootte of -kwaliteit een belangrijke rol speelt

### Voorbeeld D1 – Primair zoeken naar passende woning (1)

<b>Criteria</b>	<input type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input type="checkbox"/> Huurprijs <input checked="" type="checkbox"/> Woninggrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In onze regio zijn voldoende woningen beschikbaar voor de sociale doelgroep. Woningzoekenden hebben de mogelijkheid van <b>woning te wisselen</b> wanneer een verandering in het huishoudboekje daarom vraagt.</li> <li>- Het is niet aan corporaties om aan huurbevrozing te doen. <b>Inkomenspolitiek</b> is aan de landelijke overheid en gemeenten. Ook is het voor corporaties lastig inschatten hoeveel mensen huurverlaging of -bevrozing aanvragen.</li> <li>- Met mensen die toch problemen krijgen met het betalen van de huur volgt een gesprek. Mogelijkheden zijn:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Vinden van <b>alternatieve woonruimte</b></li> <li>o Rekenhuur verlagen tot onder de <b>huurtoeslaggrens</b></li> <li>o Wijzen op <b>toeslagen</b> en andere inkomensondersteuning</li> <li>o Het treffen van een <b>betalingsregeling</b></li> </ul> </li> </ul>

**Voorbeeld D2 – Primair zoeken naar passende woning (2)**

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input checked="" type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input checked="" type="checkbox"/> Woninggrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Actief wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Daar waar huishoudens te duur wonen volgt een tweesporenbeleid: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Huishoudens die te duur wonen, omdat zij te groot wonen willen worden geholpen bij het doorstromen naar een <b>passende woning</b>.</li> <li>o Daar waar de huurprijs door beleidskeuzen boven aftoppingsgrens stijgt of is gestegen en hierdoor de betaalbaarheid en/of het recht op huurtoeslag in gevaar komt, wordt huurprijs <b>tot de aftoppingsgrens</b> verlaagd.</li> </ul> </li> </ul>

**Voorbeeld D3 – Traject voor passende woning**

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input checked="" type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input checked="" type="checkbox"/> Woninggrootte <input type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indien er een grote kans is dat het inkomen niet hoger wordt (bijvoorbeeld AOW) dan wordt de huur voor <b>maximaal 3 jaar bevroren</b>.</li> <li>- Parallel daaraan start een traject voor <b>verhuizing</b> naar een woning die past bij het inkomen / situatie.</li> <li>- Verder wordt gekeken naar <b>huishoudgrootte</b>. Deze mag +1 slaapkamer zijn om in aanmerking te komen. Uitzondering zijn eenpersoonshuishoudens. Voor hen geldt maximaal +2 slaapkamers.</li> <li>- Tevens mag de huurprijs niet lager zijn dan de <b>aftoppingsgrens</b> horende bij het huishoudgrootte.</li> </ul>

**Voorbeeld D4 – Streefhuur en huishoudgrootte meewegen**

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen
-----------------	---



	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input checked="" type="checkbox"/> Woninggrootte <input type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurbevrozing en huurverlaging gaat volgens de inkomenstabel uit de afspraken Aedes/Woonbond. Wat afwijkend is, is dat er gekeken wordt naar <b>percentage van maximaal redelijke</b> huurprijs. Streefhuur is 75 % van maximaal redelijk. Betaalt een huurder een lager percentage dan komt deze huurder niet in aanmerking.</li> <li>- Verder wordt gekeken naar <b>huishoudgrootte</b>. Deze mag +1 slaapkamer zijn om in aanmerking te komen. Uitzondering zijn eenpersoonshuishoudens. Voor hen geldt maximaal +2 slaapkamers.</li> <li>- Tevens mag de huurprijs niet lager zijn dan de <b>aftoppingsgrens</b> horende bij het huishoudgrootte.</li> </ul>



## E. Maatwerkopties waarbij de nadruk ligt op structurele inkomensdaling

### Voorbeeld E1 – Structurele inkomensdaling

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij een <b>structurele inkomensdaling</b> wordt gekeken of de huurprijs nog past bij het inkomen en of er de mogelijkheid is de huurprijs te verlagen of verhuizing als optie aan te bieden.</li> </ul>

### Voorbeeld E2 – Toets gemeente bij meerjarig laag inkomen

<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input checked="" type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurprijs <input type="checkbox"/> Woninggrootte <input checked="" type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meerjarig lage inkomens (<b>tot 120 % van het sociaal minimum</b>) en met een huur <b>boven de van toepassing zijnde aftoppingsgrens</b> komen via een koppeling/toets door de gemeenten in aanmerking voor een huurverlaging tot de desbetreffende aftoppingsgrens.</li> <li>- Gemeente koppelt adressen met een huur boven eerste aftoppingsgrens aan de bekende huishoudens met een laag inkomen (bijvoorbeeld bestand van de bijstand en/of lage inkomenspas). Bij een match benadert de gemeente zelf dit huishouden, in het kader van de privacy, met de vraag of zij mee willen doen aan een huurverlaging. En of de gemeente daarvoor hun naam mag doorgeven aan de corporatie. Bij een positieve reactie van de huurder wordt de naam doorgegeven aan de corporatie, die daarop de huur verlaagt tot de desbetreffende aftoppingsgrens.</li> </ul>

### Voorbeeld E3 – Hardheidsclausule





<b>Criteria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huishoudinkomen <input type="checkbox"/> Huishoudgrootte <input type="checkbox"/> Huurprijs <input checked="" type="checkbox"/> Woninggrootte <input type="checkbox"/> Huurtoeslag
<b>Beleid kort</b>	<input type="checkbox"/> Huurbevrozing of andere betalingsregeling mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Huurverlaging of andere langdurige huuraanpassing mogelijk <input type="checkbox"/> Verhuizingen mogelijk <input type="checkbox"/> Wijzen op mogelijkheden inkomensondersteuning
<b>Beleid uitgewerkt</b>	- <b>Hardheidsclausule.</b> Als inkomsten structureel gedaald zijn, vindt aanpassing van de huurprijs plaats naar de gewenste huurgrens.