

Inkomensberekening

Waarom inkomen opgeven?

Als u op zoek bent naar een sociale huurwoning kunt u zich inschrijven bij WoningNet. Bij inschrijving wordt gevraagd naar uw inkomen. Uw inkomen bepaalt of u in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en of de huur van de woning niet te hoog is voor uw inkomen.

Uw inkomen wordt bij toewijzing van een woning gecontroleerd; bij een onjuist inkomen komt de woningaanbieding meestal te vervallen. Daarom is het belangrijk dat in uw inschrijving altijd uw juiste inkomen vermeld staat.

Wijzigingen kunt u zelf invoeren in uw inschrijving via www.woningnetregioamsterdam.nl. Uw gegevens worden dan direct aangepast. U kunt ook een wijzigingsformulier aanvragen via het Klantcontactcentrum, tel. 0900 – 202 30 72 (gebruikelijke belkosten).

Per 1 januari 2018 is de maximale netto huurprijs voor een sociale huurwoning € 720,42. Het maximale jaarinkomen (verzamelinkomen van uw huishouden, kinderen niet meegerekend) waarmee u op een sociale huurwoning kunt reageren is vastgesteld op € 38.035. De wet biedt ruimte om een deel van de woningen ook open te stellen voor woningzoekenden met een jaarinkomen van maximaal € 42.436. In elke woningadvertentie kunt u zien wat het maximale inkomen is waarmee u op de woning kunt reageren. Als uw inkomen hoger is dan € 38.035/42.436, wijzen de corporaties u geen sociale huurwoning toe. Meer informatie hierover, onder andere over enkele uitzonderingen op deze regel, vindt u op de website www.woningnetregioamsterdam.nl. Corporaties moeten van de overheid hun woningen passend toewijzen. Dit betekent dat de huur van de woning moet passen bij het inkomen en het huishouden van de woningzoekende. Mensen met een laag inkomen krijgen voorrang bij woningen met een lagere huur. Zij kunnen geen woning huren die voor hen te duur is.

Inkomenstoets

Bij toewijzing van de woning controleert de corporatie het door u opgegeven inkomen van uw huishouden. Wanneer tijdens de controle van uw gegevens blijkt dat u uw papieren heeft aangepast of vervalst, dan is dit fraude. U geeft dan bewust verkeerde informatie om voor de woning in aanmerking te komen. In dat geval gaat de woningaanbieding niet door en vervallen ook uw eventuele andere aanbiedingen. Bovendien kunt u dan een jaar lang niet reageren op woningen via WoningNet.

De overheid heeft bepaald van welke inkomensgegevens de corporatie moet uitgaan. Dit is het verzamelinkomen van u en uw partner of andere meeverhuizende personen, niet zijnde kinderen.

U toont dit verzamelinkomen aan met een van de volgende documenten:

- Een inkomensverklaring uit het voorgaande jaar, of als deze nog niet beschikbaar is het jaar daarvoor. U kunt deze zelf downloaden via Mijn Belastingdienst (de inkomensverklaring is meteen in uw bezit) of opvragen via de Belastingtelefoon op telefoonnummer 0800-0543 (u ontvangt de inkomensverklaring binnen vijf werkdagen). Als u zelf geen inkomensverklaring kunt downloaden, vraagt u de meest recente verklaring aan via de Belastingtelefoon. Doet u dit voor alle meeverhuizende volwassenen. Neem het bedrag over dat hierop staat vermeld.
- Een recente definitieve of voorlopige aanslag Inkomstenbelasting van het voorgaande jaar of (als deze bij de Belastingdienst nog niet beschikbaar is) van het jaar daarvoor.

Op basis van deze gegevens berekent de corporatie uw verwachte inkomen van dit jaar (indexering).

Wanneer u geen (voorlopige) aanslag Inkomstenbelasting heeft en de Belastingdienst u geen inkomensverklaring kan afgeven, dan vragen wij u hun schriftelijke bevestiging hiervan te overleggen. In dat geval zal de corporatie u vragen om uw drie laatste salarisstroken of uitkeringsspecificaties.

Wanneer u en/of uw partner student is, dan toont u dit aan met een recent inschrijfbewijs van een voltijds studie aan een Nederlandse hogere onderwijsinstelling. U hoeft dan geen inkomsten aan te tonen of op te geven. Wanneer er naast uw



studiefinanciering sprake is van andere inkomsten, dan moeten die wel worden opgegeven.

Bent u zelfstandige en kan de Belastingdienst u geen inkomensverklaring of definitieve aanslag afgeven? Gebruik dan een door een onafhankelijk boekhouder opgestelde winst-en-verliesrekening over het voorgaande jaar. Neem het belastbare inkomen over dat uit uw netto winst volgt (winst minus fiscale aftrekposten).

Als de winst-en-verliesrekening niet beschikbaar is, kunt u uw boekhouder vragen een onafhankelijke prognose op te stellen over het lopende jaar. Ook deze prognose moet de netto winst en de fiscale aftrekposten bevatten, waaruit uw te verwachten belastbare inkomen volgt. In beide documenten moet tevens (indien van toepassing) een toelichting staan op basis waarvan het inkomen afwijkt van eerdere jaren. Ontvangt u naast uw inkomen uit de onderneming ook nog andere inkomsten? Dan moet u hiervan aparte bewijsstukken aanleveren.

Wanneer uw inkomen in 2019 is gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar, dan wordt u gevraagd om dit te onderbouwen. Hierbij zijn drie recente salarisstroken of uitkeringsspecificaties nodig en u wordt verzocht om een verklaring over uw vermogen af te geven.

Wanneer uw inkomen is gestegen, dan kunt u uw verwachte inkomen van dit jaar in uw inschrijving opgeven. Dit is alleen voor u van belang wanneer u op een woning met een hogere huurprijs wilt reageren en uw inkomen van het voorgaande jaar daar te laag voor is. De corporatie vraagt u bij toewijzing om de stijging van uw inkomen te onderbouwen, o.a. door middel van drie recente salarisstroken of uitkeringsspecificaties. Ook zal de corporatie u vragen om een verklaring over uw vermogen af te geven.

Daarnaast controleert de corporatie altijd of uw inkomen toereikend is om de woning te kunnen huren.

Als u de vereiste inkomensgegevens niet binnen de door de corporatie gestelde termijn kunt aanleveren, dan komt de woningaanbieding te vervallen.

De corporatie zal u vragen een verklaring te ondertekenen waarin staat hoe uw huishouden is samengesteld en dat u de juiste inkomensgegevens heeft verstrekt.

Hoe geeft u uw inkomen op in uw inschrijving?

Geef het inkomen op van alle leden van uw huishouden die meeverhuizen naar een nieuwe woning. Ga hierbij uit van de inkomensgegevens die de corporatie gebruikt voor de inkomstenstoets.

Neem bij een **inkomensverklaring** het bedrag over dat hierop staat vermeld. Neem bij een **aanslag Inkomstenbelasting** het bedrag over dat bij "verzamelinkomen" staat vermeld. Hierbij moet u ook aangeven over welk jaar u het inkomen hebt opgegeven.

Op basis van de door u ingevulde gegevens zal WoningNet uw inkomen indexeren naar dit jaar. Hier hoeft u zelf niets voor te doen. Dit gaat volgens de onderstaande indexering:

- Verzamelinkomen over 2017 x 1,0517 of
- Verzamelinkomen over 2018 x 1,0336

Wanneer het inkomen van uw partner of kinderen onderdeel uitmaakt van dit inkomen, houdt u hier dan rekening mee en vul dit per persoon apart in. Het inkomen van een partner telt altijd mee, ook al voert u op dit moment nog geen duurzame gemeenschappelijke huishouding. Indien één van de partners een bijstandsuitkering heeft, komt deze uitkering meestal te vervallen als de partner over voldoende inkomen beschikt. In zo'n geval telt alleen het inkomen van de partner die geen uitkering heeft.

Ook het volledige inkomen van inwonende kinderen vult u in. Dit is uitsluitend ten behoeve van de huurtoeslagberekening op de website van WoningNet. Het systeem berekent automatisch de inkomensvrijstelling voor inwonende kinderen jonger dan 23 jaar, die geldt bij de huurtoeslag (€ 4.885 per kind 2019). U dient eveneens het inkomen van overige meeverhuizende personen in te voeren.

Gebruik altijd uw inkomensverklaring of aanslag inkomstenbelasting om uw inkomen op te geven in uw inschrijving. Alleen in de volgende gevallen geeft u op een andere manier uw inkomen op:

- als u geen voorlopige of definitieve aanslag inkomstenbelasting heeft en u een bevestiging van de Belastingdienst heeft dat u geen inkomensverklaring kunt krijgen,
- of als uw inkomen sterk is gedaald of gestegen.



Wanneer u geen inkomensverklaring of aanslag Inkomstenbelasting kunt krijgen en uw inkomen berekent aan de hand van uw meest recente salarisstrook:

Neem het bedrag dat bij belastbaar maandloon op uw laatste salarisstrook staat vermeld en vermenigvuldig dit bedrag met 12. Bij loon per 4 weken vermenigvuldigt u het bedrag met 13.

Vervolgens telt u er eventueel een dertiende maand en 8% vakantiegeld bij op als dit nog niet is inbegrepen. Ontvangt u een vaste vergoeding voor bijvoorbeeld onregelmatige diensten bij uw loon? Tel deze dan bij uw maandloon op. Tel hier vervolgens uw eventuele inkomsten uit uw vermogen dat boven de belastingvrijstellingsgrens ligt bij op.

Na invulling van de inkomens worden deze bij elkaar opgeteld tot een totaalinkomen van uw huishouden. Zo kan de website berekenen of de woning voor u passend is, u huurtoeslag kunt krijgen of dat u teveel verdient om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Voor het bepalen of u op sociale huurwoningen mag reageren en bij het passend toewijzen wordt het inkomen van kinderen niet meegerekend.

Uw documenten toevoegen aan uw inschrijving

Per volwassene in uw inschrijving voegt u de documenten toe die u gebruikt heeft voor het bepalen van het inkomen. Dit doet u op onze website via **Mijn documenten**. Uw inkomensdocumenten zijn vertrouwelijke documenten. Alleen bij een woningaanbieding kan de corporatiemedewerker uw gegevens inzien. Het voordeel hiervan is dat de corporatie al eerder kan zien of u daadwerkelijk kans maakt op de woning.

Hulp nodig?

Heeft u hulp nodig bij het berekenen van uw inkomen? De medewerkers van het Klantcontactcentrum van WoningNet staan voor u klaar. Ook voor alle andere vragen over uw inschrijving kunt u contact opnemen met het Klantcontactcentrum. Bereikbaar van maandag t/m vrijdag tussen 8.00 en 17.00 uur op telefoonnummer 0900-202 30 72 (gebruikelijke belkosten).

Meer informatie?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met één van de woningcorporaties. De adressen staan vermeld op de internetsite

www.woningnetregioamsterdam.nl

