

**Directoraat-Generaal
Bestuur en Wonen**
Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl/contact

Contactpersoon

T 1400

Datum
13 november 2017

Kenmerk
2017-0000571571
MG 2017-02

circulaire

Onderwerp	Parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen, inkomensafhankelijke huurverhoging, verkoopregels en overige bedragen 2018
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	Wet op de huurtoeslag/Woningwet/Uhw/BTIV/TRSHV
Relaties met andere circulaire(s)	MG 2016-03, MG 2017-01
Ingangsdatum	1 januari 2018
Geldig tot	1 januari 2019

1 Inleiding

In deze circulaire ga ik allereerst in op een wijziging die gevolgen heeft voor de berekening cq uitbetaling van de huurtoeslag:

- Verhoging AOW-leeftijd

Daarnaast komt de aanpassing van de inkomens- en huurgerelateerde parameters huurtoeslag over het tijdvak dat loopt van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018 aan de orde (paragrafen 3 en 4). Voor het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag is een aantal parameters van belang:

- maximum inkomensgrenzen (tabel 1);
- minimum-inkomensijkpunten en referentie-inkomensijkpunten (tabel 2 en 3);
- overige inkomensgerelateerde grenzen huurtoeslag (verzorgings situatie) (tabel 4);
- bijdrage minimum- en referentie-inkomen (tabel 5);
- normhuren, opslag en basishuren (tabel 6 en 7);
- parameters ten behoeve van de formules (tabel 8);
- huurgrenzen huurtoeslag (maximum huurgrenzen, aftoppingsgrenzen en kwaliteitskortingsgrens) (tabel 9).

Naast de parameters huurtoeslag zijn ook de geïndexeerde inkomensgrenzen opgenomen voor de toewijzing voor woningcorporaties (paragraaf 3.4), de verkoopregels voor woningcorporaties (paragraaf 3.5) en de inkomensafhankelijke huurverhoging (paragraaf 3.6). In paragraaf 4.4 is de liberalisatiegrens voor 2018 opgenomen. Paragraaf 4.5 bevat de aangepaste huurbedragen in de Tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders. Een overzicht van de liberalisatiegrenzen tot 1 januari 2019 is opgenomen in bijlage 1.

2 Wijziging 2018

2.1 Verhoging AOW-leeftijd

De leeftijd waarop men recht krijgt op het AOW-ouderdomspensioen is vanaf 2013 stapsgewijs verhoogd. In de Wet op de huurtoeslag (hierna: Wht) is de leeftijdsgrens van «65 jaar» per 1 januari 2013 vervangen door «de pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 7a, eerste lid, van de Algemene Ouderdomswet». Deze pensioengerechtigde leeftijd is voor 2018 66 jaar. In de huurtoeslag verandert de leeftijd waarop men te maken krijgt met de normhuur voor ouderenshuishoudens. Tevens geldt bij het bereiken van die leeftijd dat een percentage van de rekenhuur boven de aftoppingsgrens wordt vergoed. Bepalend voor het ouderenshuishouden is de pensioengerechtigde leeftijd op 1 januari van het berekeningsjaar; in 2018 gaat het dus om de leeftijd van 66 jaar op 1 januari 2018. Bepalend voor het vergoedingspercentage boven de aftoppingsgrens is het bereiken van die leeftijd in het kalenderjaar.

3 Inkomensgerelateerde parameters

3.1 Maximum inkomensgrenzen

De inkomensgrenzen geven aan wat het maximale inkomen van een huishouden mag bedragen om nog in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Voor het inkomensbegrip wordt aangesloten bij de fiscale begrippen. Uitgangspunt is het verzamelinkomen in het berekeningsjaar op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001), of wanneer bij betrokkene geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964.

De maximum-inkomensgrenzen worden conform de Wht aangepast met de ontwikkeling van de consumentenprijzen (alle huishoudens) waarbij de inflatiecorrectie plaatsvindt volgens een vergelijkbare systematiek als in de Wet IB 2001. De inkomensgrenzen voor meerpersoons- en eenpersoons (ouderen)huishoudens worden derhalve met 0,86% aangepast en vervolgens naar boven afgerond op een veelvoud van € 25.

De afgeronde inkomensgrenzen voor het tijdvak van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018 bedragen dan:

Tabel 1: Maximum-inkomensgrenzen 2018

huishoudens	2017	2018
Eenpersoons	22.200	22.400
Meerpersoons	30.150	30.400
Eenpersoonsouderen	22.200	22.375
Meerpersoonsouderen	30.175	30.400

In het regeerakkoord is aangekondigd dat de maximum-inkomensgrenzen komen te vervallen. De beoogde invoering hiervan is 2020.

3.2 Minimum-inkomensijpunten en referentie-inkomensijpunten

Onderstaande tabel (tabel 2) bevat de bedragen voor de minimum-inkomensijpunten. Huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan het minimum-inkomensijpunt betalen een minimum-eigen bijdrage en ontvangen het maximale bedrag aan huurtoeslag. Vanaf dit inkomen loopt de eigen bijdrage op en de huurtoeslagbijdrage af.

Deze bedragen zijn gebaseerd op gegevens van het ministerie van SZW. Omdat de definitieve minimum-inkomensijpunten (op basis van de Wet minimumloon en minimum- vakantiebijslag respectievelijk Algemene Ouderdomswet) nog niet definitief zijn bepaald, wordt uitgegaan van de desbetreffende bedragen zoals die naar redelijke verwachting in het berekeningsjaar zullen luiden.

Het referentie-inkomen is nodig om de hoogte van de eigen bijdrage voor huishoudens met een bovenminimaal inkomen vast te stellen. Conform de Wht maken de referentie-inkomensijpunten een zelfde ontwikkeling door als de daarmee corresponderende minimum-inkomensijpunten.

Conform de Wht worden de verkregen inkomensijpunten naar boven afgerond op een veelvoud van € 25. In tabel 2 en 3 staan de afgeronde ijkpunten.

Tabel 2: Minimum-inkomensijpunten 2018

huishoudens	2017	2018
Eenpersoons	15.675	15.925
Meerpersoons	20.275	20.600
Eenpersoonsouderen	17.075	17.325
Meerpersoonsouderen	22.850	23.200

Tabel 3: Referentie-inkomensijpunten 2018

huishoudens	2017	2018
Eenpersoons	22.900	23.275
Meerpersoons	29.775	30.275
Eenpersoonsouderen	23.050	23.450
Meerpersoonsouderen	30.600	31.100

3.3 Overige inkomensgerelateerde grenzen huurtoeslag

De huurtoeslag kent enkele bijzondere situaties. Op grond van artikel 2a van het Besluit op de huurtoeslag kan bijv. een partner of medebewoner in bepaalde

verzorgingssituaties bij het toekennen van huurtoeslag buiten beschouwing worden gelaten. Er is dan geen effect op de hoogte van de huurtoeslag. Deze uitzondering is alleen bedoeld voor bijzonder harde situaties. Als nadere voorwaarde worden extra grenzen gesteld aan het maximuminkomen en het inkomen uit vermogen (voordeel uit sparen en beleggen). Deze grenzen worden met ingang van 1 januari 2018 aangepast met de ontwikkeling van de consumentenprijzen (alle huishoudens) waarbij de inflatiecorrectie plaatsvindt volgens een vergelijkbare systematiek als in de Wet IB 2001, nl. 0,86%.

Het grensbedrag van het gezamenlijk toetsingsinkomen wordt vervolgens naar boven afgerond op een veelvoud van € 25,-. Het grensbedrag van het voordeel uit sparen en beleggen wordt afgerond op de eerstvolgende euro (de bedragen zijn opgenomen in tabel 4).

Tabel 4: Maximumgrenzen verzorgingssituatie

	2017	2018
Voordeel sparen en beleggen	4.166	4.202
gezamenlijk toetsingsinkomen	45.725	46.100

3.4 Inkomensgrenzen toewijzing woningcorporaties naar inkomen

Met de inwerkingtreding van de herziene Woningwet per juli 2015 zijn de regels voor toewijzing van sociale huurwoningen tot € 710,68 aangepast.

Vanwege de bevrozing van de maximum huurgrens blijft deze huurgrens met € 710,68 in 2018 op hetzelfde niveau als in 2017.

Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Ten minste 80% daarvan moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165 (in 2017).

Deze inkomensgrens wordt per 1 januari aangepast met dezelfde ontwikkeling als het referentie-inkomensijkpunt voor meerpersoons-ouderenuishoudens in de huurtoeslag. Hiertoe wordt de grens jaarlijks bij de Regeling Toegelaten Instellingen volkshuisvesting (RTIV) aangepast.

De inkomensgrens waar woningcorporaties per 2018 rekening mee moeten houden, zal € 36.798 bedragen.

Tot en met 2020 mogen corporaties binnen de 90% ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.349 (in 2017). Deze grens wordt met dezelfde ontwikkeling aangepast en zal per 1 januari 2018 € 41.056 bedragen.

De overige 10% vrijkomende sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Hierbij moeten zij de geldende voorrangsregels uit de plaatselijke huisvestingsverordening en de voorrangsregels uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) in acht nemen. Dit betekent bijvoorbeeld dat

zij voorrang moeten geven aan mensen die door fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan passende huisvesting kunnen komen.

Op de website van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zal ook het schema voor de toetsing van het huishoudinkomen over 2018 (zoals opgenomen in de RTIV) worden geplaatst. De indices i_1 en i_2 van dat schema bedragen voor 2018 respectievelijk 1,0175 (2017) en 1,0296 (2016).
www.woningwet2015.nl/bibliotheek

Aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag volgens de Wet op de Huurtoeslag moet ingevolge de Woningwet en het BTIV in 95% een woning worden toegewezen onder de voor hen toepasselijke aftoppingsgrens. Daarbij gelden de maximum inkomensgrenzen zoals gesteld in paragraaf 3.1.

3.5 Inkomensgrens verkoopregels woningcorporaties

Volgens het BTIV geldt dat voor degene die een woongelegenheden van de toegelaten instelling wenst te kopen met een korting van 10% tot maximaal 25% op de waarde vrij van huur en gebruik geen waardedeling hoeft worden overeengekomen als het huishoudinkomen niet hoger is dan € 40.349 (in 2017). De hoogte van het huishoudinkomen zal jaarlijks per 1 januari worden aangepast met dezelfde ontwikkeling als het referentie-inkomensijkpunt voor meerpersoonsouderenuishoudens in de huurtoeslag. Per 1 januari 2018 zal deze grens € 41.056 bedragen.

Op de website van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zal het schema voor de toetsing van het huishoudinkomen over 2018 worden geplaatst. De indices i_1 en i_2 van dat schema bedragen voor 2018 respectievelijk 1,0175 (2017) en 1,0296 (2016).
www.woningwet2015.nl/bibliotheek

3.6 Inkomensgrens Inkomensafhankelijke huurverhoging

Vanaf 1 januari 2017 geldt nog slechts één inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging. In 2018 is een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging toegestaan indien het gezamenlijke inkomen in 2016 van alle huidige bewoners (bewoners op de datum van de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging) hoger is dan € 41.056. Deze inkomensgrens is gelijk aan de (hoogste) inkomensgrens bij toewijzing van sociale huurwoningen door woningcorporaties aan de doelgroep (paragraaf 3.4).

De maximale huurverhogingspercentages in de gereguleerde huursector die gelden met ingang van 1 januari 2018 worden later dit jaar vastgesteld.

4 Huurgerelateerde parameters

4.1 Normhuren, opslag en basishuren

De normhuur is het inkomensafhankelijk deel van de eigen bijdrage van de huurder. De aanpassing van de normhuren vindt plaats aan de hand van de huurprijsontwikkeling, zoals die naar verwachting zal plaatsvinden, dan wel aan

de hand van het percentage waarmee het netto-bijstandsinkomen voor gehuwden naar verwachting wordt aangepast, indien dat percentage lager is dan dat van de huurontwikkeling (de zogenaamde kan-bepaling).

Het percentage van de verwachte huurprijsontwikkeling bedraagt 0,8% en het percentage van de verwachte bijstandsontwikkeling 1,0%. Voor de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018 worden de normhuren daarom verhoogd met het percentage van de huurontwikkeling: 0,8%. De bedragen worden conform de Wht naar boven afgerond op hele eurocenten.

De normhuren zijn niet voor alle te onderscheiden huishoudcategorieën gelijk. Dit is het gevolg van de maatregelen ter bestrijding van de armoedeval en ter compensatie van het afschaffen van de koopkrachttoeslag binnen de huurtoeslag, zoals die per 1 juli 2001 voor het eerst zijn toegepast.

Tabel 5: Aanpassing bijdrage minimum- en referentie-inkomen 2018

	2017	Mutatie	2018
Minimumhuurijkpunt algemeen	206,48	1,008	208,14
Referentiehurijkpunt algemeen	419,74	1,008	423,10

De basishuur is het gedeelte van de rekenhuur dat voor rekening van de huurtoeslagontvanger blijft (eigen bijdrage). De basishuur is de normhuur verhoogd met een vaste opslag die per 1 januari 2018 € 16,94 bedraagt.

Tabel 6: Minimum norm- en basishuur 2018

huishoudens	Min. Normhuur 2017	Min. Normhuur 2018	Verhoging 2018	Min. Basishuur 2018
Eenpersoons	206,48	208,14	16,94	225,08
Meerpersoons	206,48	208,14	16,94	225,08
Eenpersoonsouderen	204,66	206,32	16,94	223,26
Meerpersoonsouderen	202,85	204,51	16,94	221,45

In tabel 7 wordt een overzicht gegeven van de normhuren per huishoudcategorie die per 1 januari 2018 gelden bij de referentie-inkomensijkpunten.

Tabel 7 Referentienormhuur 2018

huishoudens	2017	2018
Eenpersoons	417,92	421,28
Meerpersoons	416,11	419,47
Eenpersoonsouderen	417,47	420,83

Meerpersoonsouderen	415,20	418,56
---------------------	--------	--------

In het regeerakkoord is de afschaffing van de kan-bepaling aangekondigd. De beoogde invoering hiervan is 2019.

4.2 Formule en parameters

Voor huishoudens met een inkomen tot en met de in tabel 2 opgenomen "inkomensgrens minimum eigen bijdrage" geldt de minimum basishuur.

Voor huishoudens met een inkomen boven het minimumniveau wordt de normhuur berekend met behulp van een formule, waarvan de parameters a en b zijn opgenomen in tabel 8. Met de formule is het mogelijk om voor de inkomens boven de inkomensgrens de bijbehorende normhuur te berekenen waarbij geldt:

$$\text{Normhuur} = a * (\text{rekeninkomen} * \text{rekeninkomen}) + (b * \text{rekeninkomen})$$

De parameters a en b worden ieder jaar per 1 januari opnieuw vastgesteld en zijn berekend op 12 cijfers achter de komma nauwkeurig. In onderstaande tabel staan de a en de b voor de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018.

Tabel 8 Parameters a en b voor 2018

huishoudens	factor-a	factor-b
Eenpersoons	0,000000684366	0,002171483654
Meerpersoons	0,000000387746	0,002116315615
Eenpersoonsouderen	0,000000985639	-0,005167396290
Meerpersoonsouderen	0,000000587777	-0,004821329602

4.3 Maximum huurgrenzen huurtoeslag, aftoppingsgrenzen en kwaliteitskortingsgrens

De Wht kent een tweetal maximale huurgrenzen huurtoeslag: een algemene en een lagere voor jongeren onder de 23 jaar. Indien de rekenhuur hoger is dan deze grens, is er in principe geen recht op huurtoeslag. Als iemand echter al huurtoeslag in het vorige tijdvak heeft ontvangen, vervalt het recht daarop niet door overschrijding van de maximale huurgrens. Huurtoeslag wordt dan verstrekt tot aan de maximale huurgrens.

De algemene maximale huurgrens huurtoeslag is per 2016 voor drie jaar bevroren. De algemene maximale huurgrens huurtoeslag bedraagt thans € 710,68 en zal ook voor 2018 € 710,68 bedragen.

De overige grenzen stijgen met de verwachte huurontwikkeling, zijnde 0,8%.

Het huurdeel onder de kwaliteitskortingsgrens komt in aanmerking voor 100% subsidiëring. Indien de huur deze kortingsgrens overstijgt, zal boven de grens (tot aan de aftoppingsgrenzen) voor 65% huurtoeslag worden verstrekt. De kwaliteitskortingsgrens (nu € 414,02) zal na verhoging met 0,8% € 417,34 bedragen. Deze grens geldt ook als maximale huurgrens huurtoeslag voor jongeren (zonder handicap) onder de 23 jaar. Voor gehandicapte jongeren is, onder bepaalde voorwaarden, de jongerengrens niet van toepassing en geldt de algemene maximale huurgrens huurtoeslag.

Het gedeelte van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, wordt bij meerpersoonshuishoudens niet meegenomen voor het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag; huishoudens met een oudere, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens 40% vergoed. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens zal na verhoging met 0,8% het komende tijdvak € 597,30 bedragen (is nu € 592,55) en € 640,14 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan (is nu € 635,05).

Tabel 9 geeft de bedragen per 1 januari 2018 weer:

Tabel 9: Huurgrenzen 2018

	2017	2018
Maximale huurgrens*	710,68	710,68
Aftoppingsgrens laag	592,55	597,30
Aftoppingsgrens hoog	635,05	640,14
Kwaliteitsgrens	414,02	417,34

* Maximale Huurgrens is voor drie jaar bevroren

4.4 Huurprijsliberalisatie

De liberalisatiegrens in de huurprijsregelgeving verwijst naar de maximale huurgrens genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wht. In par. 4.3 heb ik aangegeven dat per 1 januari 2016 een bevroering van de liberalisatiegrens is ingegaan.

Daarom bedragen de maximale huurgrens huurtoeslag en de liberalisatiegrens per 1 januari 2018 evenals in 2015, 2016 en 2017 € 710,68.

De huurprijsliberalisatie geldt niet voor huurovereenkomsten die vóór 1 juli 1994 tot stand zijn gekomen, met uitzondering van huurovereenkomsten waarop de interim-huurliberalisatiemaatregel van toepassing was. Onder deze interim-maatregel, van kracht van 1 juli 1989 tot 1 juli 1994, vallen huurovereenkomsten met betrekking tot zelfstandige woningen die voor het eerst op of na 1 juli 1989 werden bewoond en waarvoor bij de aanvang van de bewoning een huurprijs was overeengekomen, die uitsteeg boven de maximale huurprijs waarbij individuele huursubsidie werd toegekend.

In bijlage 1 is per jaargang, dat is de periode van 1 juli tot en met 30 juni van het

daaropvolgende jaar tot en met 1993, de geldende huurliberalisatiegrens opgenomen zoals die in de interim-maatregel is aangegeven. Daarnaast is aangegeven hoe hoog de huurliberalisatiegrens voor de opvolgende jaren is.

4.5 Tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders

De Tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders (Stcrt.2015, 45925) beoogt vanaf 1 februari 2016 de bouw en verhuur van woonvoorzieningen voor vergunninghouders te stimuleren door middel van een subsidie voor de realisatie, instandhouding en verhuur aan vergunninghouders van nieuwe voorzieningen, die geschikt zijn voor bewoning door minimaal vier meerderjarige personen.

Hierbij geldt een verbod om gedurende de gehele subsidieperiode een hogere huurprijs dan € 146,45 (prijsspeil 2017; bij verhuur van onzelfstandige woonruimten) of € 113,63 (prijsspeil 2017; bij verhuur van de woonvoorziening als geheel) per vergunninghouder te vragen,

Deze huurbedragen worden jaarlijks conform de indexering van de eigen bijdrage (normhuren) in de huurtoeslag geïndexeerd; aangezien de normhuren per 1 januari 2018 met het percentage van de huurontwikkeling (0,8%) worden verhoogd, worden ook de huurbedragen in deze regeling met 0,8% verhoogd tot € 147,63 (onzelfstandige woonruimte) en € 114,54 (zelfstandige woonruimte).

5. Publicatie MG-digitaal

Deze circulaire wordt uitsluitend digitaal verstrekt. Aanmelding voor deze "MG-digitaal" kan door in te loggen op <https://abonneren.rijksoverheid.nl/subscriptions>. Daarin wordt verwezen naar een menu voor aanmelding als abonnee. Hierna wordt telkens als er een MG-circulaire op de site wordt geplaatst een mail verzonden met een pdf-bestand van de betreffende MG-circulaire. Wijziging van gegevens kan via hetzelfde menu.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Bijlage 1: tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2019

Huurliberalisatiegrens			
<i>Interim-maatregel</i>		<i>Nieuwe maatregel</i>	
<i>jaargang*</i>	<i>Huurprijs</i>	<i>jaargang*</i>	<i>Huurprijs</i>
1989	≥ f 750,00 (€ 340,34)		
1990	> f 775,00 (€ 351,68)		
1991	> f 820,00 (€ 372,10)		
1992	> f 865,42 (€ 392,71)		
1993	> f 913,33 (€ 414,45)	1994	> f 963,75 (€ 437,33)
		1995	> f 1.007,50 (€ 457,18)
		1996	> f 1.047,92 (€ 475,53)
		1997	> f 1.085,00 (€ 492,35)
		1998	> f 1.085,00 (€ 492,35)
		1999	> f 1.107,00 (€ 502,33)
		2000	> f 1.149,00 (€ 521,39)
		2001	> f 1.193,00 (€ 541,36)
		2002	> € 565,44
		2003	> € 585,24
		2004	> € 597,54
		2005	> € 604,72
		2006	> € 615,01
		2007	> € 621,78
		2008	> € 631,73
		2009	> € 647,53
		2010	> € 647,53
		2011	> € 652,52
		2012	> € 664,66
		2013	> € 681,02
		2014	> € 699,48
		2015	> € 710,68
		2016	> € 710,68
		2017	> € 710,68
		2018	> € 710,68

*) Een jaargang loopt tot 2011 telkens van 1 juli tot 1 juli. Dus jaargang 1989 betekent van 1 juli 1989 tot 1 juli 1990. Vanaf 2011 loopt een jaargang van 1 januari tot 1 januari.