

circulaire

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Woningmarkt

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon

T 1400
www.rijksoverheid.nl/contact

Datum

16 november 2015

Kenmerk

2015-0000661397
MG 2015-05

Onderwerp	Parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun en verkoopregels, liberalisatiegrens 2016 en overige onderwerpen Woningwet
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	Wet op de huurtoeslag/Woningwet/Uhw/BTIV
Relaties met andere circulaire's	MG 2014-02, MG 2015-01, MG 2015-02 en MG 2015-03
Ingangsdatum	1 januari 2016
Geldig tot	1 januari 2017

1. Inleiding

In deze circulaire ga ik allereerst in op een drietal wijzigingen dat betrekking heeft op de berekening cq uitbetaling van de huurtoeslag:

- Verhoging AOW-leeftijd
- Passend toewijzen door woningcorporaties
- Bevriezing maximale huurgrens huurtoeslag cq liberalisatiegrens

Daarnaast komt de aanpassing van de inkomens- en huurgerelateerde parameters huurtoeslag over het tijdvak dat loopt van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016 aan de orde (paragrafen 3 en 4). Voor het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag is een groot aantal parameters van belang:

- Maximum inkomensgrenzen (tabel 1);
- minimum-inkomensijkpunten en referentie-inkomensijkpunten (tabel 2 en 3);
- overige inkomensgerelateerde grenzen huurtoeslag (verzorgingssituatie) (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 staatssteunregeling woningcorporaties (paragraaf 3.4) en de verkoopregels voor woningcorporaties (paragraaf 3.5).

Vervolgens is de liberalisatiegrens (paragraaf 4.4) voor 2016 opgenomen.

Een overzicht van de liberalisatiegrenzen tot 1 januari 2017 is opgenomen in bijlage 1.

Tot slot wijs ik u op enkele aandachtspunten in verband met de Woningwet, namelijk de rol van gemeenten en huurdersorganisaties bij het scheiden en splitsen van corporaties (5.1) en het nadere informatie over het kengetal investeringscapaciteit (5.2).

2. Wijzigingen 2016

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 2016 65 jaar en zes maanden.

In de huurtoeslag verandert de leeftijd waarop men te maken krijgt met de normhuur voor ouderenhuishoudens. Bepalend is de pensioengerechtigde leeftijd op 1 januari van het berekeningsjaar; in 2016 gaat het dus om de leeftijd van 65 jaar en zes maanden op 1 januari 2016.

Daarnaast verandert de leeftijd waarop voor meerpersoonshuishoudens recht ontstaat op een percentage (40%) toeslag boven de aftoppingsgrens; dit krijgt men de eerstvolgende maand na het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd.

2.2 Passend toewijzen door woningcorporaties

Met ingang van 1 januari 2016 zijn woningcorporaties verplicht om aan tenminste 95% van de woningzoekende huurders met (potentieel) recht op huurtoeslag een woning verhuren met een huurprijs die niet hoger is dan de aftoppingsgrens. Deze verplichting volgt uit de per 1 juli 2015 in werking getreden herziene Woningwet.

Deze passendheidsnorm vervangt de passendheidstoets die tot 2008 plaatsvond op basis van de Wet op de huurtoeslag, met als doel een te sterke stijging van de huurtoeslaguitgaven tegen te gaan en tevens huurders te beschermen tegen (te) hoge huurlasten. Na de afschaffing van de vroegere passendheidstoets blijkt dat het aandeel huishoudens met huurtoeslag dat een huur boven de aftoppingsgrens betaalt, flink is toegenomen en dat het huurtoeslagbudget fors is gestegen, hetgeen reden is om opnieuw een passendheidsnorm in te voeren.

De nieuwe passendheidsnorm geldt voor de toewijzing van corporatiewoningen omdat woningcorporaties specifiek tot taak hebben om de laagste inkomensgroepen betaalbaar te huisvesten. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties kunnen bij het maken van prestatieafspraken desgewenst nadere afspraken maken over de wijze waarop woningcorporaties hieraan concreet invulling geven. Een voorbeeld is het maken van een afspraak over het waarborgen van voldoende slaagkansen op passende woonruimte voor de doelgroep van de huurtoeslag.

Het ministerie zal dit ook monitoren en zo nodig bezien of aanvullende maatregelen nodig zijn om de slaagkans van huishoudens binnen de huurtoeslagdoelgroep te waarborgen.

Voor de wijze waarop corporaties dienen te beoordelen of het bij een woningtoewijzing gaat om een huishouden dat in aanmerking komt voor huurtoeslag, wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de systematiek die wordt toegepast bij de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen in het kader van de EU-regelgeving (de staatsteuntoets), zodat in de meeste gevallen dezelfde gegevens voor beide toetsen kunnen worden gehanteerd. Dit zijn:

- de inkomensverklaring (IBRI-verklaring) van de Belastingdienst omtrent het meest recente (voorlopig dan wel definitief) vastgestelde inkomen die ook al moet worden opgevraagd voor de staatssteunregeling dan wel;
- een inkomensverklaring met bewijsstukken, indien bij de Belastingdienst geen inkomensgegevens bekend zijn, of in geval van een sterke daling van het actuele inkomen;
- het inkomen van huurder, diens partner en medebewoners, maar niet van (verdienende) kinderen.

Ook zal bij de passende woningtoewijzing, net als bij de staatssteunregeling geen vermogenstoets plaatsvinden. Wel telt inkomen uit sparen of beleggen mee als onderdeel van het verzamelinkomen. Voor de passendheidsnorm wordt, net als bij de staatssteuntoets, uitgegaan van de kale huurprijs van de woning, dus exclusief eventuele subsidiabele servicekosten.

Verdere informatie over de passendheidsnorm kunt u vinden op de site www.woningwet2015.nl in de rubriek *veelgestelde vragen*.

2.3 Bevriezing maximale huurgrens huurtoeslag cq liberalisatiegrens

In herziene Woningwet is ook geregeld dat de grens voor de maximale huurtoeslag cq liberalisatiegrens voor drie jaar wordt bevroren. De wetswijziging is per 1 juli 2015 in werking getreden waardoor deze grens per 1 januari 2016 zal worden bevroren.

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 0,73% aangepast.

De afgeronde inkomensgrenzen voor het tijdvak van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016 bedragen dan:

Tabel 1: Maximum-inkomensgrenzen 2016

huishoudens	2015	2016
Eenpersoons	21.950	22.100
Meerpersoons	29.800	30.000
Eenpersoonsouderen	21.950	22.100
Meerpersoonsouderen	29.825	30.050

3.2 Minimum-inkomensijkpunten en referentie-inkomensijkpunten

Onderstaande tabel (tabel 2) bevat de bedragen voor de minimum-inkomensijkpunten waarbij de maximum eigen bijdrage wordt vastgesteld. Deze bedragen zijn gebaseerd op gegevens van het ministerie van SZW. Omdat de definitieve minimum-inkomensijkpunten (op basis van de Wet minimumloon en minimum- vakantiebijslag respectievelijk Algemene Ouderdomswet) nog niet definitief zijn bepaald, gaat voormeld ministerie uit van de desbetreffende bedragen zoals die naar redelijke verwachting in het berekeningsjaar zullen luiden.

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

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

Tabel 2: Minimum-inkomensijkpunten 2016

huishoudens	2015	2016
Eenpersoons	15.175	15.400
Meerpersoons	19.625	19.925
Eenpersoonsouderen	16.550	16.900
Meerpersoonsouderen	22.150	22.625

Tabel 3: Referentie-inkomensijkpunten 2016

huishoudens	2015	2016
Eenpersoons	22.175	22.500
Meerpersoons	28.800	29.250
Eenpersoonsouderen	22.275	22.800
Meerpersoonsouderen	29.600	30.250

3.3 Overige inkomensgerelateerde grenzen huurtoeslag

Op grond van artikel 2a van het Besluit op de huurtoeslag kan een partner of medebewoner in bepaalde verzorgingssituaties bij het toekennen van huurtoeslag buiten beschouwing worden gelaten. Deze uitzondering is 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 2016 aangepast met de ontwikkeling van de consumentenprijzen (alle huishoudens) waarbij de inflatiecorrectie plaatsvindt volgens een vergelijkbare systematiek als in de Wet IB 2001, nl. 0,73%.

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

Tabel 4: Maximumgrenzen verzorgingssituatie

	2015	2016
Voordeel sparen en beleggen	4116	4146
gezamenlijk toetsingsinkomen	45.175	45.500

3.4 Inkomensgrenzen staatssteunregeling woningcorporaties

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 de huurgrens voor de staatssteun met € 710,68 in 2016 op hetzelfde niveau als in 2015.

Volgens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) moeten woningcorporaties ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Ten minste 80% moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015). Deze inkomensgrens wordt per 1 januari aangepast met dezelfde ontwikkeling als het referentie-inkomensjijkpunt voor meerpersoons-ouderenuishoudens in de huurtoeslag. Hiertoe wordt de grens jaarlijks bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) aangepast. De inkomensgrens waar woningcorporaties per 2016 rekening mee moeten houden, zal € 35.739 bedragen.

Tot en met 2020 kan ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.950 (prijspeil 2015). Deze grens wordt met dezelfde ontwikkeling aangepast en zal per 1 januari 2016 € 39.874 bedragen.

De 10% sociale huurwoningen die overblijft, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Hierbij moeten zij de geldende voorrangsregels uit de plaatselijke huisvestingsverordening en de voorrangsregels uit het 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 2016 worden geplaatst. De indices *i1* en *i2* van dat schema bedragen voor 2016 respectievelijk 1,0237 (2015) en 1,0306 (2014)

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/staatssteun-corporaties>) en www.woningwet2015.nl/bibliotheek

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 € 38.950. De hoogte van het huishoudinkomen zal jaarlijks per 1 januari worden aangepast met dezelfde ontwikkeling als het referentie-inkomensjijkpunt voor meerpersoonsouderenuishoudens in de huurtoeslag. Per 1 januari 2016 zal deze grens € 39.874 bedragen.

Op de website van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zal het schema voor de toetsing van het huishoudinkomen over 2016 worden geplaatst. De indices *i1* en *i2* van dat schema bedragen voor 2016 respectievelijk 1,0237 (2015) en 1,0306 (2014).

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/verkoopregels-woningcorporaties> en www.woningwet2015.nl/bibliotheek

4 Huurgerelateerde parameters

4.1 Normhuren, opslag en basishuren

De aanpassing van de normhuren vindt plaats aan de hand van de huurprijsontwikkeling, zoals die naar verwachting per 1 juli 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.

Het percentage van de verwachte huurprijsontwikkeling bedraagt 1,7% en het percentage van de verwachte bijstandsontwikkeling 1,1%. Voor de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016 worden de normhuren daarom verhoogd met het percentage van de bijstandsontwikkeling: 1,1%. 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 2016

	2015	Mutatie	2016
Minimumhuurrijpunt algemeen	202,20	1,011	204,43
Referentiehuurrijpunt algemeen	411,05	1,011	415,58

De basishuur is het gedeelte van de rekenhuur dat voor rekening van de huurtoeslagontvanger blijft. De basishuur is de normhuur verhoogd met een vaste opslag die per 1 januari 2016, evenals in 2015, € 27,44 bedraagt.

Tabel 6: Minimum norm- en basishuur 2016

huishoudens	Min. Normhuur 2015	Min. Normhuur 2016	Verhoging 2016	Min. Basishuur 2016
Eenpersoons	202,20	204,43	27,44	231,87
Meerpersoons	202,20	204,43	27,44	231,87
Eenpersoonsouderen	200,38	202,61	27,44	230,05
Meerpersoonsouderen	198,57	200,80	27,44	228,24

In tabel 7 wordt een overzicht gegeven van de normhuren per huishoudcategorie die per 1 januari 2016 gelden bij de referentie-inkomensrijpunten.

Tabel 7 Referentienormhuur 2016

huishoudens	2015	2016
Eenpersoons	409,23	413,76
Meerpersoons	407,42	411,95
Eenpersoonsouderen	408,78	413,31
Meerpersoonsouderen	406,51	411,04

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 2016 tot en met 31 december 2016.

Tabel 8 Parameters a en b voor 2016

huishoudens	factor-a	factor-b
Eenpersoons	0,000000720374	0,002180910066
Meerpersoons	0,000000410057	0,002089580094
Eenpersoonsouderen	0,000001040487	-0,005595475431
Meerpersoonsouderen	0,000000618093	-0,005109221721

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 rekenuur 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 huurgrenzen. Huurtoeslag wordt dan verstrekt tot aan de maximale huurgrenzen.

De algemene maximale huurgrenzen huurtoeslag wordt, zoals in paragraaf 2.3 aangegeven, per 2016 voor drie jaar bevroren.

De algemene maximale huurgrenzen huurtoeslag bedraagt thans € 710,68 en zal ook voor 2016 € 710,68 bedragen.

De overige grenzen stijgen met de verwachte huurontwikkeling, zijnde 1,7%. 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 € 403,06) zal na verhoging met 1,7% € 409,92 bedragen. Deze grens geldt ook als maximale huurgrenzen huurtoeslag voor jongeren (zonder handicap) onder de 23 jaar. Voor gehandicapte jongeren is, onder bepaalde voorwaarden, de jongerengrenzen niet van toepassing en geldt de algemene maximale huurgrenzen huurtoeslag.

Het gedeelte van de huur dat boven de aftoppingsgrenzen uitkomt, wordt bij meerpersoonshuishoudens niet meegenomen voor het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag; ouderenhuishoudens, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrenzen 40% vergoed. De aftoppingsgrenzen voor één- en tweepersoonshuishoudens zal na verhoging met 1,7% het komende tijdvak € 586,68 bedragen (is nu € 576,87) en € 628,76 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan (is nu € 618,24).

Tabel 9 geeft de bedragen per 1 januari 2016 weer:

Tabel 9: Huurgrenzen 2016

	2015	2016
Maximale huurgrenzen	710,68	710,68
Aftoppingsgrens laag	576,87	586,68
Aftoppingsgrens hoog	618,24	628,76
Kwaliteitsgrens	403,06	409,92

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 de par. 2.3 en 4.3 heb ik aangegeven dat per 1 januari 2016 een bevriezing van de liberalisatiegrens is ingegaan.

Daarom bedragen de maximale huurgrens huurtoeslag en de liberalisatiegrens per 1 januari 2016 evenals in 2015 € 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.

5 Aandachtspunten Woningwet

5.1 Scheiden en splitsen – kans voor gemeenten en huurdersorganisaties

Op basis van de Woningwet scheiden de grote corporaties (omzet hoger dan €30 miljoen) vanaf 1 januari 2018 hun bezit in kernvoorraad ten behoeve van de doelgroep (DAEB) en overige woningen (niet-DAEB). Voor 1 januari 2017 moeten zij hiervoor een ontwerpvoorstel indienen bij de Autoriteit woningcorporaties, voorzien van een zienswijze van gemeenten en huurdersorganisaties. Het ontwerpvoorstel omvat de strategische uitgangspunten, waaronder de verdeling van woningen en de zienswijze van gemeenten en huurdersorganisaties. Dit is een belangrijk moment: niet alleen bepaalt de scheiding de grootte van de kernvoorraad, maar ook van de huurwoningen in het middenhuursegment waar de niet-DAEB woningen toe behoren.

Met de zienswijze, die in het najaar van 2016 moet worden opgesteld, hebben gemeenten en huurdersorganisaties de mogelijkheid om hun visie te geven op de uit volkshuisvestelijk oogpunt passende omvang van de lokale woningvoorraad, zowel in aantallen als soorten woningen, locatie en kwaliteit. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat binnen een gemeente in verhouding tot de doelgroep veel woningen in het gereguleerde segment worden aangeboden, terwijl er juist veel vraag is naar huurwoningen buiten de doelgroep. In dat geval kan het wenselijk zijn dat de corporatie meer woningen aan de niet-DAEB-tak toekent, zodat er een groter middenhuursegment kan ontstaan in de gemeente.

Als gemeenten of huurdersorganisaties vinden dat het voorstel van de corporatie niet geheel past, kunnen zij in hun zienswijze een andere verdeling van DAEB-woningen en niet-DAEB-woningen voorstellen. Er kan in het bijzonder worden

Datum
16 november 2015
Kenmerk
MG 2015-05

geschoven met te liberaliseren woningen: woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens, maar een kwaliteit die een hogere huur dan de liberalisatiegrens rechtvaardigt. Deze kunnen ofwel als kernvoorraad, ofwel als vrije sectorwoning mogen worden aangemerkt. Voorwaarde te allen tijde is dat er, volgens de zienswijze van de gemeente, voldoende woningen in de DAEB-tak overblijven voor de uitvoering van het gewenste volkshuisvestelijke beleid. Het splitsingsvoorstel is daarmee een belangrijk moment om in overleg te treden over een toekomstbestendige, passende lokale woningvoorraad.

5.2 Kengetal investeringscapaciteit

Het is van belang dat gemeenten, huurders en corporaties op lokaal niveau in staat worden gesteld om te komen tot afgewogen prestatieafspraken over onder meer het huurbeleid, onderhoud en nieuwbouwinvesteringen. Daartoe kunnen huurders en gemeenten inzicht verkrijgen in de armslag van de in hun gemeente werkzame corporaties, bijvoorbeeld op basis van (standaard-)informatie van het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties (zoals de financiële toezichtbeoordeling). Tevens stelt het WSW via zijn website het rekenmodel financiële ratio's ter beschikking. Op basis van dit rekenmodel, dat openbaar toegankelijk is, kunnen gemeenten en huurders inzicht krijgen in de financiële consequenties van de (voorgenomen) plannen van de corporatie. Gemeenten en huurders kunnen de corporatie verzoeken om de benodigde informatie hier voor aan te leveren. In aanvulling op deze informatiebronnen zal jaarlijks een kengetal aan lokale partijen ter beschikking gesteld waarmee zij een indicatie krijgen van de mogelijke investeringsruimte van corporaties in het werkgebied. Vanaf 2016 zal dit kengetal jaarlijks voor de zomer ter beschikking worden gesteld, zodat gemeenten en huurders deze kunnen betrekken in de prestatieafspraken die zij vanaf 2016 elk jaar vanaf 1 juli maken.

6. 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 voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

Bijlage1: tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2017

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

*) 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.