

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Woningmarkt

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

Contact

www.rijksoverheid/contact

tel.1400

Datum

19 november 2013

Kenmerk

MG 2013-03

circulaire

Onderwerp	Parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens 2014
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	Wet op de huurtoeslag/TRDAEBTIV/Rvw/Uhw
Relaties met andere circulaire's	MG 2012-02, MG 2013-01 en MG 2013-02
Ingangsdatum	1 januari 2014

1. Inleiding

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

- Verhoging AOW-leeftijd
- Een bankrekeningnummer/einde geclusterd betalen

Daarnaast komt de aanpassing van de inkomens- en huurgerelateerde parameters huurtoeslag over het tijdvak dat loopt van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014 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 voor toegelaten instellingen (paragraaf 3.4) en de
- inkomensafhankelijke huurverhoging (paragraaf 3.6).

Ook is het toetsingsschema voor de vereenvoudigde verkoopregels voor verkoop van huurwoningen van toegelaten instellingen aangepast (paragraaf 3.5).

Datum
19 november 2013

Tot slot is de liberalisatiegrens (paragraaf 4.4) voor 2014 opgenomen. Een overzicht van de liberalisatiegrenzen tot 1 januari 2015 is opgenomen in bijlage 1.

Kenmerk
MG 2013-03

2. Wijzigingen 2014

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 2014 65 jaar en twee maanden.

In de huurtoeslag verandert de leeftijd waarop men te maken krijgt met de normhuur voor ouderenshuishoudens. Bepalend is de pensioengerechtigde leeftijd op 1 januari van het berekeningsjaar; in 2014 gaat het dus om de leeftijd van 65 jaar en twee maanden op 1 januari 2014.

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 Een bankrekeningnummer

Met ingang van 1 december 2013 wordt de één bankrekeningnummermaatregel ingevoerd door de Belastingdienst. Dit betekent dat de Belastingdienst vanaf die datum nog maar op één bankrekening, op naam van de rechthebbende, bedragen over maakt. Belastingteruggaven en toeslagen worden vanaf dat moment allemaal op een bankrekeningnummer gestort dat op naam staat van de rechthebbende. Met de invoering van de één bankrekeningnummermaatregel komt ook een einde aan het betalen van de huurtoeslag aan verhuurders (geclusterd betalen). De wet biedt de mogelijkheid om bij wijze van uitzondering aan de verhuurder uit te betalen, maar hier wordt op dit moment nog geen gebruik van gemaakt. Dit betekent dat vanaf december 2013 de huurtoeslag in de regel rechtstreeks wordt overgemaakt aan de huurder/rechthebbende.

Er wordt vanaf 1 december uitbetaald op het nummer dat de toeslaggerechtigde ooit als zijn bankrekeningnummer heeft doorgegeven. Als blijkt dat dit nummer niet op naam staat van de toeslaggerechtigde ontvangt deze in het eerste kwartaal 2014 het verzoek om een bankrekeningnummer op zijn naam door te geven. Als de toeslaggerechtigde dit niet doet zal op een gegeven moment de uitbetaling van de huurtoeslag worden gestaakt. Die wordt pas weer hervat als de toeslaggerechtigde een bankrekeningnummer op zijn naam heeft doorgegeven.

De Belastingdienst heeft een speciale webpagina gemaakt voor het onderwerp 'een bankrekeningnummer':

http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/themaoverstijgend/nieuws/toeslagen_en_belastingteruggaven_op_1_rekening

Ook via de site van de VNG wordt hier aandacht voor gevraagd.

<https://www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/huisvestingswet/nieuws/huurtoeslag-alleen-nog-op-rekening-rechthebbende>

Datum

19 november 2013

Kenmerk

MG 2013-03

Aandachtspunt

Gemeenten moeten zich bewust zijn van het feit dat de huurtoeslag vanaf 1 december 2013 rechtstreeks aan de huurder/rechthebbende wordt gestort en niet aan de verhuurder. Bij bijstandsgerechtigden voor wie de huur rechtstreeks door de gemeente wordt betaald, betekent dit dat de gemeente het gehele huurbedrag aan de verhuurder moet overmaken. Het risico bestaat dat de gemeente nog rekening houdt met de huurtoeslag die naar de verhuurder gaat en een lager bedrag aan huur overmaakt. Vervolgens wordt de maandelijkse huur niet of onvolledig voldaan door de huurder/rechthebbende. Dat kan leiden tot een huurachterstand.

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 eenpersoonsouderenuishoudens worden derhalve met 2,71% aangepast.

De afgeronde inkomensgrenzen voor het tijdvak van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014 bedragen dan:

Tabel 1: Maximum-inkomensgrenzen 2014

	2013	2014
Eenpersoonshuishouden	21.025	21.600
Meerpersoonshuishouden	28.550	29.325
Eenpersoonsouderenh	21.100	21.600
Meerpersoonsouderenh	28.725	29.400

3.2 Minimum-inkomensijpunten en referentie-inkomensijpunten

Datum
19 november 2013

Kenmerk
MG 2013-03

Onderstaande tabel (tabel 2) bevat de bedragen voor de minimum-inkomensijpunten waarbij het maximum eigen bijdrage wordt vastgesteld. 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, 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-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 2014

huishoudens	2013	2014
Eenpersoons	14.875	15.025
Meerpersoons	19.200	19.400
Eenpersoonsouderen	16.250	16.425
Meerpersoonsouderen	21.775	22.025

Tabel 3: Referentie-inkomensijpunten 2014

huishoudens	2013	2014
Eenpersoons	21.675	21.925
Meerpersoons	28.200	28.500
Eenpersoonsouderen	21.800	22.075
Meerpersoonsouderen	29.050	29.400

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 2014 aangepast met

de ontwikkeling van de consumentenprijzen (alle huishoudens) waarbij de inflatiecorrectie plaatsvindt volgens een vergelijkbare systematiek als in de Wet IB 2001, nl. 2,71 %.

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).

Datum
19 november 2013
Kenmerk
MG 2013-03

Tabel 4 Maximumgrenzen verzorgings situatie 2014

	2013	2014
Voordeel sparen en beleggen	3945	4052
gezamenlijk toetsingsinkomen	43.275	44.450

3.4 Inkomensgrens staatssteunregeling woningcorporaties

Volgens de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (TRDAEBTIV) wordt de inkomensgrens per 1 januari 2014 aangepast met dezelfde ontwikkeling als het referentie-inkomensijpunt voor meerpersoonsouderenuishoudens. Hiertoe is de tijdelijke regeling aangepast. De inkomensgrens waar woningcorporaties rekening mee moeten houden, bedraagt in 2013 € 34.229.

Per 1 januari 2014 zal deze grens € 34.678 bedragen.

Op de website van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zal ook het schema voor de toetsing van het huishoudinkomen over 2014 worden geplaatst. De indices i1 en i2 van dat schema bedragen voor 2014 respectievelijk 1,0131 (2013) en 1,0174 (2012).

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/staatssteun-corporaties>

3.5 Toetsingschema huishoudinkomen verkoopregels woningcorporaties

Volgens de Regeling vervreemdingen woongelegenheden (vereenvoudiging van die vervreemdingen) geldt per 1 oktober 2013 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 € 38.000.

Op de website van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zal het schema voor de toetsing van het huishoudinkomen over 2014 worden geplaatst. De indices i1 en i2 van dat schema bedragen voor 2014 respectievelijk 1,0131 (2013) en 1,0174 (2012).

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

3.6 Inkomensgrenzen inkomensafhankelijke huurverhoging

Datum
19 november 2013

Kenmerk
MG 2013-03

De inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging worden met ingang van 1 januari van elk jaar, voor het eerst op 1 januari 2014, gewijzigd overeenkomstig de wijziging per 1 januari *van het peiljaar* van het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag. Het peiljaar voor de inkomensafhankelijke huurverhoging vanaf 1 januari 2014 is 2012. De inkomensgrenzen per 1 januari 2014 worden hiermee aangepast met dezelfde ontwikkeling als het referentie-inkomensijkpunt voor meerpersoonsouderenuishoudens in 2012.

De geïndexeerde inkomensgrenzen zijn dan:

- meer dan € 34.085 maar niet meer dan € 43.602 wat betreft de maximaal toegestane huurverhoging van het basishuurverhogingspercentage plus 0,5%;
- meer dan € 43.602 wat betreft de maximaal toegestane huurverhoging van het basishuurverhogingspercentage plus 2,5%.

Het bedrag van € 34.085 is gelijk aan de inkomensgrens van 2012 voor de toewijzing van betaalbare huurwoningen van corporaties (staatssteunregeling).

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 3,9% en het percentage van de verwachte bijstandontwikkeling 2,46%. Voor de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014 worden de normhuren daarom verhoogd met het percentage van de bijstandontwikkeling: 2,46%.

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 2014

	2013	Mutatie	2014
Minimumhuurijkpunt algemeen	194,74	1,0246	199,54
Referentiehurijkpunt algemeen	395,91	1,0246	405,65

De basishuur is het gedeelte van de rekenhuur dat voor de rekening van de huurtoeslagontvanger blijft. De basishuur is de normhuur verhoogd met een vaste opslag die per 1 januari 2014, evenals in 2013, € 27,44 bedraagt.

Datum
19 november 2013
Kenmerk
MG 2013-03

Tabel 6 Minimum norm- en basishuur 2014

huishoudens	Min. Normhuur 2013	Min. Normhuur 2014	Verhoging 2014	Min. Basishuur 2014
Eenpersoons	194,74	199,54	27,44	226,98
Meerpersoons	194,74	199,54	27,44	226,98
Eenpersoonsouderen	192,92	197,72	27,44	225,16
Meerpersoonsouderen	191,11	195,91	27,44	223,35

In tabel 7 wordt een overzicht gegeven van de normhuren per huishoudcategorie die per 1 januari 2014 gelden bij de referentie-inkomensijkpunten.

Tabel 7 Referentienormhuur 2014

huishoudens	2013	2014
Eenpersoons	394,09	403,83
Meerpersoons	392,28	402,02
Eenpersoonsouderen	393,64	403,38
Meerpersoonsouderen	391,37	401,11

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 2014 tot en met 31 december 2014.

Tabel 8 Parameters a en b voor 2014Datum
19 november 2013

huishoudens	Factor a	Factor b
Eenpersoons	0,000000744662	0,002091986183
Meerpersoons	0,000000419824	0,002140982472
Eenpersoonsouderen	0,000001103613	-0,006089092981
Meerpersoonsouderen	0,000000643838	-0,005285639367

Kenmerk
MG 2013-03

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 huurgrens. Huurtoeslag wordt dan verstrekt tot aan de maximale huurgrens.

Voor de periode van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014 wordt de algemene maximale huurgrens huurtoeslag aangepast met het prijsindexcijfer zijnde 2,71 %. De overige grenzen stijgen met de verwachte huurontwikkeling, zijnde 3,9 %.

De algemene maximale huurgrens huurtoeslag bedraagt thans € 681,02. Bij een indexering van 2,71% zal de nieuwe maximale huurgrens huurtoeslag € 699,48 bedragen.

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 € 374,44) zal na verhoging met 3,9% € 389,05 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; ouderenuishoudens, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens 40% vergoed. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens zal na verhoging met 3,9% het komende tijdvak €556,82 bedragen (is nu € 535,91) en €596,75 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan (is nu € 574,35).

Tabel 9 geeft de bedragen per 1 januari 2014 weer:

Datum
19 november 2013

Tabel 9 Huurgrenzen 2014

Kenmerk
MG 2013-03

	2013	2014
Maximale huurgrens	681,02	699,48
Aftoppingsgrens laag	535,91	556,82
Aftoppingsgrens hoog	574,35	596,75
Kwaliteitsgrens	374,44	389,05

4.4 Huurprijsliberalisatie

De liberalisatiegrens in de huurprijsregelgeving verwijst naar de maximale huurgrens genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wht.

De maximale huurgrens huurtoeslag wordt op basis van de Wht per 1 januari 2014 op €699,48 gesteld. De liberalisatiegrens zal dan ook per 1 januari 2014 eveneens € 699,48 bedragen.

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. 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 2015

Datum
19 november 2013

Kenmerk
MG 2013-03

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

*) 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.