

Aan: internetconsultatie "indexering huurtoeslag - vervallen maximale inkomensgrenzen"

Utrecht, 12 januari 2018

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij mijn reactie op de conceptwettekst "Wet aanpassing indexering eigen bijdrage huurtoeslag en het vervallen van maximale inkomensgrenzen".

Allereerst: waarom deze bijdrage?

Ik ben een bezorgde burger, die zich veel zorgen maakt voor de kwetsbaren en hier op mijn eigen manier voor wil opkomen.

Het aanpassen van de huurtoeslag (zeker het KAN-regime) is minder nodig, als iedereen zich aan de wetten en regels houdt en de spelregels van de lokale huisvestingsverordening niet (blijven) negeren. Ook als de verhuurders en de huurders beter met elkaar overleggen (anders gezegd: beter de uitgangspunten van de *Overlegwet* volgen); niet "over-huurders-zonder-huurders" maar "over-huurders-met-huurders". Maar al te vaak gaat het om zaken die voor de huurders heel belangrijk kunnen zijn w.o. de mogelijke 'verkoop' van hun complex, dan mag en moet je de huurders toch niet buitensluiten. Trouwens, ook niet als het gaat om de prestatieafspraken.

Advies

Mijn boodschap is dan ook: regel het als wetgever goed, opdat de verhuurders niet alleen het randje kunnen opzoeken maar er ook niet overheen kunnen gaan, het gaat wel om de meest kwetsbaren. **Iedereen heeft gewoon recht op een dak boven zijn hoofd voor een redelijke huurprijs.** Na een huurmutatie de huur met zo'n 110% verhogen past hier niet in; dit is absoluut niet redelijk. Een dergelijke huuraanpassing na een huurmutatie maakt de kwetsbare huurder wel afhankelijk van de huurtoeslag en juist deze huurders betalen als enige de rekening van het ingrijpen in deze huurtoeslag. Is dit de bedoeling!? **Maak de kwetsbare huurders niet (teveel) afhankelijk van de huurtoeslag** door zeker van sociale verhuurders realistischere huurprijzen te verlangen, die daadwerkelijk gebaseerd zijn op WWS-punten en niet op de hoogte van de aftoppingsgrenzen.

Advies

Controleer steekproefsgewijs of de huurprijs van woningen met huurtoeslag niet verkeerd is; het gaat hier wel om belastinggeld. O.a. Huurteam Utrecht heeft gigantische uitschieters mogen 'ontdekken', zowel bij de commerciële als sociale verhuurders.

Het is niet, dat de overheid (lees: burgers) hier beter van wordt, maar de sociale en commerciële verhuurders plukken hiervan de vruchten.

Een huurder klaagt niet zo snel, als hij of zij dankzij de huurtoeslag niet in een bezemkast hoeft te wonen. Wie wil niet riant wonen tegen een bodemprijs.

Het verhaal

Als met deze inbreng U wordt aangespoord om 'ongewenst/ongewild gebruik van huurtoeslag' in te perken en om andere aanpassingen in de huurtoeslag te voorkomen, dan is deze inbreng niet verkeerd.

Het niet aanpassen is gewoon in het belang van de echte kwetsbaren, waarvoor de huurtoeslag daadwerkelijk is bedoeld.

{ongewenst/ongewild gebruik van huurtoeslag}

'Ongewenst gebruik van huurtoeslag' (=het *dure* scheefwonen, de *té ruimwoner*) kan in mijn ogen ook leiden tot een andere vorm van scheefwonen.

Het is echt iets van de laatste tijd; riant wonen dankzij de huurtoeslag van de Staat; zie o.a. *Student Experience*^[1] en de talrijke artikelen^[2; is hier de huurtoeslag voor bedoeld!?!] uit 2016. Is dit de bedoeling!?

O ja, wie kent de huurgewenningsbijdrage nog; om de huurders te wennen aan de wat hogere huurprijs. Een bijdrage die ondertussen is afgeschaft.

{de aanpassingen}

Het is niet verkeerd, dat de overheid overgaat tot het aanpassen van de huurtoeslag. Niet verkeerd dat de huurtoeslag over een langer inkomenstraject wordt afgebouwd. De harde knip van nu is in mijn ogen redelijk onrechtvaardig voor hen die net één euro teveel zijn gaan verdienen.

De andere aanpassing hoeft mogelijk niet ingevoerd worden, als het 'ongewenst/ongewild gebruik van huurtoeslag' wordt voorkomen. Voor de *té ruimwoner*, deze vorm van scheefwonen, kan de huurtoeslag toch niet echt zijn bedoeld.

¹ Passage van "<https://studentexperience.nl/faq/huurbetaling>":

Is het mogelijk om huurtoeslag aan te vragen?

Je kunt huurtoeslag aanvragen vanaf 23 jaar. De hoogte van de huurtoeslag is afhankelijk van je persoonlijke situatie.

Met betrekking tot huurtoeslag maakt de overheid een onderscheid in twee categorieën:

- *Indien je ouder bent dan 18 jaar, maar jonger dan 23 jaar, dan kom je alleen in aanmerking voor huurtoeslag, indien de huur minder dan €414,02 per maand bedraagt. Aangezien de huurprijs voor een woning bij Student Experience hoger ligt dan de gestelde grens, is het niet mogelijk om huurtoeslag aan te vragen als je jonger bent dan 23 jaar.*
- *Indien je 23 jaar of ouder bent, dan kom je alleen in aanmerking voor huurtoeslag, indien de huur minder dan €710,68 bedraagt. Aangezien de huurprijs voor een woning bij Student Experience lager ligt dan de gestelde grens, is het wel mogelijk om huurtoeslag aan te vragen als je 23 jaar of ouder bent.*

Bij het berekenen van de huurtoeslag dien je de kale huurprijs aan te houden. Voor gemeubileerde woningen geldt ook de kale huurprijs, dus excl. de €90 extra voor meubilering.

Om er achter te komen of huurtoeslag mogelijk is met jouw inkomen en huurprijs, kun je een proefberekening maken op [Belastingdienst/Toeslagen](#), de website van de Belastingdienst.

²

Dat de huurprijs **niet op de WWS-punten is gebaseerd** wordt wel duidelijk als wij lezen:

- "Landelijke studentencorporaties DUWO en SSH stemmen hun huren nauwkeurig af tot net onder de huurtoeslaggrens." (DUB, 2 september 2017, "Staat subsidieert studenten met een eigen keuken en douche"),
- "Lange leve de huurtoeslag. Studentenhuisvesters stemmen hun huurprijzen daar op af.",
- "Nieuwe studentenwoningen worden gebouwd voor de huurtoeslag en de huren van bestaande zelfstandige kamers worden op de huurtoeslaggrens afgestemd.",
- "De Nijmeegse studentencorporatie SSHN stemt de huren nauwkeurig af op de huurtoeslaggrens",
- "DUWO (...) en de Utrechtse SSH bepalen hun prijzen ook op basis van de huurtoeslag.",
- "DUWO zal deze woningen [voor Duitse investeerder] beheren en verhuren tegen een huurprijs waarvoor de studenten huurtoeslag kunnen aanvragen." (Voxweb, 3 september 2015, "Eigen keuken en douche dankzij subsidie").

Internetconsultatie "indexering huurtoeslag - vervallen maximale inkomensgrenzen" - Hopmans

Suggestie

Het zou niet verkeerd zijn, dat ieder huurder tijdens de jaarlijkse huurverhoging ook inzicht krijgt in het aantal WWS-punten (met bijbehorende opbouw) voor zijn of haar woning; het is informatie die de verhuurders toch al voor handen moeten hebben, zeker als de verhuurder een toegelaten instelling is.

Suggestie

Ook is het niet verkeerd, dat de verhuurders bij het aanbieden van hun woningen de huurprijs per vierkante meter aangeeft, opdat het aanbod dan voor de toekomstige huurder eenvoudiger is te vergelijken. Trouwens, wat is het probleem om dan ook nog even de huidige huurprijs te vermelden. De huisjesmelkers vallen dan sneller op.

Suggestie

Laat inderdaad de maximale inkomensgrenzen (=de harde knip) voor het behoud van huurtoeslag vervallen.

Pak het oneigenlijk/ongewenste gebruik van de huurtoeslag aan alvorens in te grijpen in het KAN-regime. Met de hoge mutatiegraad onder studenten met een *campuscontract* genieten deze studentenhuisvesters al van bovengemiddelde huuropbrengsten.

De *té ruimwoner* hoeft toch niet 'beloond' te worden, als hij (té) riant gaat wonen. Riant wonen is meer dan het hebben van een dak boven je hoofd.

Het is mijn inziens heel redelijk, als bij het toekennen van huurtoeslag bijvoorbeeld naar de definitie van een studentenwoning in de lokale huisvestingsverordening wordt gekeken; bij de gemeente Utrecht: "*Studentenwoning*" = "*Woonruimte met een vloeroppervlakte van minder dan 30m², bestemd voor studenten en verhuurd met een campus-contract of verhuurd door een toegelaten instelling*" Boven die grootte woon je in die stad, dan als student gewoon *té* groot. Hierbij een kleine marge hanteren klinkt redelijk, maar een woning van soms 50m² of meer kun je toch mogelijk nog een studentenwoning noemen.

PS: Het is jammer, dat maar heel weinig verhuurders werk maken van het toepassen van *jongerencontracten*. Het meest aantrekkelijk tijdelijke huurcontract voor de twintigers; zie bijlage.

Bijlage: Huurtoeslagregels 2018

Wanneer komt u in aanmerking voor huurtoeslag?

Dat is onder andere afhankelijk van uw belastbaar inkomen. De hoogte van uw huurtoeslag is namelijk afhankelijk van uw inkomen, uw vermogen en natuurlijk de hoogte van uw huur. Hieronder vindt u de inkomensgrenzen en vermogensgrenzen. Als u over deze bedragen heen gaat, dan heeft u geen recht meer op huurtoeslag. Hoe minder u verdient hoe meer huurtoeslag u uiteindelijk wordt toegekend.

Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag moet u minimaal aan de volgende voorwaarden voldoen;

- U bent 18 jaar of ouder.
- U huurt een zelfstandige woonruimte. (Als u bijvoorbeeld op kamers woont, dan is dat meestal geen zelfstandige woonruimte).
- U staat bij de gemeente ingeschreven op uw woonadres.
- U heeft de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning.
- Uw (gezamenlijke) inkomen is niet te hoog. De huurprijs is niet te hoog en ook niet te laag. En het (gezamenlijke) vermogen is niet te hoog.

Bent u alleenstaand of heeft u een toeslagpartner?

Bent u alleenstaand, en verdient u in 2018 méér dan €22.400 of heeft u meer dan €30.000 aan vermogen, dan komt u niet meer in aanmerking voor huurtoeslag. U mag samen ook niet meer dan €60.000 aan vermogen hebben. Verdient u minder dan €15.700 én voldoet u aan alle andere voorwaarden dan ontvangt u de maximale toeslag van €354 per maand.

Met toeslagpartner

Heeft u een medebewoner die in aanmerking komt als "toeslagpartner", dan mag u samen niet meer dan €30.400 verdienen. U mag samen ook niet meer dan €60.000 aan spaargeld (vermogen) in bezit hebben. Iedere andere medebewoner (niet uw toeslagpartner) mag ook niet meer dan €25.000 aan vermogen bezitten. U ontvangt maximaal een gezamenlijke toeslag van €358 per maand als u samen minder verdient dan €23.219.

Huurtoeslag als u studeert

Ook in 2018 kunt u als student in aanmerking komen voor huurtoeslag. U moet aan een paar extra regels voldoen wilt u in aanmerking komen voor huurtoeslag. U moet tenminste ouder dan 18 jaar zijn, én u moet een zogenaamde "zelfstandige woonruimte" huren. Wat onder "zelfstandige woonruimte" wordt verstaan kunt u hieronder lezen. Bent u bovendien jonger dan 23 jaar dan mag uw huur niet meer dan €417,34 euro bedragen. Tenslotte mag u niet meer dan €30.000 aan spaargeld in bezit hebben (vermogen). Als u nog studeert en ouder dan 23 bent of u heeft een kind dan gelden er andere regels voor u. De huur mag in dat geval maximaal €710,68 bedragen.

Welke ruimte komt in aanmerking als zelfstandige woonruimte?

De regels voor de term "zelfstandige woonruimte" zijn voor 2018 niet gewijzigd. Een woning komt in aanmerking voor huurtoeslag als het een zelfstandige woonruimte is. Uw woning moet tenminste beschikken over:

- een eigen woon en/of slaapkamer
- een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel
- een eigen toilet met waterspoeling

Onder zelfstandige woonruimtes worden de volgende woningen gerekend en hiervoor kunt u huurtoeslag aanvragen:

- appartement,
- rijtjeswoning,
- woonwagen
- gesplitste woning op 1 huisnummer
- gedeelde etage,
- waterwoning
- recreatiewoning
- woonruimte voor begeleid wonen of een groepswoning voor ouderen

Voldoet uw woning niet aan de genoemde criteria? In uitzonderingsgevallen is het mogelijk om alsnog in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

Bron: <https://www.toeslagenaanvraag.nl/huurtoeslagregels-2018/>

Bijlage: Hoe kom ik in aanmerking voor een sociale-huurwoning?

Sociale-huurwoningen zijn goedkopere huurwoningen die meestal eigendom zijn van een woningcorporatie. Om in aanmerking te komen voor een sociale-huurwoning moet u aan bepaalde voorwaarden voldoen.

Voorwaarden voor sociale-huurwoning van een woningcorporatie

U moet aan bepaalde voorwaarden voldoen om in [aanmerking te komen voor een sociale-huurwoning](#) van een woningcorporatie:

- U moet zich inschrijven bij een organisatie die verantwoordelijk is voor de verdeling van sociale-huurwoningen in uw gemeente. Welke organisatie dit is, kunt u nagaan bij uw gemeente.
- U heeft vaak een [huisvestingsvergunning](#) nodig. Deze vraagt u aan bij uw gemeente. De gemeente kan eisen dat u woont, werkt of studeert in de plaats waar u wilt wonen. Deze regels verschillen per gemeente.
- De woningcorporatie bij wie u een huis wilt huren, kan ook eisen stellen. Bijvoorbeeld aan de hoogte van uw inkomen of de gezinsgrootte.
- Uw inkomen mag niet te hoog zijn. Woningcorporaties moeten jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale-huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €36.165 (prijspeil 2017). 10% mag naar huishoudens met een inkomen tussen €36.165 en €40.349 (prijspeil 2017). En 10% mag naar de hogere inkomens.

Inkomen te laag voor duurdere woning

Als u een laag inkomen heeft, kunnen woningcorporaties u een duurdere sociale-huurwoning weigeren. Het gaat dan om woningen met huur boven de zogeheten aftoppingsgrenzen in de huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen zijn:

- €592,55 (prijspeil 2017) voor huishoudens van 1 of 2 personen;
- €635,05 (prijspeil 2017) voor huishoudens van meer dan twee personen.

Woningcorporaties wijzen huurwoningen tot aan de aftoppingsgrenzen vaak toe aan huishoudens met een laag inkomen. Dit is een inkomen binnen de inkomensgrenzen van de huurtoeslag. Woningcorporaties moeten aan ten minste 95% van deze huishoudens een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens.

Inkomensgrenzen huurtoeslag

De inkomensgrenzen voor de huurtoeslag zijn in 2017:

- €22.200 voor eenpersoonshuishoudens;
- €30.150 voor meerpersoonshuishoudens onder de aow-leeftijd;
- €30.175 voor meerpersoonshuishoudens boven de aow-leeftijd.

Urgentiecriteriën voor sociale-huurwoning

Bij de toewijzing van een sociale-huurwoning krijgt u soms voorrang. Dit kan op grond van zogeheten urgentiecriteriën. Geldt er een huisvestingsverordening in uw gemeente? Dan staan de urgentiecriteriën in deze verordening. Heeft uw gemeente geen verordening, dan kan de (sociale) verhuurder zelf criteria stellen. Voorbeelden van urgentiecriteriën zijn:

- medische indicatie;
- sociale indicatie (bijvoorbeeld als uw huidige woning te klein is voor uw gezinsgrootte);
- leeftijd (bijvoorbeeld als uw huidige woning door uw (hogere) leeftijd niet meer passend of veilig is);
- woon-werkafstand;
- wanneer u een schaarse woning achterlaat.

Zie ook

- [Wat wordt met mijn inkomen meegerekend bij de toewijzing van een sociale-huurwoning?](#)
- [Hoe kom ik aan een huurhuis als ik te veel verdien voor een sociale-huurwoning?](#)
- [Wanneer heb ik een huisvestingsvergunning nodig?](#)

Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/sociale-huurwoning-voorwaarden>

Bijlage: Hoe kom ik aan een huurhuis als ik te veel verdien voor een sociale-huurwoning?

Woningcorporaties mogen maar een klein deel van hun sociale-huurwoningen aan hogere inkomens verhuren. Verdient u te veel voor een sociale-huurwoning? Dan zijn er ook andere mogelijkheden om aan een (huur)huis te komen.

10% van sociale-huurwoningen voor hogere inkomens

Woningcorporaties mogen 10% van de vrijgekomen sociale-huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een hoger jaarinkomen dan €39.874 in 2016. Daarbij zijn zij wel verplicht urgentiecriteria te stellen.

Corporaties mogen 10% van de woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen €35.739 en €39.874 in 2016.

De overige 80% gaat naar huishoudens met een inkomen beneden de €35.739 in 2016.

Urgentiecriteria voor toewijzing van een sociale-huurwoning

Is uw huishoudinkomen te hoog? Dan kunt u mogelijk toch een sociale-huurwoning krijgen binnen de 10% vrije toewijzingsruimte van de woningcorporatie. De woningcorporatie moet bij die toewijzingen wel urgentiecriteria hanteren. Heeft de gemeente een woonruimteverordening vastgesteld waarin urgentiecriteria staan? Dan moet de woningcorporatie beoordelen of u recht heeft op urgentie op grond van die urgentiecriteria. Is er geen verordening? Dan stelt de woningcorporatie zelf urgentiecriteria op.

Urgentiecriteria zijn bijvoorbeeld:

- medische indicatie;
- sociale indicatie (bijvoorbeeld als uw huidige woning te klein is voor uw gezinsgrootte);
- leeftijd (leeftijd (bijvoorbeeld als uw huidige woning door uw (hogere) leeftijd niet meer passend of veilig is);
- woon-werkafstand;
- een schaarse woning achterlaten.

U kunt bij uw gemeente of de woningcorporatie naar de mogelijkheid voor een urgentietoekenning informeren.

Huishoudens zonder urgentie

Heeft iedereen met een urgentieverklaring een woning toegewezen gekregen? Dan beslist de woningcorporatie over de verdeling van de overgebleven woningen. Informeer hiernaar bij de woningcorporatie.

Alternatieven voor sociale-huurwoning

Alternatieven voor hogere inkomens om toch aan een (huur)woning te komen, zijn:

- Een huurwoning van een corporatie kopen. Vaak bieden woningcorporaties huurders de mogelijkheid om hun eigen huurwoning (eventueel met korting) te kopen. Of een andere vrijgekomen woning.
- Een woning bij een woningcorporatie huren die buiten de sociale-huursector valt. Het gaat hier om woningen met een maandelijks huur hoger dan €710,68 (in 2016).
- Zoeken naar huurwoningen in de vrije sector. Particuliere verhuurders zijn niet gebonden aan inkomensgrenzen.
- Informeren bij een makelaar naar de mogelijkheden een woning te kopen.

Meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector

Het kabinet wil meer (betaalbare) huurwoningen. Niet alleen in de sociale sector, ook in de vrije huursector. [Gemeenten mogen in bestemmingsplannen gebieden exclusief aanwijzen als plek voor betaalbare huurwoningen](#). Zo hoopt het kabinet de bouw van vrijesectorhuurwoningen te versnellen. Verder versoepelt de overheid de regels voor de verkoop van luxe sociale huurwoningen aan beleggers. Dit zijn woningen die gezien hun kwaliteit passen in de vrije sector. De belegger die de huizen koopt, moet deze minstens zeven jaar verhuren voor maximaal 850 euro per maand. Het gaat om voorgenomen beleid. Dit betekent dat de Eerste en Tweede Kamer nog moeten beslissen over het wetsvoorstel.

Woont u in of rond Amsterdam of Utrecht?






In sommige regio's zijn weinig huurwoningen. Per 1 oktober 2016 is voor de regio's Amsterdam en Utrecht het woningwaarderingssysteem ('puntensysteem') gewijzigd. Daarmee kunnen nieuwe studio's en kleine appartementen gemakkelijker in de vrije sector worden verhuurd. Zo wil de overheid het aanbod van huurwoningen vergroten. Het gaat om kleine nieuwe huurwoningen die opgeleverd worden van 2018-2022.

Bron:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/hoe-kom-ik-aan-een-huur-woning-als-ik-te-veel-verdien-voor-een-sociale-huurwoning>

Internetconsultatie "indexering huurtoeslag - vervallen maximale inkomensgrenzen" - Hopmans

Bijlage: Normen en grenzen huurtoeslag

			
huurtoeslaggrens	0%	0%	0%
hoge aftoppingsgrens	40%	40% 	40%  0%
lage aftoppingsgrens			65%
kwaliteitskortingsgrens	65%	65%	
basishuur	100%	100%	100%
	0%	0%	0%

De huurtoeslag is een ingewikkelde regeling, met vele normen en grenzen. Welke normen en grenzen zijn van invloed op het recht op huurtoeslag?

Liberalisatiegrens

Op het moment dat het huurcontract wordt afgesloten moet de (kale) huurprijs onder de liberalisatiegrens liggen die voor dat kalenderjaar is vastgesteld. Is de woning duurder? Dan is er geen huurtoeslag mogelijk. De liberalisatiegrens is even hoog als de huurtoeslaggrens.

Inkomensgrens

Alleen huurders met een laag inkomen en beperkt spaargeld kunnen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Welk jaarinkomen een huishouden maximaal mag hebben om huurtoeslag te kunnen krijgen hangt af van het aantal personen dat het huishouden telt en van het al dan niet bereikt hebben van de AOW-leeftijd. De inkomensgrenzen worden ieder kalenderjaar aangepast. Ook het maximum dat een huishouden aan spaargeld mag hebben verandert ieder jaar.

Basishuur

Voor elk huishouden dat in aanmerking komt voor huurtoeslag wordt eerst de zogenaamde 'basishuur' vastgesteld. Dat deel van de huur moet het huishouden zelf betalen, er is geen toeslag over mogelijk. De hoogte van de basishuur is afhankelijk van het inkomen. Hoe lager het inkomen, hoe lager het bedrag dat het huishouden zelf moet betalen. De overheid heeft minimumbedragen vastgesteld die ieder huishouden (ook huishoudens met zeer lage inkomens) hoe dan ook zelf moeten betalen. De minimumbedragen voor de basishuur worden elk jaar op 1 januari aangepast. Voor huishoudens die de AOW-leeftijd al bereikt hebben ligt het minimumbedrag marginaal lager dan voor jongeren.

Kwaliteitskortingsgrens

Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. De kwaliteitskortingsgrens is een harde grens in euro's, die op 1 januari van ieder kalenderjaar wordt aangepast. Voor jongeren tot 23 bepaalt deze grens of er recht op huurtoeslag bestaat of juist niet. Een 23-minner die een sociale huurwoning betreft met een huurprijs die hoger ligt dan deze grens heeft géén recht op toeslag. Een 23-plusser wel, maar het gedeelte van de huur dat tussen deze grens en de volgende belangrijke grens ligt wordt maar voor 65% vergoed.

Aftoppingsgrens

65% van de huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt door de huurtoeslag vergoed. Er zijn 2 aftoppingsgrenzen, die ieder jaar op 1 januari worden aangepast. Is de huurprijs hoger dan de aftoppingsgrens? Dan heeft dat invloed op de huurtoeslag. Veel meerpersoonshuishoudens moeten het gedeelte van de huur dat boven de voor hen geldende

aftoppingsgrens ligt volledig zelf betalen. 1-persoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens die oud of gehandicapt zijn kunnen nog 40% vergoed krijgen.

lage aftoppingsgrens

Geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd.

hoge aftoppingsgrens

Geldt voor huishoudens van 3 of meer personen. De grens geldt ook voor 2-persoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd. En voor 2-persoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen.

Huurtoeslaggrens

Over het bedrag tussen de aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens is maximaal 40% huurtoeslag mogelijk. Veel meerpersoonshuishoudens moeten het bedrag tussen de voor hen geldende aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens volledig zelf betalen. De volgende huishoudens krijgen 40% vergoed:

- 1-persoonshuishoudens
- Meerpersoonshuishoudens waarvan minstens 1 bewoner ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd
- Meerpersoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen

Is de huurprijs door een huurverhoging boven de toeslaggrens geraakt? Huishoudens die al recht hadden op huurtoeslag behouden hun toeslag. Wel geldt dat zij het gedeelte van de huur dat boven de huurtoeslaggrens ligt volledig zelf moeten betalen. De huurtoeslaggrens is even hoog als de liberalisatiegrens. Die grens werd lange tijd jaarlijks aangepast, maar sinds 2016 is dat niet meer zo. De overheid heeft toen besloten de grens voor drie jaar te bevriezen op hetzelfde bedrag. Dat betekent dat de grens pas op 1 januari 2019 weer wordt aangepast.

Bron: <https://www.woonbond.nl/beleid-belangen/huurtoeslag/normen-en-grenzen-huurtoeslag>

Huurtoeslag		2018	2017
<i>Huurtoeslaggrens / Liberalisatiegrens</i>		€710,68	€710,68
<i>Inkomensgrens</i>			
jonger dan AOW-leeftijd	alleenstaand	€22.400	€22.200
	meerpersoons	€30.400	€30.150
ouder dan AOW-leeftijd	alleenstaand	€22.375	€22.200
	meerpersoons	€30.400	€30.175
<i>Maximum spaargeld</i>			
Vermogen op 1 jan.	per persoon	€30.000	€25.000
<i>Basishuur</i>			
jonger dan AOW-leeftijd	alleenstaand	€225,08	€223,42
	meerpersoons	€225,08	€223,43
ouder dan AOW-leeftijd	alleenstaand	€223,26	€221,60
	meerpersoons	€221,45	€219,79
<i>Kwaliteitskortingsgrens</i>			
<i>Aftoppingsgrens</i>		€417,34	€414,02
	laag	€597,30	€592,55
	Hoog	€640,14	€635,05

Bijlage: *jongerencontract* versus *Campuscontract*

{jongeren = nieuwkomers op woningmarkt}

"*Jongeren zijn nieuwkomers op de woningmarkt*" zegt minister Blok; juist voor deze groep komt de minister op; *afgestudeerden* worden over het algemeen niet gezien als nieuwkomers.

{*Jongerencontracten* versus *Campuscontracten*}

Er zijn duidelijk voor- en nadelen verbonden aan het soort huurcontract. Mijn inziens zijn de nadelen van een *campuscontract* groter dan van een *jongerencontract*.

Jongeren met *jongerencontract*

- Minimaal woonduur van 5 jaar gegarandeerd.
- Meerdere sabbatsjaren achter elkaar mogelijk; redenen irrelevant.
- Hoeven niets aan te tonen.
- Uitloop met 2 jaar mogelijk.
- Behoud van inschrijfduur Woningnet.
- Langere woonzekerheid geboden; max.7 jaar; een *jongerencontract* **kan** een **huurcontract voor onbepaalde tijd worden** (na 7 jaar vervalt deze extra opzeggingsgrond van het *jongerencontract*)

Jongeren met *campuscontract*

- Tijdens voltijdsstudie woonduur gegarandeerd.
- Sabbatsjaar eventueel mogelijk; reden vaak relevant.
- Moeten aantonen nog student of promovendus zijn.
- Geen uitloop mogelijk.
- Geen behoud van inschrijfduur Woningnet.
- Langer blijven wonen mogelijk, zolang de huurder niets hoeft aan te tonen; schijnzekerheid; permanent zwaard van Damocles boven je hoofd.

In sommige gevallen is het mijn inziens voor sommige studenten, die al ver in hun studie zijn gevorderd, veel aantrekkelijker om een *jongerencontract* aan te gaan, dan een *campuscontract*.

Ook ex-student-jongeren kunnen doorstromen naar een woning met *jongerencontract*. Voor de volledigheid: een jongeren is iemand die jonger is dan 28 jaar.

Verder moet een student er rekening mee houden, dat als de student straks *collegegeld per vak wil betalen* en dat de student mogelijk niet meer als voltijdsstudent wordt aangemerkt en dat na het moeten aantonen van 'student te zijn' het *campuscontract* voor deze student ontbonden moet worden daar deze student geen voltijdsstudent meer is.

Ondanks deze ontwikkelingen houdt de wetgever vast aan het moeten zijn van een voltijdsstudent om een *campuscontract* te kunnen aangaan.

Verder is het mooi, dat ook de jongeren met een *jongerencontract* in een campuswoning (=een woning waarin je voorheen uitsluitend met een *campuscontract* mocht wonen) mogen wonen.