

Nieuwsbrief januari 2019

Inkomensgrenzen per 1 januari 2019 en maximale huurstijging 2019

Inkomensgrenzen per 1 januari 2019 en maximale huurstijging 2019

Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft de inkomens- en huurgrenzen en maximale huurstijging voor 2019 bekendgemaakt. Hieronder een overzicht van de belangrijkste punten.

Maximale huurstijging

Woningcorporaties mogen hun huren in 2019 gemiddeld met maximaal 2,6 procent verhogen. Sinds 2017 geldt de huursombenadering. Dat betekent dat de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen van corporaties slechts met een beperkt percentage mag stijgen: de inflatie + 1 procent. In 2019 is dat 2,6 procent (1,6 procent inflatie + 1 procent). Het optrekken van de huur na een verhuizing telt daarin mee.

Voor individuele huurders is een hogere huurstijging mogelijk. Die stijging hangt af van het inflatiepercentage en het huishoudinkomen. Voor huishoudens met een inkomen: tot en met 42.436 euro stijgt de huur maximaal 4,1 procent (de inflatie + 2,5 procent); boven 42.436 euro stijgt de huur maximaal 5,6 procent (de inflatie + 4 procent). De huurverhogingen die corporaties hanteren zijn in 2019 naar verwachting lager dan toegestaan. Dat spraken Aedes en de Woonbond af in het Sociaal Huurakkoord.

Huurtoeslag

De pensioengerechtigde leeftijd gaat sinds 2013 stapsgewijs omhoog. Dat heeft gevolgen voor de leeftijd waarop huurtoeslagontvangers te maken krijgen met de regeling voor gepensioneerden. In 2019 is die leeftijd 66 jaar en 4 maanden.

Het maximale inkomen waarop een huishouden nog in aanmerking kan komen voor huurtoeslag is verhoogd. Dat inkomen is afhankelijk van de grootte van het huishouden en de leeftijd. De bedragen voor 2019 zijn:

| | |
|------------------------|-------------|
| Eenpersoons | 22.700 euro |
| Meerpersoons | 30.825 euro |
| Eenpersoons - ouderen | 22.675 euro |
| Meerpersoons - ouderen | 30.800 euro |

Vanaf 2020 komen de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag te vervallen. Voor passend toewijzen blijven deze echter wel bestaan.

Toewijzingsgrens

Woningcorporaties moeten ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 38.035 euro.

Maximaal 10 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 42.436 euro.

Maximaal 10 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen corporaties vrij toewijzen.

Liberalisatiegrens en aftoppingsgrenzen

De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) wordt vanaf 2019 weer geïndexeerd. De grens ligt in 2019 op 720,42 euro. Dit was 710,68 euro.

Dit bedrag is ook de maximale huurgrens om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

Voor jongeren onder 23 jaar mag de maandhuur in 2019 maximaal 424,44 euro zijn om huurtoeslag te kunnen krijgen. In 2018 was dat 417,34 euro.

Is de huur hoger dan 424,44 euro? Dan hangt het af van de leeftijd en huishoudenssamenstelling van een huurtoeslagontvanger wat hij boven dat bedrag nog vergoed krijgt. Daarbij hanteert de overheid de zogenaamde aftoppingsgrenzen. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 607,46 euro per 2019 (was 597,30 euro in 2018). De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens wordt 651,03 euro (was 640,14 euro in 2018).

Sociaal huurakkoord AEDES en Woonbond

Woningcorporaties (verenigd in AEDES) hebben met de huurders (verenigd in de Woonbond) afgesproken dat de huurprijs van sociale huurwoningen de komende jaren gemiddeld niet meer verhoogd wordt dan met het inflatiepercentage. Binnen de landelijke afspraken kunnen corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten overeenkomen dat er extra ruimte nodig is om de huur te verhogen, bijvoorbeeld voor nieuwbouw in de regio.

Huurbevrozing of huurverlaging

Naast het beperken van de huurverhoging is afgesproken dat huurders met een laag inkomen en een hoge huur huurbevrozing of huurverlaging krijgen. Bij verduurzamende renovaties spreken partijen af dat de gemiddelde reële besparing op de energierekening hoger is dan de stijging in huur of servicekosten bij renovatie. Zo wordt verwacht dat huurders er bij verduurzaming op vooruit gaan, doordat de woonlasten dalen.

Het percentage huurverhoging kan per woning verschillen, want gesproken wordt over gemiddelde percentages. Huurdersfederatie Alert is met Eigen Haard in overleg over de huurverhogingen voor 2019.