**Wat kost huren in 2020?**

13 december 2019



Een hogere liberalisatiegrens. Geïndexeerde grenzen voor de toewijzing van sociale huurwoningen en de huurtoeslag. In 2020 verandert er weer veel dat van invloed is op de portemonnee van huurders en woningzoekenden.

**Wat kost een sociale huurwoning?**

Verhuist u in 2020 naar een sociale huurwoning? Dan mag de kale huur van die woning niet hoger zijn dan € 737,14. Dit is de nieuwe ‘liberalisatiegrens’.

Valt u onder een inkomensgrens van passend toewijzen? Dan zal de huur van uw nieuwe woning waarschijnlijk niet hoger zijn dan € 619,01 (een- en tweepersoonshuishouden) of € 663,40 (grotere huishoudens). Dat komt omdat corporaties ook in 2020 'passend' moeten toewijzen. Minstens 95% van de woningen die zij toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen moet een kale huur hebben onder deze ´aftoppingsgrenzen´. Een hogere huur mag alleen in uitzonderingsgevallen.

De inkomensgrenzen voor passend toewijzen hangen af van huishoudgrootte en leeftijd.

* Eenpersoons €23.225,-
* Meerpersoons €31.550,-
* Eenpersoons ouderen €23.175,-
* Meerpersoons ouderen €31.475

**Met welk inkomen kunt u een sociale huurwoning krijgen?**

Met een jaarinkomen dat lager is dan € 39.055,- maakt u het meeste kans. Als u iets meer verdient maakt u ook nog kans, maar als uw inkomen hoger is dan € 43.574,- kunt u alleen bij uitzondering sociaal huren. Bijvoorbeeld als u moet verhuizen vanwege sloop van uw woning, of als u vanwege een beperking moeilijk aan geschikte woonruimte komt. In 2020 moeten woningcorporaties zich aan de volgende regels houden:

* Minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huurprijs tot  € 737,14 moet worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 39.055,-
* Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 737,14 mag worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen € 39.055 en € 43.574.
* Voor de resterende 10% van de woningen geldt geen inkomensgrens. Maar corporaties moeten bij het toewijzen van deze woningen wel de voorrangsregels uit de plaatselijke huisvestingsverordening in acht nemen. Wat dat voor regels zijn verschilt per gemeente. Verder moeten ze zich houden aan het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dat besluit staat dat mensen met fysieke of psychische beperkingen voorrang moeten krijgen.

Voor commerciële verhuurders (zoals particuliere huisbazen) gelden deze regels allemaal niet. Zij verhuren ook wel woningen met een huurprijs tot  € 737,14.

**Wanneer heeft u recht op huurtoeslag?**

Als u een sociale (niet-geliberaliseerde) woning huurt en uw inkomen niet te hoog is. Tot en met 2019 gold daarbij een harde inkomensgrens. Als je inkomen hoger was dan ongeveer 23 duizend euro (alleenstaanden) of 31 duizend (stellen en gezinnen) dan had je nergens recht op. En als na afloop van het jaar bleek dat je inkomen nét boven de grens uit was gekomen moest je al je toeslag terugbetalen. In 2020 is dat anders.  Ook met een wat hoger inkomen kun je recht op huurtoeslag houden (of krijgen).  De harde inkomensgrenzen zijn verdwenen. Daar zijn veel verschillende  inkomensgrenzen voor in de plaats gekomen. Wanneer die precies gelden hangt vooral af van de huurprijs, maar ook van het aantal personen in het huishouden en de leeftijd (wel of geen AOW). Om te zien of en hoeveel huurtoeslag u kunt krijgen kunt u het beste een maken op de website van de Belastingdienst. Naast het inkomen telt voor de huurtoeslag ook het vermogen (zoals spaargeld en geld op de betaalrekening) mee. Daar geldt nog steeds een harde grens voor. Op 1 januari 2020 mag uw vermogen niet hoger zijn dan € 30.846 per persoon. Heeft u meer geld op 1 januari? Dan heeft u voor het hele jaar 2020 géén recht op toeslag.

**Wat wordt de huurverhoging per 1 juli?**

De overheid stelt maximale percentages vast voor de jaarlijkse huurverhoging bij sociale huurwoningen. Voor 2020 zijn dat:

* Inflatie plus 2,5% voor huurders met een inkomen tot €43.574,-
* inflatie plus 4 % voor huurders met een inkomen vanaf €43.574,-

In het Sociaal Huurakkoord dat de Woonbond sloot met corporatiekoepel Aedes is afgesproken dat de gemiddelde huurprijsstijging van hun sociale huurwoningen niet hoger mag zijn dan inflatie. Corporaties zullen daarom minder hogere huurverhogingen rekenen dan wettelijk is toegestaan. Daarnaast zijn er ook afspraken gemaakt voor