

Wet- en Regelgeving

De belangrijkste zaken die vanaf 1 januari 2018 veranderen in de wet- en regelgeving voor huurders en woningcorporaties.

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 2018 is die leeftijd 66 jaar.

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 maximale inkomensbedragen voor de respectievelijke huishoudens zijn in 2018 :

Eenpersoons huishouden	€ 22.400
Meerpersoons huishouden	€ 30.400
Eenpersoonshuishoudens-ouderen (vanaf 66 jaar)	€ 22.375
Meerpersoonshuishoudens-ouderen (vanaf 66 jaar)	€ 30.400

Inkomens- en huurgrens

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2018 minstens 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot € **41.056,-**.

Ten minste 80 procent moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot € **36.798,-**.

De liberalisatie huurgrens (de huurgrens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is net als voorgaande jaren € **710,68**.

Passend toewijzen

De huishoudens die in aanmerking komen voor passend toewijzen, dat zijn de huishoudens met een inkomen tot de hiervoor bij de huurtoeslag vermelde huishoudinkomens, moeten door de woningcorporaties een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.

Deze maximale huurgrenzen bedragen voor huishoudens bestaande uit **één of twee** personen € **597,30** euro (was 592,55 euro in 2017) en voor de huishoudens vanaf **3** personen € **640,16** euro (was 635,05 euro in 2017).

Bij slechts 5 procent van de woningtoewijzingen aan deze doelgroepen mag de corporatie hiervan afwijken.

Voor Woningstichting Berg en Terblijt met het beperkte aantal verhuizingen per jaar betekent dit dat er per saldo geen gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling van 5% en dus alle toewijzingen aan deze doelgroepen binnen de genoemde huurgrenzen moet plaatsvinden.

Huurprijs

Woningcorporaties mogen hun huren in 2018 **gemiddeld** met maximaal **2,4 %** (zijnde het inflatiepercentage over 2017 van 1,4 % + 1 % extra) verhogen.

Voor individuele huurders is een hogere huurstijging mogelijk. De maximaal toegestane huurstijging voor individuele huurders hangt af van het inflatiepercentage en het totale huishoudinkomen. De maximale individuele huurverhoging bedraagt voor huishoudens van :

- met een totaal gezamenlijk inkomen **tot en met € 41.056,-** maximaal **3,9%** (het inflatiepercentage + een opslag van maximaal 2,5 %)
- en met een totaal gezamenlijk inkomen **boven € 41.056,-** maximaal **5,4%** (het inflatiepercentage + een opslag van maximaal 4 %)

Let wel: Voor alle woningen van de woningcorporatie samen mag de totale huurverhoging dus nooit meer dan 2,4% bedragen.

De verwachting is dat de meeste woningcorporaties een inflatievolgend huurbeleid, met dus een huurverhoging van rond de 1,4%, en wellicht deels een aanvullende echter beperkter dan toegestane individuele inkomensafhankelijke huurverhoging zullen toepassen.

Verhuurderheffing

De verhuurdersbelasting die woningcorporaties over hun sociale huurwoningen moeten betalen zal door stijgende WOZ-waarden verder doorstijgen naar 1,75 miljard euro. Het nieuwe tarief is 0,591 procent van de WOZ-waarde van de woning.

De verhuurderheffing wordt per 1 januari 2018 berekend over een WOZ-waarde van maximaal 250.000 euro. Dit bedrag zal vervolgens jaarlijks stijgen met de gemiddelde stijging van de waarde van woningen. Rijksmonumenten zijn per 1 januari 2018 vrijgesteld van verhuurderheffing. Verder is de heffingsvrije voet verhoogd van 10 naar 50 woningen. Verhuurders hoeven over hun eerste 50 wonen geen verhuurderheffing te betalen.

Voor Woningstichting Berg en Terblijt betekent dat voor 2018 een te betalen bedrag van circa € 192.000 aan verhuurdersheffing. Of te wel gemiddeld € 650 per woning per jaar.