

**Datum**

1 december 2020

**Kenmerk**

2020-0000598407

MG 2020-02

# circulaire

---

Onderwerp	Parameters huurtoeslag, TRSHV en liberalisatiegrens 2021
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	Wet op de huurtoeslag
Relaties met andere circulaire's	2019-02
Ingangsdatum	1 januari 2021
Geldig tot	1 januari 2022

---

## 1 Inleiding

In deze circulaire ga ik allereerst in op een drietal wijzigingen die gevolgen hebben voor de berekening c.q. uitbetaling van de huurtoeslag:

- AOW-leeftijd (par. 2.1)
- Verruiming indieningstermijn verzoek bijzondere situaties inkomen, medebewoner en vermogen (par. 2.2)
- Verworven recht in de huurtoeslag (par. 2.3)

Vervolgens komt de aanpassing van de inkomens- en huurgerelateerde parameters huurtoeslag over het tijdvak dat loopt van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 aan de orde (paragrafen 3 en 4). Voor het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag is een aantal parameters van belang:

- minimum-inkomensijkpunten en referentie-inkomensijkpunten (tabel 1 en 2);
- inkomensgerelateerde grenzen huurtoeslag (verzorgingssituatie) (tabel 3);
- bijdrage minimum- en referentie-inkomen (tabel 5);
- normhuren, opslag en basishuren (tabel 6 en 7);
- parameters ten behoeve van de formule (tabel 8);
- huurgrenzen huurtoeslag (kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrenzen en maximum huurgrenzen (tabel 9);
- maximale inkomens bij verschillende huurniveaus (tabel 10)

Naast de parameters huurtoeslag zijn ook de geïndexeerde inkomensgrenzen opgenomen voor het passend toewijzen ( par.3.3, tabel 4). In paragraaf 4.4 is de liberalisatiegrens voor 2021 opgenomen. Paragraaf 4.5 bevat de aangepaste huurbedragen in de Tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders. In paragraaf 5 zijn de inkomensgrenzen huurtoeslag bij verschillende huurbedragen opgenomen.

**Datum**

1 december 2020

**Kenmerk**

2020-0000598407

MG 2020-02

De inkomensgrenzen voor de woningtoewijzing en de verkoopregels voor woningcorporaties en de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging zijn afhankelijk van de behandeling van het wetsvoorstel Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet dat in de Tweede Kamer ter behandeling ligt (TK 35 518).

De hoogte en indexering van deze grenzen zijn daarom thans nog niet bekend.

Deze grenzen worden later dit jaar gepubliceerd en bekend gemaakt op

[www.woningmarktbeleid.nl](http://www.woningmarktbeleid.nl).

## **2 Wijzigingen 2021**

### **2.1 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 2021, evenals voor 2020, 66 jaar en 4 maanden (Wet temporisering verhoging AOW-leeftijd). Daarmee verandert in 2021 de leeftijd waarop men te maken krijgt met de normhuur voor ouderenhuishoudens dus niet. Bepalend voor het ouderenhuishouden is de pensioengerechtigde leeftijd van 66 jaar en 4 maanden op 1 januari 2021. Tevens geldt bij het bereiken van die leeftijd dat een percentage van de rekenhuur boven de aftoppingsgrens wordt vergoed. Bepalend voor dit vergoedingspercentage boven de aftoppingsgrens is het bereiken van die leeftijd in het kalenderjaar. De wijziging gaat dan de eerste dag van de daaropvolgende maand in.

### **2.2 Verruiming indieningstermijn verzoek bijzondere situaties**

De termijn om een verzoek in te dienen tot herziening van de hoogte van de huurtoeslag in bijzondere situaties omtrent inkomen, medebewoner(s) en vermogen is verruimd. Een bijzondere situatie kan bijvoorbeeld een eenmalige pensioenafkoop zijn waardoor het inkomen eenmalig wat hoger is, een verzorgingssituatie of een vergoeding voor ziekte en lichamelijk letsel. Het verzoek kon worden ingediend totdat de huurtoeslag voor het betreffende jaar onherroepelijk vaststaat, dat is zes weken na de definitieve toekenning. In veel gevallen is gebleken dat deze termijn te kort is. De financiële gevolgen van het te laat indienen van een dergelijk verzoek zijn groot voor de belanghebbende, namelijk het deels of volledig terugbetalen van de huurtoeslag. De termijn is verruimd van zes weken na definitieve toekenning naar vijf jaar na afloop van het berekeningsjaar, of, als dat later is, tot een jaar na de definitieve toekenning over dat jaar. Ook voor reeds verstreken jaren geldt de mogelijkheid tot vijf jaar terug nog verzoeken in te dienen voor zover er nog geen vijf jaar zijn verstreken na afloop van het betreffende jaar.

### **2.3 Verworven recht in de huurtoeslag**

De maximum huurgrens van een woning is bepalend om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Als men huurtoeslag heeft en de huur van de woning groeit boven de huurgrens uit is er echter sprake van een zgn. verworven recht. Het recht op huurtoeslag blijft in deze situatie bestaan, ook al is sprake van

huurgrensoverschrijding. Als vervolgens het inkomen of vermogen zodanig hoog wordt dat men op grond daarvan geen huurtoeslag krijgt, vervalt de huurtoeslag. Tot de uitspraak van de Raad van State op 24 juli 2019 gold dat als vervolgens het inkomen of vermogen weer daalde niet alsnog weer recht op huurtoeslag ontstond (tenzij de huur ook weer was gedaald). Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is dit veranderd. Huurders die een verworven recht op huurtoeslag hebben vanwege huurgrensoverschrijding, een inkomens- en/of vermogensstijging hebben gehad en vervolgens weer een daling kunnen als gevolg van de uitspraak weer een aanspraak op huurtoeslag doen. Zij moeten nog wel aan de overige voorwaarden voldoen. Waar Belastingdienst/Toeslagen kan detecteren dat de nieuwe uitleg van toepassing is, is deze actief toegepast. Heeft Belastingdienst/Toeslagen dit niet kunnen detecteren, dan kan de huurder zelf een verzoek doen om de nieuwe uitleg alsnog toe te passen. Een verzoek kan ook voor eerdere jaren (tot en met 2014) worden gedaan. De uiterste indieningstermijn voor een verzoek is 1 maart 2021.

### **3 Inkomensgerelateerde parameters**

#### **3.1 Minimum-inkomensijkpunten en referentie-inkomensijkpunten**

Huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan het minimum-inkomensijkpunt betalen een minimum-eigen bijdrage en ontvangen het maximale bedrag aan huurtoeslag. Vanaf dit inkomen loopt de eigen bijdrage op en de huurtoeslagbijdrage af. Onderstaande tabel (tabel 1) bevat de bedragen voor de minimum-inkomensijkpunten.

Deze bedragen zijn gebaseerd op gegevens van het ministerie van SZW. Omdat de definitieve minimum-inkomensijkpunten (op basis van de Wet minimumloon en minimumvakantiebijslag respectievelijk Algemene Ouderdomswet) nog niet definitief zijn bepaald, wordt uitgegaan van de desbetreffende bedragen zoals die naar redelijke verwachting in het berekeningsjaar zullen luiden.

Het referentie-inkomen is nodig om de hoogte van de eigen bijdrage voor huishoudens met een bovenminimaal inkomen vast te stellen. Conform de Wht maken de referentie-inkomensijkpunten een zelfde ontwikkeling door als de daarmee corresponderende minimum-inkomensijkpunten.

Conform de Wht worden de verkregen inkomensijkpunten naar boven afgerond op een veelvoud van € 25. In tabel 1 en 2 staan de afgeronde ijkpunten.

**Tabel 1 Minimum-inkomensijkpunten 2021**

huishoudens	2020	2021
Eenpersoons	16.650	16.950
Meerpersoons	21.575	22.000
Eenpersoonsouderen	18.350	18.775
Meerpersoonsouderen	24.475	25.025

**Tabel 2 Referentie-inkomensijpunten 2021**

huishoudens	2020	2021
Eenpersoons	24.400	24.875
Meerpersoons	31.700	32.325
Eenpersoonsouderen	25.000	25.625
Meerpersoonsouderen	32.925	33.700

### 3.2 Overige inkomensgerelateerde grenzen huurtoeslag

De huurtoeslag kent enkele bijzondere situaties. Op grond van artikel 2a van het Besluit op de huurtoeslag kan bijv. een partner of medebewoner in bepaalde verzorgingssituaties bij het toekennen van huurtoeslag buiten beschouwing worden gelaten. Er is dan geen effect op de hoogte van de huurtoeslag. Deze uitzondering is alleen 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 2021 aangepast met de ontwikkeling van de consumentenprijzen (alle huishoudens) waarbij de inflatiecorrectie plaatsvindt volgens een vergelijkbare systematiek als in de Wet IB 2001, nl. 2,06 %.

Het grensbedrag van het gezamenlijk toetsingsinkomen wordt vervolgens naar boven afgerond op een veelvoud van € 25,-. Het grensbedrag van het voordeel uit sparen en beleggen wordt afgerond op de eerstvolgende euro (de bedragen zijn opgenomen in tabel 3).

**Tabel 3 Maximumgrenzen verzorgingssituatie**

	2020	2021
Voordeel sparen en beleggen	4.358	4.448
Gezamenlijk toetsingsinkomen	47.825	48.800

### 3.3 Inkomensgrenzen passend toewijzen woningcorporaties

Woningcorporaties moeten ingevolge de Woningwet en het BTIV jaarlijks aan 95% van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huurprijs onder de voor hen toepasselijke aftoppingsgrens. De maximale inkomensgrenzen worden voor het passend toewijzen 2021 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 eenpersoons (ouderen)huishoudens worden derhalve met 2,06 % aangepast en vervolgens naar boven afgerond op een veelvoud van € 25.

De afgeronde inkomensgrenzen voor het passend toewijzen voor het tijdvak van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 bedragen dan:

**Tabel 4 Inkomensgrenzen passend toewijzen**

huishoudens	2020	2021
Eenpersoons	23.225	23.725
Meerpersoons	31.550	32.200
Eenpersoonsouderen	23.175	23.650
Meerpersoonsouderen	31.475	32.075

## 4 Huurgerelateerde parameters

### 4.1 Normhuren, opslag en basishuren

De normuur is het inkomensafhankelijk deel van de eigen bijdrage van de huurder. De aanpassing van de normhuren vindt plaats aan de hand van de verwachte huurprijsontwikkeling. Dit percentage bedraagt 2,3 %. Voor de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 worden de normhuren daarom met 2,3 % verhoogd.

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 normuur minimum- en referentie-inkomen 2021**

	2020	Mutatie	2021
Minimumhuurijkpunt algemeen	215,71	1,023	220,68
Referentiehuurijkpunt algemeen	438,48	1,023	448,57

De basishuur is het gedeelte van de rekenhuur dat voor rekening van de huurtoeslagontvanger blijft (eigen bijdrage). De basishuur is de normhuur verhoogd met een vaste opslag die per 1 januari 2021 € 16,94 bedraagt.

**Tabel 6 Minimum norm- en basishuur 2021**

huishoudens	Min. Normhuur 2020	Min. Normhuur 2021	Verhoging 2021	Min. Basishuur 2021
Eenpersoons	215,71	220,68	16,94	237,62
Meerpersoons	215,71	220,68	16,94	237,62
Eenpersoonsouderen	213,89	218,86	16,94	235,80
Meerpersoonsouderen	212,08	217,05	16,94	233,99

In tabel 7 wordt een overzicht gegeven van de normhuren per huishoudcategorie die per 1 januari 2021 gelden bij de referentie-inkomensijkpunten.

**Tabel 7 Referentienormhuur 2021**

huishoudens	2020	2021
Eenpersoons	436,66	446,75
Meerpersoons	434,85	444,94
Eenpersoonsouderen	436,21	446,30
Meerpersoonsouderen	433,94	444,03

## 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 2021 tot en met 31 december 2021.

**Tabel 8 Parameters a en b voor 2021**

huishoudens	factor-a	factor-b
Eenpersoons	0,000000623385	0,002453085056
Meerpersoons	0,000000361614	0,002075390738
Eenpersoonsouderen	0,000000840817	-0,004129343663
Meerpersoonsouderen	0,000000519036	-0,004315550434

#### **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 rekenhuur hoger is dan deze grens, is er in principe geen recht op huurtoeslag. Het recht op huurtoeslag vervalt echter niet bij overschrijding van de maximale huurgrens als iemand in de maand voor de overschrijding al voor dezelfde woning huurtoeslag heeft ontvangen (zie over dit zgn. verworven recht ook par 2.3). Huurtoeslag wordt dan verstrekt tot aan de maximale huurgrens.

De algemene maximale huurgrens huurtoeslag van € 737,14 zal voor 2021 na verhoging met 2,06% (prijsindex) € 752,33 bedragen.

De overige grenzen stijgen met de verwachte huurontwikkeling, zijnde 2,3%. 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 € 432,51) zal na verhoging met 2,3% € 442,46 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; huishoudens met een oudere, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens 40% vergoed. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens zal na verhoging met 2,3% het komende tijdvak € 633,25 bedragen (is nu € 619,01) en € 678,66 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan (is nu € 663,40).

Tabel 9 geeft de bedragen per 1 januari 2021 weer:

**Tabel 9 Huurgrenzen 2021**

	2020	2021
Kwaliteitsgrens	432,51	442,46
Aftoppingsgrens laag	619,01	633,25
Aftoppingsgrens hoog	663,40	678,66
Maximale huurgrens	737,14	752,33

#### **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 en de liberalisatiegrens bedragen per 1 januari 2021 € 752,33.

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 toenmalige maximale huurprijs waarbij individuele huursubsidie werd toegekend.

#### **4.5 Tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders**

De Tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders (Stcrt.2015, 45925) beoogt vanaf 1 februari 2016 de bouw en verhuur van woonvoorzieningen voor vergunninghouders te stimuleren door middel van een subsidie voor de realisatie, instandhouding en verhuur aan vergunninghouders van nieuwe voorzieningen, die geschikt zijn voor bewoning door minimaal vier meerderjarige personen.

Hierbij geldt een verbod om gedurende de gehele subsidieperiode een hogere huurprijs dan € 153,00 (in 2020; bij verhuur van onzelfstandige woonruimten) of € 118,71 (in 2020; bij verhuur van de woonvoorziening als geheel) per vergunninghouder te vragen.

Deze huurbedragen worden jaarlijks conform de indexering van de eigen bijdrage (normhuren) in de huurtoeslag geïndexeerd met het percentage van de huurontwikkeling. De huurbedragen in deze regeling worden per 1 januari 2021 met 2,3 % verhoogd tot € 156,52 (onzelfstandige woonruimte) en € 121,45 (zelfstandige woonruimte).



## 5. Inkomensgrenzen huurtoeslag bij verschillende huurbedragen

Door het vervallen van de maximale inkomensgrenzen voor de huurtoeslag wordt de huurtoeslag begrensd door de (inkomensafhankelijke) eigen bijdrage (normhuur en opslag).

In tabel 10 zijn de maximale inkomens opgenomen waarbij bij verschillende huurniveaus nog huurtoeslag kan worden ontvangen. Meerpersoonshuishoudens krijgen voor de huur boven de aftoppingsgrens geen huurtoeslag, dus is het maximale inkomen bij de aftoppingsgrens en de maximale huurgrens gelijk.

**Tabel 10. Maximale inkomens bij verschillende huurniveaus**

Maximale inkomen	EPHH	MPHH (2p)	MPHH (3p)	EPOHH	MPOHH
Huur kwaliteitskortingsgrens (€442,46)	€ 24.233	€31.554	€31.554	€25.085	€33.090
Huur lage aftoppingsgrens (€633,25)	€ 29.537	€38.514	€38.514	€29.640	€38.866
Huur hoge aftoppingsgrens (€678,66)	€ 30.672	€38.514	€40.004	€30.616	€40.104
Huur maximale huurgrens (€752,33)	€ 32.435	€38.514	€40.004	€32.131	€42.027

## 6. Publicatie MG-digitaal

Deze circulaire wordt gepubliceerd op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) en [www.woningmarktbeleid.nl](http://www.woningmarktbeleid.nl). Aanmelding voor deze "MG-digitaal" kan via <https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel/nieuwsbrieven/mg-digitaal>. Na uw aanmelding ontvangt u telkens als er een MG-circulaire op de site wordt geplaatst, een mail met link naar de pagina waarop u de betreffende MG-circulaire kunt downloaden.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren