

Wat kost huren in 2018?

21 december 2017



Geïndexeerde grenzen voor de toewijzing van sociale huurwoningen en de huurtoeslag, een huurverhoging die boven de inflatie ligt en een fors hogere belasting op energie. In 2018 verandert er weer veel dat van invloed is op de portemonnee van huurders en woningzoekenden.

Wat kost een sociale huurwoning?

Verhuist u in 2018 naar een sociale huurwoning? Dan mag de kale huur van die woning niet hoger zijn dan €710,68. Net als in 2017 is dit de 'liberalisatiegrens'. Deze grens ligt al voor het vierde jaar op hetzelfde bedrag.

Heeft u een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag en gaat u in 2018 bij een corporatie huren? Dan zal de huur van uw nieuwe woning waarschijnlijk niet hoger zijn dan €597,30 (een- en tweepersoonshuishouden) of €640,14 (grotere huishoudens). Dat komt omdat corporaties ook in 2018 '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.

Met welk inkomen kunt u een sociale huurwoning krijgen?

Met een jaarinkomen dat lager is dan € 36.798 maakt u het meeste kans. Met een iets hoger (gezins)inkomen komt u ook nog in aanmerking, maar als u meer verdient dan €41.056,- kunt u alleen bij uitzondering sociaal huren, bijvoorbeeld als u moet verhuizen vanwege sloop. In 2018 moeten woningcorporaties zich aan de volgende regels houden:

Minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huurprijs tot €710,68 moet worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot €36.798,-.

Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot €710,68 mag worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen €36.798,- en €41.056,-.

Voor maximaal 10% van de toe te wijzen woningen hoeven corporaties niet naar het inkomen van huurders te kijken, maar wel naar regels uit de plaatselijke huisvestingsverordening. Wat dat voor regels zijn verschilt per gemeente.

Voor commerciële verhuurders (zoals particuliere huisbazen) gelden deze regels niet. Zij verhuren ook wel woningen met een huurprijs tot €710,68.

Met welk inkomen heeft u recht op huurtoeslag?

Het maximale jaarinkomen dat u mag hebben om huurtoeslag te kunnen krijgen gaat ieder jaar een beetje omhoog. Voor 2018 zijn de bedragen:

€22.400,- voor alleenstaanden zonder AOW

€22.375,- voor alleenstaanden met AOW

€30.400,- voor meerpersoonshuishoudens (met of zonder AOW)

Naast uw inkomen telt ook uw vermogen (zoals spaargeld en geld op de betaalrekening) mee. Op 1 januari 2018 mag dat niet meer zijn dan €30.000,- per persoon. Had u meer geld op 1 januari? Dan heeft u in 2018 geen recht op toeslag. In 2017 lag de grens op €25.000,-. De grens is verhoogd omdat het kabinet ook de regels voor het betalen van belasting op vermogen heeft veranderd.

[Hoeveel huurtoeslag kunt u krijgen?](#)

Om dat te achterhalen kunt u het beste een [proefberekening maken](#) (externe link)

op de website van de Belastingdienst. Huurtoeslag is een ingewikkelde regeling, met veel verschillende normen en grenzen. In 2018 zijn de grensbedragen:

basishuur – vanaf €221,45

Het deel van de huur dat iedere toeslagontvanger in ieder geval zelf moet betalen. Voor huurders met bijstand is dat minstens € 221,45, voor huurders met een hoger inkomen is het (veel) meer.

kwaliteitskortingsgrens - €417,34

Het deel van de huurprijs dat tussen uw basishuur en dit bedrag ligt wordt volledig vergoed. Als uw basishuur hoog is kan het dus ook om een minimale vergoeding gaan.

aftoppingsgrens - €597,30 (één- of tweepersoonshuishoudens) / €640,14 (huishoudens van drie personen of meer)

Het deel van uw huurprijs tussen €417,34 en de aftoppingsgrens voor uw huishouden wordt voor 65% vergoed.

huurtoeslaggrens - €710,68.

Het deel van uw huurprijs tussen aftoppings- en huurtoeslaggrens moet u zelf betalen. Behalve als u alleenstaand bent, AOW hebt of vanwege handicap een aangepaste woning huurt. In deze gevallen wordt 40% van dit deel vergoed.

Heeft uw woning een hogere **rekenhuur** dan de huurtoeslaggrens? Dan is voor die woning geen huurtoeslag mogelijk, behalve in uitzonderlijke gevallen. Jongeren tot 23 kunnen alleen toeslag krijgen als hun rekenhuur niet hoger is dan €417,34.

Wat wordt de huurverhoging per 1 juli?

De overheid stelt ieder jaar maximumpercentages vast waarmee de huur van sociale (gereguleerde) woningen mag worden verhoogd. Meer dan dit maximum mag een verhuurder niet vragen, minder natuurlijk wel. De maximumpercentages voor 2018 zijn:

3,9% (1,4% inflatie + 2,5% opslag) bij een inkomen tot en met €41.056,-.

5,4% (1,4% inflatie + 4% opslag) bij een inkomen boven €41.056,-.

Is uw inkomen hoger dan €41.056,- maar heeft u de AOW-leeftijd al bereikt of bestaat uw huishouden uit vier of meer mensen? Dan mag de huurverhoging maximaal 3,9% zijn.

Wat voor huurverhoging u krijgt hangt vooral van het beleid van uw verhuurder af. Woningcorporaties hebben minder mogelijkheden om de huur te verhogen dan commerciële verhuurders. In 2018 mogen woningcorporaties dankzij afspraken met de Woonbond hun totale inkomsten uit verhuur (inclusief nieuwe verhuringen) met maximaal 1% boven inflatie laten stijgen. Daardoor kunnen zij niet aan alle huurders het maximumpercentage vragen.

Wat betaalt u aan belasting op energie?

In 2018 zullen veel huurders (en huiseigenaren) hun energierekening zien stijgen. Dit komt door drie maatregelen van de overheid die op 1 januari ingaan:

Hogere energiebelasting

Hogere heffing 'Opslag Duurzame Energie'

Lagere heffingskorting

Energiebelasting

Huishoudens gaan 3 eurocent meer energiebelasting betalen per verbruikte kubieke meter aardgas. De belasting over stroom daalt met 0,72 eurocent. Hoeveel meer energiebelasting u gaat betalen hangt van het verbruik af. Energievergelijker PriceWise berekende dat een gemiddeld huishouden ongeveer €20,- duurder uit zal zijn.

Opslag Duurzame Energie

De heffing voor Opslag Duurzame Energie (ODE) gaat ook omhoog. Dit is een belasting die de overheid in 2013 heeft ingevoerd, met het doel geld op te halen voor investeringen in duurzame energie. Door verhoging van deze belasting in 2018 is een gemiddeld huishouden ongeveer €50,- duurder uit, berekende PriceWise. De ODE betaalt u per kubieke meter aardgas en per kilowattuur stroom. Hoeveel u precies betaalt hangt dus af van het verbruik.

Heffingskorting

Dit is een korting op de energiebelasting, die alleen geldt voor energieaansluitingen met een verblijfsfunctie, zoals woningen en kantoren. Het is een vast bedrag per jaar, dat van de te betalen energiebelasting wordt afgetrokken. De overheid verlaagt deze korting in 2018 van €308,54 naar €257,-. Hierdoor gaan bewoners €50,- meer betalen.