

Bijlage van,

Woonstichting
Lieven de Key
Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

Postbus 2643
1000 CP Amsterdam
020 621 43 33
info@lievendeky.nl
lievendeky.nl

Auteur
Kirsten Forte

Datum
23 januari 2023

Onderwerp
Jaarlijkse huuraanpassing 2023
Bijlage 2: De inkomensgrenzen en huurgrenzen 2023

Toewijzing sociale huurwoningen

De verhuur van sociale huurwoningen is door de overheid aangemerkt als een publieke taak, en aan toegelaten instellingen (een woningcorporatie). Woningcorporaties moeten hun vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan hun doelgroepen. Sociale huurwoningen van woningcorporaties zijn woningen met een huurprijs tot € 808,06 en worden ook wel DAEB-woningen genoemd. Vanaf 2022 moet de woningcorporatie jaarlijks 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens. Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Dit valt onder de zogenaamde Europese staatssteunregelgeving.

Inkomensgrenzen staatssteunregeling woningcorporaties (toewijzingen DAEB) per 2023

| | 2022 | 2023 |
|--|----------|----------|
| Inkomensgrens SH-eenpersoonshuishoudens | € 40.765 | € 44.035 |
| Inkomensgrens SH-meerpersoonshuishoudens | € 45.014 | € 48.625 |

Huurgrenzen t.b.v. huurtoeslag en toewijzing

De liberalisatiegrens is per 1 januari 2023 met 5,84% verhoogd van € 763,47 naar € 808,06. De basishuur, aftoppingsgrenzen en kwaliteitskortingsgrens zijn verhoogd met de huurprijsontwikkeling van het afgelopen (huur-) jaar, te weten 2,2%.

| Huurgrenzen | 2022 | 2023 |
|--|----------|----------|
| Maximale huurgrens (liberalisatiegrens) | € 763,47 | € 808,06 |
| Aftoppingsgrens hoog (2e aftop) | € 678,66 | € 693,60 |
| Aftoppingsgrens laag (1e aftop) | € 633,25 | € 647,19 |
| Kwaliteitskortingsgrens (jongeren grens) | € 442,46 | € 452,20 |

Bron: Staatscourant 2022, 30535 (publicatie 17-11-2022) en Overzicht huurtoeslagparameters 2023 (publicatie 21-11-2022)

Passend toewijzen sociale huurwoningen

Woningcorporaties moeten hun sociale huurwoningen passend toewijzen. Dit betekent dat de huur van de sociale huurwoning moet passen bij het inkomen van de huurder. Passend toewijzen voorkomt dat huishoudens een te hoge huur krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen.

Woningen die niet zijn aangewezen voor huurtoeslag, vrijesectorwoningen of andere eenheden, tellen niet mee in het kader van de verantwoording voor passend toewijzen.

Tabel passend en niet passend toewijzen: Inkomensgrenzen en passende huur per 2023

| Type huishouden | Huishoudinkomen per jaar in 2023 | Contractuurprijs bij toewijzing in 2023 | | |
|---|----------------------------------|---|----------|----------------|
| | | € 647,19 | € 693,60 | € 808,06 |
| Eénpersoons onder de AOW-leeftijd | € 25.475 | | | |
| Drie- en meerpersoons onder de AOW-leeftijd | € 34.575 | | | |
| Eénpersoons vanaf AOW-leeftijd* | € 25.075 | | | |
| Drie- en meerpersoons vanaf AOW-leeftijd* | € 33.800 | | | |
| | | = Passend | | = Niet passend |

*De pensioengerechtigde leeftijd (AOW-leeftijd) stijgt dit jaar naar 66 jaar en 10 maanden.

Middenhuurgrens Amsterdam

Is 140% van de liberalisatiegrens en komt op € 1131,28.

Inkomensafhankelijke huuraanpassing (verlaging of verhoging)

Huurders krijgen in 2023 een huurverlaging als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum en hun huurprijs boven de € 575,03 ligt.

| De inkomensgrenzen hiervoor zijn | Per jaar |
|--|----------|
| Eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd | € 23.250 |
| Meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd | € 30.270 |
| Eenpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd | € 24.600 |
| Meerpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd | € 32.730 |

Daarnaast mogen de hoge inkomens een huurverhoging > 3,1% krijgen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen middeninkomens en hoge inkomens. Voor middeninkomens bedraagt de maximale huurverhoging € 50,-, voor hoge inkomens € 100,-.

| Inkomensgroep | Huishouden | Inkomensgrenzen | Bedrag huuraanpassing maximaal |
|---------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Hoge middeninkomens | Eenpersoonshuishoudens | €48.836 - €57.573 | € 50,- |
| Hoge middeninkomens | Meerpersoonshuishoudens | €56.513 - €76.764 | € 50,- |
| Hoge inkomens | Eenpersoonshuishoudens | > €57.573 | € 100,- |
| Hoge inkomens | Meerpersoonshuishoudens | > €76.764 | € 100,- |