

HUURTOESLAG

Utrecht, mei 2006

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg
Nestas Communicatie

Op 1 januari 2006 heeft de Wet op de huurtoeslag de Huursubsidiewet vervangen. Hoewel de inhoud van de nieuwe wet niet volledig anders is, zijn er toch belangrijke verschillen. Huurders die in 2005 huursubsidie ontvingen, ontvangen in 2006 en volgende jaren in de meeste gevallen ook huurtoeslag. En hoewel het ministerie van VROM verantwoordelijk blijft, keert de Belastingdienst/Toeslagen de huurtoeslag uit.

De Wet op de huurtoeslag valt onder de werking van de Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen (Awir). De Awir is een kaderwet waarin een geharmoniseerd begrippenkader is opgenomen dat geldt voor nieuwe inkomensafhankelijke regelingen, dat wil zeggen regelingen die op of na 1 januari 2006 van kracht zijn of worden. Alle nieuwe inkomensafhankelijke regelingen vallen direct onder de werking van deze wet. Dit betekent dat op nieuwe inkomensafhankelijke regelingen automatisch de definities van deze wet van toepassing zijn. Daarnaast staan in de Awir de procedureregels die gelden voor inkomensafhankelijke regelingen die worden uitgevoerd door de Belastingdienst/Toeslagen. De Awir is op 1 september 2005 in werking getreden.

De wet geldt voor de volgende inkomensafhankelijke regelingen:

- Wet op de huurtoeslag;
- Wet kinderopvang;
- Wet op de zorgtoeslag;
- Wet tegemoetkoming onderwijsbijdrage en schoolkosten (WTOS);
- Wet studiefinanciering 2000 (WSF 2000).

Naast de harmonisatie van begrippen is ook gekeken naar de manier waarop de draagkracht bepaald wordt. Voor inkomensafhankelijke regelingen die onder de Awir vallen, is de draagkracht van de aanvrager én van zijn partner van belang. Daarnaast kan de draagkracht van eventuele medebewoners worden meegenomen. Dit moet dan wel in de inkomensafhankelijke regeling zelf zijn bepaald. Dit artikel gaat over de Wet op de huurtoeslag en de gehanteerde begrippen. De volledige tekst van deze wet staat op www.wetten.overheid.nl

Voorwaarden voor huurtoeslag

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage op basis van de Wet op de huurtoeslag moet de aanvrager aan een aantal voorwaarden voldoen:

1. De aanvrager woont in een zelfstandige woning, een onvrije etage of een door VROM of de Belastingdienst aangewezen (onzelfstandige) woning of wooneenheid. Onder een zelfstandige woning wordt verstaan een woning met een eigen voordeur en eigen, niet met anderen te delen voorzieningen, zoals een keuken, badkamer en toilet.
2. De huurprijs van de woning ligt tussen door het ministerie van VROM jaarlijks vast te stellen grenzen. Ook voor een woonwagen die voldoet aan de eisen die de Woningwet daaraan stelt en die geplaatst is op een legale standplaats, kan huurtoeslag worden aangevraagd. Voor een woonboot bestaat die mogelijkheid niet.
3. Er zijn maximumgrenzen voor het inkomen en het vermogen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen alleenstaanden jonger en ouder dan 65 jaar en meerpersoonshuishoudens jonger en ouder dan 65 jaar (zie tabel).
4. Bepalend voor de hoogte van de huurtoeslag is het vooraf geschatte inkomen over het jaar waarvoor huurtoeslag wordt aangevraagd. Voor het bepalen van de huurtoeslag telt ook het inkomen van de toeslagpartner mee.
5. De Belastingdienst beschouwt iedereen die duurzaam met iemand anders een gezamenlijke huishouding voert als toeslagpartner.
6. De aanvrager moet legaal in Nederland verblijven, voor de wet meerderjarig zijn, een passende woning hebben en staan ingeschreven op het desbetreffende adres.

Huurtoeslaggrenzen (voor het toeslagjaar 1 januari 2006-1 januari 2007)

<i>Soort huishouden</i>	<i>Huur minimaal per maand</i>	<i>Huur maximaal per maand</i>	<i>Inkomen maximaal over 2006</i>	<i>Vermogen maximaal over 2006</i>
alleenstaand, jonger dan 65	€ 193,50	€ 604,72*	€ 20.000	€ 21.000
alleenstaand, 65-plus	€ 193,50	€ 604,72	€ 17.950	€ 36.000
meerpersoons, jonger dan 65	€ 193,50	€ 604,72*	€ 27.175	€ 40.000
meerpersoons, 65-plus	€ 193,50	€ 604,72	€ 23.825	€ 50.000

* Voor jongeren tot 23 jaar is de maximale huurgrens € 331,78

Gemeentelijke Basis Administratie (GBA)

Volgens de Awir moeten aanvragers van een inkomensafhankelijke regeling zijn opgenomen in een administratie die naar aard en strekking gelijkgesteld kan worden aan de Nederlandse GBA. Dit is zo geformuleerd om bijvoorbeeld ook personen die in het buitenland wonen, aan te kunnen merken als partner en kind. De Awir staat dus toe dat de partner op een ander adres staat ingeschreven dan de belanghebbende. Voor de huurtoeslag geldt dat niet. Daarom is een aanvullende bepaling van kracht. Voorwaarde voor het krijgen van huurtoeslag is dat de woning het hoofdverblijf is. Zowel de huurder als de partner en medebewoners moeten op hetzelfde adres zijn ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens (GBA) voor de periode waarover huurtoeslag wordt ontvangen. De woonsituatie wordt vanaf 1 januari 2006 automatisch gecontroleerd bij de GBA.

Langdurig verblijf elders

Soms wordt gedurende een periode niet voldaan aan het criterium hoofdverblijf. Dat kan zich voordoen als een huurder:

- langdurig in het buitenland verblijft vanwege werk of studie;
- een wereldreis maakt;
- verblijft in een zomerhuis of een gevangenisstraf uitzit.

Afhankelijk van of het verblijf elders op vrijwillige of onvrijwillige basis is, kan er maximaal nog zes respectievelijk twaalf maanden recht op huurtoeslag bestaan.

Het kan voorkomen dat een huurder, zijn partner of een medebewoner tijdelijk (korter dan een jaar) in een (verpleeg)inrichting wordt opgenomen en dat die instelling hem overschrijft naar het tijdelijke adres. Het recht op huurtoeslag blijft behouden als de huurder aan de overige voorwaarden blijft voldoen.

De Belastingdienst/Toeslagen moet hiervan direct op de hoogte worden gesteld, onder overlegging van het bewijs dat de opname in de verpleeginrichting tijdelijk is en dat de huurwoning daarom moet worden aangehouden. Zodra de opname in de verpleeginrichting een permanent karakter krijgt (of langer duurt dan een jaar), vervalt het recht op huurtoeslag.

Rekenhuur

De rekenhuur is de huur waarop de huurtoeslag wordt gebaseerd. De rekenhuur bestaat uit de kale huur van de woonruimte plus eventuele subsidiabele servicekosten. Als er een garage bij de huurprijs is inbegrepen dan wordt de kale huur verminderd met een standaardbedrag van € 22. Bestaat de kale huur uit huur voor de woning en bedrijfsruimte, dan wordt de werkelijke bedrijfsruimtehuur afgetrokken van de kale huur.

Bij de kale huurprijs mogen bovendien de werkelijke kosten van vier subsidiabele servicekostencomponenten voor gemeenschappelijke ruimten worden opgeteld tot een maximum van € 12 per component. Het gaat om:

- maandelijkse elektriciteitskosten voor het in bedrijf zijn van lift-, ventilatie-, hydrofoor- en alarminstallaties en van verlichting van door de huurder met anderen gemeenschappelijk gebruikte ruimten;
- maandelijkse schoonmaakkosten van de lift en van andere gemeenschappelijke ruimten;

- maandelijkse kosten van de diensten van een huismeester;
 - maandelijkse kapitaal- en onderhoudskosten voor dienstruimten en gemeenschappelijke ruimten.
- De hoogte van de rekenuur is een van de bepalende factoren voor het recht op huurtoeslag. In principe is huurtoeslag mogelijk tot aan de maximale huurgrens.

Passendheid

Ook in de Wet op de huurtoeslag is het toetsen van de passendheid van de woning opgenomen. De wet bepaalt dat kandidaat-huurders die een nieuwe woning krijgen toegewezen boven de aftoppingsgrens (voor een- en tweepersoonshuishoudens is dat in 2006 €474,88 en voor huishoudens vanaf drie personen €508,92 per maand), in principe niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Als een huurder een woning betreft met een huur boven de aftoppingsgrens en toch huurtoeslag aanvraagt, dan zal de Belastingdienst/Toeslagen de gemeente vragen binnen vier weken een advies uit te brengen over de passendheid. Een negatief advies moet in principe worden gevolgd door de Belastingdienst/Toeslagen. De huurder komt voor die woning nooit meer voor huurtoeslag in aanmerking. In zeer bijzondere situaties kan daarop een uitzondering worden gemaakt (art. 12 lid 3 van de Wet op de huurtoeslag).

Basishuur

Iedere huurder moet, onafhankelijk van zijn inkomen, in ieder geval een deel van de huur zelf betalen, Dat deel heet de basishuur. Evenals in de oude wetgeving is in de nieuwe wetgeving sprake van vier basishuurtabelen aan de hand waarvan per huishoudentype de basishuur wordt bepaald. Om te bepalen welke tabel (65+ of 65-) voor het berekeningstijdvak geldt, wordt gekeken naar de leeftijd van de belanghebbende, de partner en de medebewoners bij aanvang van het berekeningsjaar, dus op 1 januari van ieder jaar. Het in de loop van het jaar bereiken van de leeftijd van 65 jaar leidt niet met ingang van de maand daarop tot een verandering in tabelgebruik. Voor wat betreft het aantal personen (één of meer) wordt per maand gekeken naar de actuele situatie.

Toetsingsinkomen

Het belastbaar inkomen of verzamelinkomen van het huishouden (eventueel aangevuld met buitenlandse inkomsten) dat de basis vormt voor de berekening van de huurtoeslag, heet het toetsingsinkomen. Het toetsingsinkomen voor een bepaald jaar is gebaseerd op het verzamelinkomen voor de inkomstenbelasting van datzelfde jaar. Dit is het totaal van het inkomen uit werk en woning (box 1), het inkomen uit aanmerkelijk belang (box 2) en het belastbare inkomen uit sparen en beleggen (box 3). Eventuele inkomsten die in Nederland niet belastbaar zijn, moeten hierbij opgeteld worden. Deze berekening moet worden uitgevoerd voor de belanghebbende, de toeslagpartner en de medebewoners. Het totaal van al deze inkomens is het toetsingsinkomen van het huishouden. Kinderen jonger dan 23 jaar op 1 januari van het berekeningsjaar hebben bovendien een inkomensvrijstelling van €4.100 (prijspeil 2005) per kind. Bedraagt het belastbaar inkomen of verzamelinkomen van het kind meer, dan telt het meerdere mee voor het berekenen van het toetsingsinkomen van het huishouden.

Sinds 1 januari 2006 sluit het inkomensbegrip van de huurtoeslag weer aan op het begrip verzamelloon en belastbaar loon conform de Wet op de inkomstenbelasting 2001. Dit betekent dat als een huurder aangifte heeft gedaan over een bepaald jaar, zijn/haar door de belastingdienst vastgestelde verzamelinkomen tevens het toetsingsinkomen voor de berekening van de huurtoeslag is. Doet de huurder geen aangifte dan is het inkomen op de jaarpogave het toetsingsinkomen voor de huurtoeslag.

Factoren die mee bepalen op hoeveel huurtoeslag een aanvrager recht heeft zijn:

- de hoogte van de huur
- de samenstelling van het huishouden
- de hoogte van het inkomen
- de hoogte van het eigen vermogen.

De tegemoetkoming huurtoeslag is hoger naarmate de huur hoger is en het inkomen lager. Daarnaast ontvangt een meerpersoonshuishouden bij gelijke omstandigheden meer huurtoeslag dan een alleenstaande. Ook houdt de huurtoeslagregeling rekening met verschillen tussen ouderen en andere huishoudens. Voor het vermogen geldt dat het een bepaalde grens niet mag worden overschreden.

Daarnaast zijn de leeftijd van de aanvrager, het juist ingeschreven staan in de GBA en de verblijfsstatus van belang.

Berekeningsjaar

Met de Wet op de huurtoeslag zijn de begrippen subsidietijdvak, subsidiejaar en peiljaar vervangen door het begrip berekeningsjaar. Dit is het actuele kalenderjaar waarop de toeslag betrekking heeft.

Wijziging huishoudensituatie

De huurtoeslag wordt per maand berekend. Voor de huurtoeslag geldt dat een wijziging in de huishoudensituatie leidt tot tussentijdse herberekening van de huurtoeslag. Dit gebeurt echter niet automatisch, de aanvrager moet daarvoor een wijzigingsverzoek indienen.

Vanaf 1 januari 2006 is geen sprake meer van een automatische rolwisseling als de aanvrager komt te overlijden. In dat geval moet de achterblijvende partner of meerderjarige medebewoner een nieuwe aanvraag huurtoeslag indienen. De Belastingdienst/Toeslagen stuurt een brief naar de achterblijvers om hen erop te attenderen dat ze een opnieuw huurtoeslag moeten aanvragen.

Het uitgangspunt voor de huursubsidie was dat deze was gebonden aan het object (het aanvraagadres). Dat uitgangspunt is verlaten. In de Wet op de huurtoeslag is de tegemoetkoming gekoppeld aan het subject, de huurder. Deze wijziging sluit aan op de Awir. Direct gevolg is dat de huurder bij verhuizing naar een andere woning, de toegekende huurtoeslag meeneemt. Komt de aanvrager te overlijden dan wordt de betaling van de huurtoeslag stopgezet.

Als een huurder verhuist naar een huurwoning vinden, als dat nodig is, de gebruikelijke redelijkheidstoets en passendheidstoets plaats.

Wijziging inkomen

Het is belangrijk dat de aanvrager inkomenswijzigingen direct aan de Belastingdienst/Toeslagen doorgeeft, óók als het inkomen meer keren per jaar wijzigt. Wijzigingen kunnen worden doorgegeven met het wijzigingsformulier. De aanvrager heeft de keuze uit:

- elektronische aanvraag/mutatiemodule op www.toeslagen.nl.
- bestellen wijzigingsformulier via de BelastingTelefoon (0800-0543); deze formulieren zijn altijd voorzien van naam, adresgegevens, sofi-nummer en geboortedatum.

Op basis van het nieuwe schattingsinkomen wordt een nieuwe toeslag berekend. Na afloop van het berekeningsjaar vindt definitieve vaststelling van de huurtoeslag plaats op basis van het werkelijke inkomen. Met de komst van de Awir is de vangnetregeling afgeschaft. De reden is dat voor de berekening van de hoogte van de tegemoetkoming wordt uitgegaan van het actuele jaarinkomen en wijzigingen daarin direct worden verwerkt.

Aanpassing grenzen

Vanaf 2006 worden de huurgerelateerde grenzen per 1 juli en de inkomensgerelateerde per 1 januari worden aangepast. Onder de huursubsidieregeling werd het belastbaar loon of verzamelinkomen gecorrigeerd met de standaardaf trek ter compensatie van de negatieve effecten van de nieuwe belastingwetgeving 2001 op de hoogte van de huursubsidie. Vanaf 1 januari 2006 wordt deze standaardaf trek afgebouwd waardoor het berekenen van het actuele inkomen eenvoudiger wordt en aansluit op het geharmoniseerde begrip inkomen volgens de Awir. Om de effecten van het afschaffen van de standaardaf trek te corrigeren zijn de maximuminkomensgrenzen, zonder gebruikmaking van de wettelijke aanpassingsmethodiek, per 1 januari 2006 eenmalig vastgesteld bij ministeriële regeling.

Onzelfstandige woonruimte

In een aantal gevallen kunnen bewoners van onzelfstandige woonruimte ook in aanmerking komen voor huurtoeslag. Dat is het geval als de Belastingdienst/Toeslagen een woongebouw of woning daarvoor aanwijst. Het gebouw of de woning moet aan bepaalde voorwaarden voldoen die te maken hebben met de volkshuisvesting. De eigenaar of degene die een project opstelt (zoals een project voor begeleid wonen) kan de aanwijzing aanvragen.

Gebouwen of woningen kunnen worden aangewezen als onzelfstandige woonruimten als zij geschikt en bestemd zijn voor begeleid wonen, groepswonen door ouderen of een daarmee vergelijkbare

woonvorm. Bovendien moet de woning of het woongebouw eigendom zijn van en aan de huurder worden verhuurd door een instelling zonder winstoogmerk, die werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting zoals woningcorporaties, toegelaten instellingen en verenigingen of stichtingen van ouders). Dit moet blijken uit de statuten. Behalve de eigenaar moet ook de eventuele (onder)verhuurder een rechtspersoon zonder winstoogmerk zijn.

Voor het verkrijgen van huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimte zijn dus twee trajecten nodig:

- de verhuurder moet de Belastingdienst/Toeslagen om aanwijzing van de woning of het woongebouw vragen en
- de individuele huurder moet een aanvraag voor huurtoeslag indienen.

Overigens betekent aanwijzing van een woongebouw niet dat de huurder ook recht op huurtoeslag heeft. Elke individuele huurtoeslagaanvraag wordt getoetst aan de voorwaarden die ook voor huurders van zelfstandige woningen gelden.

Begeleid wonen

Bij begeleid wonen moet het woongebouw bestemd zijn voor de huisvesting van personen die begeleiding en/of zorg nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Denk aan verstandelijk of lichamelijk gehandicapten, psychiatrische of psychogeriatrische patiënten en dak- en thuislozen. Aan het gebouw op zich worden geen specifieke eisen gesteld. Het woongebouw kan een 'gewone' eengezinswoning zijn, die is opgesplitst in verschillende onzelfstandige woonruimten. Als voorwaarde geldt dat iedere bewoner de beschikking heeft over minimaal één privé-vertrek met woon/slaapfunctie (een eigen afsluitbare wooneenheid).

Bij woonruimte voor begeleid wonen moet de verhuurder ook nog verklaren dat de bewoners van de woonruimten zonder hulp of begeleiding niet in staat zijn zelfstandig te wonen, het project zoveel mogelijk gericht is op integratie en acceptatie van de bewoners in de nabije omgeving, het project niet (uitsluitend) is gericht op huisvesting van minderjarige bewoners.

Ook moet er een contract zijn met een erkende zorginstelling, zodat duidelijk is dat er daadwerkelijk zorg wordt gegeven. De huurders moeten een gescheiden huur- en zorgovereenkomst hebben.

Groepswonen door ouderen

Bij groepswonen door ouderen gaat het om ouderen die om sociale redenen, en dus niet vanwege behoefte aan zorg, bijeen gaan wonen in onzelfstandige woonruimten.

De bewoners zijn gezamenlijk huurder van het totale woongebouw. Na aanwijzing van het woongebouw kunnen de individuele huurders, onder de normale voorwaarden, voor hun eigen woningdeel huurtoeslag aanvragen.

Aanvragen

De aanwijzing moet worden aangevraagd bij de Belastingdienst/Toeslagen. Degene die de aanvraag doet is bijvoorbeeld eigenaar van een gebouw of woning of iemand die een project voor begeleid wonen organiseert.

Voor meer informatie over de aanvraagprocedure en uitvoering van de regelingen:

Belastingdienst/Toeslagen

Telefoon: 0800-2358357

www.toeslagen.nl

Wet op de zorgtoeslag

Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport

Telefoon: 0800-8051

www.denieuwezorgverzekering.nl

Wet op de huurtoeslag

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Telefoon: 070-3395065

www.minvrom.nl