

Wat kost huren in 2023?

Met welk inkomen heb je nog toegang tot een sociale huurwoning? En hoe hoog mag de huurverhoging zijn? De Woonbond zet belangrijke regels voor huurders en woningzoekers in 2023 op een rij.



Wat kost een sociale huurwoning?

Verhuis je in 2023 naar een sociale huurwoning? Dan kan de (kale) huur van die woning maximaal € 808,06 zijn. Dit is de nieuwe liberalisatiegrens. Deze grens wordt door de overheid bepaald en schuift ieder jaar een beetje op. Let op: de liberalisatiegrens geldt voor aanvangshuren. Wie al langer huurt betaalt soms meer voor een sociale huurwoning. Dat is niet nieuw in 2023, maar al jaren zo.

Met welk inkomen kan ik sociaal huren bij een woningcorporatie?

Woningcorporaties moeten minimaal 85% van hun vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen onder bepaalde inkomensgrenzen. Er zijn twee inkomensgrenzen voor toegang tot sociale huur. Een voor eenpersoonshuishoudens en één voor meerpersoonshuishoudens.

- Voor eenpersoonshuishoudens € 44.035
- Voor meerpersoonshuishoudens € 48.625

Daarnaast hebben corporaties 7,5% 'vrije toewijzingsruimte'. Dat wil zeggen dat ze 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan hogere inkomens mógen toewijzen, maar daar niet toe verplicht zijn.

Als dat lokaal zo is afgesproken (in zogenaamde 'prestatieafspraken' tussen woningcorporaties en gemeenten) mag 15% van de sociale huur vrij worden aangeboden.

Wat kost gaan huren bij een woningcorporatie als ik een laag inkomen heb?

Heb je een laag inkomen en ga je in 2023 bij een woningcorporatie huren? Dan betaal je maximaal € 647,19 (huishoudens van 1 of 2 personen) of € 693,60 (grotere huishoudens). Dat komt door het 'passend toewijzen' dat woningcorporaties moeten doen. Minstens 95% van de woningen die zij verhuren aan huishoudens met een laag inkomen moet betaalbaar zijn.

Wat geldt dan als 'laag inkomen'?

In 2023 gelden daar de volgende inkomensgrenzen voor:

- Alleenwonend, geen AOW: € 25.475
- Alleenwonend, wel AOW: € 25.075
- Meerpersoonshuishouden, geen AOW: € 34.575
- Meerpersoonshuishouden, wel AOW: € 33.800

Ouderen met een laag inkomen, maar veel vermogen (spaargeld) kunnen volgens het 'passend toewijzen' wél een duurdere sociale huurwoning betalen. Alleenwonenden met een vermogen van minimaal € 127.582 en samenwonenden met een vermogen van minimaal € 161.329 kunnen een woning toegewezen krijgen met een huurprijs boven de € 647,19.

Krijg ik eenmalige huurverlaging?

De Woonbond heeft ervoor gezorgd dat corporatiehuurders met een laag inkomen in 2023 huurverlaging krijgen. Huur je van een woningcorporatie, is je inkomen laag en heb je een hoge huur? Dan wordt je huur per 1 juli verlaagd naar €575.

Met een inkomen onder de volgende grenzen kom je in 2023 in aanmerking voor verlaging van je huur naar € 575.

- Alleenwonend, geen AOW: €23.250
- Alleenwonend, wel AOW: €24.600
- Meerpersoonshuishouden, geen AOW: €30.270
- Meerpersoonshuishouden, wel AOW: €32.730

Heb je inwonende kinderen met een eigen inkomen? Tot de leeftijd van 27 jaar telt hun inkomen niet mee.

Had je in 2021 al een laag inkomen? Dan hoef je de eenmalige huurverlaging niet zelf aan te vragen. Je corporatie krijgt van de Belastingdienst door dat je een laag inkomen hebt. De corporatie verlaagt dan je huur. Had je in 2021 nog geen laag inkomen, maar nu wel? Dan moet je zelf een aanvraag doen. De Woonbond maakt nog voorbeeldbrieven om daarbij te helpen.

Wat is de huurverhoging per 1 juli?

Voor sociale huurwoningen zijn de regels anders dan in de vrije sector. Bij sociale huurders wordt onder andere naar het inkomen gekeken. In de vrije sector doet dat er niet toe.

Sociale huurwoning

De meeste huurders van een sociale huurwoning hebben geen hoog inkomen en ook geen lage huur. Voor die -grote- groep geldt dat de huur in 2023 met **maximaal 3,1 procent** omhoog mag.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Voor sociale huurders met een relatief hoog inkomen geldt een ander wettelijk maximum. Geen percentage van de huidige huurprijs, maar een vast bedrag. Er zijn **twee maximumbedragen: €50 en €100**. Welk bedrag van toepassing is hangt van het inkomen van het huishouden af.

Maximaal €50,-

- Eenpersoonshuishoudens bij een inkomen hoger dan €48.836,-
- Meerpersoonshuishouden bij een inkomen hoger dan €56.513,-

Maximaal €100,-

- Eenpersoonshuishoudens bij een inkomen hoger dan €57.573,-
- Meerpersoonshuishoudens bij een inkomen hoger dan €76.764,-

Lage huur

Huur je een sociale huurwoning met een maandhuur van €300 of minder? Dan mag je huur met **maximaal €25** omhoog. Tenzij je een hoog inkomen hebt. Dan kun je de huurverhoging krijgen voor huurders met een hoog inkomen.

Hoge huur + laag inkomen + hurend bij woningcorporatie

Ligt je huur boven de €575 én is je inkomen (zeer) laag én huur je van een woningcorporatie? Dan gaat je huur per 1 juli niet omhoog. Je komt dan in aanmerking voor de eenmalige huurverlaging.

Vrije sector huurwoning

In de vrije sector geldt dat de huur bij de jaarlijkse huurverhoging maximaal 1% boven de gemiddelde CAO-loonstijging mag stijgen. In 2022 was de gemiddelde CAO-loonstijging 3,1% (*percentage nog onder voorbehoud*). Daarmee komt de maximale huurverhoging op 4,1%. Staat er een lager huurverhogingspercentage in je huurcontract? Dan geldt dát percentage als het maximum voor jouw huurverhoging.

Kan ik huurtoeslag krijgen?

Dat kan als je huurprijs niet te hoog is, je inkomen bescheiden is en je niet te veel vermogen hebt. Belangrijk: van wie je de woning huurt (woningcorporatie, belegger, particulier) maakt voor de huurtoeslag niet uit.

- Als je voor het eerst huurtoeslag aanvraagt mag je huur niet hoger zijn dan de huurtoeslaggrens. In 2023 is dat € 808,06.
- Sinds 2020 geldt er geen harde inkomensgrens meer voor de huurtoeslag. Dus ook met een wat hoger inkomen kun je er recht op hebben. Of dat zo is hangt van je huurprijs af.
- Voor de huurtoeslag geldt wel een harde vermogensgrens. Je mag niet te veel vermogen (zoals spaargeld en geld op je betaalrekening) hebben. In 2023 gaat het om maximaal € 33.784 per persoon. Heb je op 1 januari 2023 meer? Dan heb je het hele jaar 2023 géén recht op huurtoeslag.

Wil je weten of je huurtoeslag kunt krijgen in 2023? Gebruik de rekenhulp van de Belastingdienst om een proefberekening te maken. Voor bijna alle huurders gaat de huurtoeslag in 2023 omhoog. Gemiddeld met €16,94 per maand.

Kan ik tijdelijk huurkorting krijgen?

Misschien. Het gaat dan om huurkorting die minimaal één maand tot maximaal drie jaar kan duren. Daar bestaat sinds 1 april 2021 een regeling voor. In dit vraagbaakartikel lees je er meer over.

Wat kost energie?

Door het energieprijzplafond geldt er een maximale prijs, tot aan een bepaald verbruik. Er is een plafond voor gas, één voor stroom en één voor warmte.

Individuele aansluiting

Bij een individuele aansluiting geldt :

- Gas. Hier geldt een maximale prijs van € 1,45 per kuub (m³) tot een verbruik van 1200 kuub.
- Elektriciteit. Hier geldt een maximale prijs van € 0,40 per kWh tot een verbruik van 2.900 kWh.

Boven de genoemde grenzen betaal je de tarieven volgens het contract met je energieleverancier.

Warmtenet

Voor warmte geldt onder het energieprijzplafond een maximale prijs van € 47,38 per gig joule (GJ). Tot een verbruik van circa 37 GJ. Boven dat verbruik geldt de prijs van de warmteleverancier. Die prijs mag niet hoger zijn dan het maximale tarief dat door het ACM is vastgesteld. In 2023 gaat het om €90,91. Lees er meer over in Maximale prijs voor warmte in 2023 bekend.

Blokverwarming

Voor blokverwarming wordt nog een regeling uitgewerkt. Deze bewoners krijgen een compensatie, maar het bedrag is nog niet bekend. Hetzelfde geldt voor woongroepen, studentenhuizen en andere 'keteldelers'.

Komt er weer een energietoeslag?

De energietoeslag van ongeveer € 1.300 wordt opnieuw in 2023 uitgekeerd. U vraagt de energietoeslag aan bij uw gemeente.

Bron: Woonbond
9 januari 2023