



Toeslagen  
*Ministerie van Financiën*

# Berekening huurtoeslag 2021

De huurtoeslag is een bijdrage in de kosten van de huur. Hoeveel huurtoeslag uw klant krijgt, hangt af van:

- de rekenhuur
- de maximale huurgrens
- het rekeninkomen
- het (gezamenlijke) vermogen
- het soort huishouden
- de basishuur
- de kwaliteitskortingsgrens
- de aftoppingsgrens

## Vermogen mag niet te hoog zijn

Heeft uw klant of zijn eventuele partner of medebewoner vermogen, zoals spaargeld en beleggingen? Als het (gezamenlijke) vermogen op 1 januari 2021 te hoog is, heeft uw klant het hele jaar geen recht op huurtoeslag. Per persoon is de vermogensvrijstelling € 31.340.

In de tabel staat hoeveel vermogen uw klant maximaal mag hebben op 1 januari 2021. Buitenlands vermogen telt ook mee.

Situatie	Maximaal vermogen
Alleenstaande	€ 31.340
Aanvrager met toeslagpartner	€ 62.680
Heeft de aanvrager een medebewoner voor de huurtoeslag? Een medebewoner mag niet meer dan € 31.340 vermogen hebben.	

### Let op!

Heeft uw klant voor de inkomstenbelasting een vrijstelling voor groene beleggingen? Voor de huurtoeslag geldt deze vrijstelling niet. Tel groene beleggingen dus mee als vermogen.

# Berekening

Heeft uw klant recht op huurtoeslag? U berekent de huurtoeslag in 8 stappen.

## Stap 1: bereken de rekenhuur

De rekenhuur bestaat uit de kale huur plus de servicekosten.

### Voorbeeld rekenhuur woning

Kale huur	€	
Servicekosten:		
energie (maximaal € 12)	€	+
huismeester (maximaal € 12)	€	+
schoonmaak (maximaal € 12)	€	+
dienst- en recreatieruimten (maximaal € 12)	€	+
Rekenhuur	€	

### Voorbeeld rekenhuur woonwagen

Huur woonwagen	€	
Huur standplaats	€	+
Rekenhuur	€	

## Stap 2: bepaal de maximale huurgrens

Er zijn 2 maximale huurgrenzen:

- de maximale huurgrens die geldt voor jongeren < 23 jaar (ook wel kwaliteitskortingsgrens)  
Deze is € 442,46.
- de maximale huurgrens die geldt voor ≥ 23 jaar en < 23 jaar met een kind en < 23 jaar en gehandicapt  
Deze is € 752,33.

Komt de rekenhuur boven de maximale huurgrens uit? Dan heeft uw klant geen recht op huurtoeslag.

### Uitzonderingen

Er zijn 3 uitzonderingen:

- Uw klant heeft een aangepaste woning vanwege een handicap (een lichamelijke of verstandelijke beperking).
- Uw klant heeft een huishouden van minimaal acht personen. Zijn woning is geschikt en bestemd voor een groot gezin.
- In de voorafgaande maand ontving uw klant voor dezelfde woning huurtoeslag en na een stijging van de huur komt de rekenhuur boven de maximale huurgrens uit (verworven recht).

Geldt er een uitzondering voor uw klant? Dan heeft uw klant wel recht op huurtoeslag of op een hoger bedrag. De rekenhuur voor uw klant is dan gelijk aan de maximale huurgrens.

**Stap 3: bereken het rekeninkomen**

Het rekeninkomen is het totaal van de toetsingsinkomens van alle leden van het huishouden:

- aanvrager (klant)
- toeslagpartner
- medebewoners inclusief kinderen

Toetsingsinkomen aanvrager	€	
Toetsingsinkomen toeslagpartner	€	+
Toetsingsinkomen medebewoner(s)	€	+
Rekeninkomen	€	

Voor inwonende kinderen die op 1 januari 2021 jonger zijn dan 23 jaar, telt alleen het inkomen mee boven de vrijstellingsgrens van € 5.044 per persoon per jaar.

Een onderhuurder en zijn inkomen tellen niet mee voor de huurtoeslag. Dit geldt ook voor personen die tot het huishouden van de onderhuurder behoren; zij tellen ook niet mee.

Een negatief inkomen wordt ook meegerekend. Bij een alleenstaande aanvrager telt het negatieve inkomen mee als € 0.

**Stap 4: bepaal het soort huishouden van uw klant.**

Er zijn 4 mogelijkheden:

- eenpersoonshuishouden (EP)  
Dit huishouden bestaat uit 1 persoon die op 1 januari 2021 jonger dan de AOW-leeftijd was.
- meerpersoonshuishouden (MP)  
Dit huishouden bestaat uit meer dan 1 persoon, en op 1 januari 2021 waren alle personen jonger dan de AOW-leeftijd.
- eenpersoonsouderenhuishouden (EP AOW-leeftijd)  
Dit huishouden bestaat uit 1 persoon die op 1 januari 2021 de AOW-leeftijd had of ouder was.
- meerpersoonsouderenhuishouden (MP AOW-leeftijd)  
Dit huishouden bestaat uit meer dan 1 persoon, en tenminste 1 van die personen had op 1 januari 2021 de AOW-leeftijd of was ouder.

### Stap 5: bereken de basishuur

De basishuur is het deel van de rekenhuur dat uw klant zelf moet betalen. Bij een inkomen tot en met de minimuminkomensgrens geldt een minimumbasishuur. Bij een hoger inkomen wordt de basishuur berekend met een formule:

$$\text{Basishuur} = (\text{factor a} \times \text{rekeninkomen}^2) + (\text{factor b} \times \text{rekeninkomen}) + \text{taakstellingsbedrag}$$

In de volgende tabel staan de parameters die in de formule gebruikt worden en de bedragen van de minimuminkomensgrens het taakstellingsbedrag, de minimumnormhuur en de minimumbasishuur.

Parameters 2021				
	EP	MP	EP AOW-leeftijd	MP AOW-leeftijd
Factor a	0,000000623385	0,000000361614	0,000000840817	0,000000519036
Factor b	0,002453085056	0,002075390738	-0,004129343663	-0,004315550434
Minimuminkomensgrens	€ 16.950,00	€ 22.000,00	€ 18.775,00	€ 25.025,00
Taakstellingsbedrag	€ 16,94	€ 16,94	€ 16,94	€ 16,94
Minimumnormhuur	€ 220,68	€ 220,68	€ 218,86	€ 217,05
Minimumbasishuur	€ 237,62	€ 237,62	€ 235,80	€ 233,99

### Stap 6: bepaal de kwaliteitskortingsgrens

De kwaliteitskortingsgrens is vastgesteld op € 442,46. Voor het deel van de rekenhuur dat boven de basishuur en onder de kwaliteitskortingsgrens ligt, krijgt uw klant 100% vergoeding.

### Stap 7: bepaal de aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens wordt bepaald door de omvang van het huishouden:

- voor een huishouden van 1 of twee personen: € 633,25
- voor een huishouden van drie of meer personen: € 678,66

Voor het deel van de rekenhuur dat boven de kwaliteitskortingsgrens en onder de aftoppingsgrens ligt, krijgt uw klant 65% vergoeding. Voor het deel van de rekenhuur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, is in sommige situaties 40% extra vergoeding mogelijk (zie stap 8, onderdeel C).

### Stap 8: bereken de huurtoeslag

De huurtoeslag is opgebouwd uit drie delen: A, B en C. Tel deze bij elkaar op. Gebruik hiervoor de bedragen uit de eerdere stappen.

#### Onderdeel A: het deel van de rekenhuur dat voor 100% vergoed wordt

Bepaal het laagste bedrag van rekenhuur		
en kwaliteitskortingsgrens	€	
Basishuur	€	–
Huurtoeslag deel A	€	
Is A negatief of € 0? Neem dan € 0.		

#### Onderdeel B: het deel van de rekenhuur dat voor 65% vergoed wordt

Alleen invullen als de rekenhuur meer is dan € 442,46.

Bepaal het laagste bedrag van rekenhuur		
en aftoppingsgrens	€	
Bepaal het hoogste bedrag van basishuur		
en kwaliteitskortingsgrens	€	–
	€	
		65% ×
Huurtoeslag deel B	€	
Is B negatief of € 0? Neem dan € 0.		

#### Onderdeel C: het deel van de rekenhuur dat voor 40% vergoed wordt

Alleen invullen als de rekenhuur boven de aftoppingsgrens ligt en er sprake is van 1 van de volgende situaties:

- Het gaat om een eenpersoonshuishouden.
- Iemand in het huishouden heeft op de datum van berekening de AOW-leeftijd of is ouder.
- De woning is aangepast vanwege een handicap.

Rekenhuur	€	
Bepaal het hoogste bedrag van de basishuur		
en de aftoppingsgrens.	€	–
	€	
		40% ×
Huurtoeslag deel C	€	
Is C negatief of € 0? Neem dan € 0.		

#### Totaalbedrag huurtoeslag per maand

Huurtoeslag deel A	€	+
Huurtoeslag deel B	€	+
Huurtoeslag deel C	€	+
<b>Totaal</b>	€	

# Rekenvoorbeelden

## Rekenvoorbeeld 1

Fred is een alleenstaande man van 20 jaar. Hij woont in een huurhuis. Zijn jaarinkomen is € 14.500. De kale huur is € 320. Hij betaalt aan servicekosten totaal € 38, waarvan hij € 35 mag meetellen voor het bepalen van de rekenhuur. Hij vraagt huurtoeslag aan voor heel 2021.

### Stap 1

De rekenhuur is € 355.

Huur	Werkelijke kosten	Rekenhuur
Kale huur	€ 320	€ 320
<i>Servicekosten</i>		
- energie	€ 12	€ 12
- huismeester	€ 11	€ 11
- schoonmaak	€ 15	€ 12
- dienst- en recreatieruimten	€ 0	€ 0 +
Rekenhuur		€ 355

### Stap 2

De maximale huurgrens is € 442,46.

### Stap 3

Fred heeft geen toeslagpartner of medebewoner(s). Het rekeninkomen is dus gelijk aan zijn jaarinkomen (toetsingsinkomen): € 14.500.

### Stap 4

Het huishouden is een eenpersoonshuishouden.

### Stap 5

De basishuur is € 237,62. Dit is de minimumbasishuur voor dit huishouden omdat het rekeninkomen onder de minimuminkomensgrens ligt.

### Stap 6

De kwaliteitskortingsgrens is € 442,46.

### Stap 7

De aftoppingsgrens is € 633,25.

### Stap 8

De huurtoeslag is € 117 per maand.

#### Berekening huurtoeslag deel A

Laagste bedrag rekenhuur/kwaliteitskortingsgrens	€	355,00	
Basishuur	€	237,62	-
Huurtoeslag deel A	€	117,38	

#### Berekening huurtoeslag deel B

De huurtoeslag deel B is € 0. De rekenhuur ligt namelijk onder de kwaliteitskortingsgrens.

#### Berekening huurtoeslag deel C

De huurtoeslag deel C is € 0. De rekenhuur ligt namelijk onder de aftoppingsgrens.

#### Totaalbedrag huurtoeslag

Berekening huurtoeslag deel A	€	117,38	+
Berekening huurtoeslag deel B	€	0,00	+
Berekening huurtoeslag deel C	€	0,00	+
<b>Totaal per maand</b>	€	117,38	

(na afronding € 117)

## Rekenvoorbeeld 2

Jasper (30 jaar) en Sophie (27 jaar) wonen met hun kind van 2 jaar in een huurhuis. Het jaarinkomen van Jasper is € 20.000, dat van Sophie is € 5.000. De kale huur is € 510. Ze vragen huurtoeslag aan voor heel 2021.

### Stap 1

Er zijn geen servicekosten. De rekenhuur is dus gelijk aan de kale huur: € 510.

### Stap 2

De maximale huurgrens is € 752,33.

### Stap 3

Het rekeninkomen is € 25.000.

Toetsingsinkomen aanvrager	€	20.000	
Toetsingsinkomen toeslagpartner	€	5.000	+
Toetsingsinkomen medebewoner(s)	€	0	+
Rekeninkomen	€	25.000	



#### Stap 4

Het huishouden is een meerpersoonshuishouden.

#### Stap 5

De basishuur is € 294,83. Omdat het rekeninkomen boven de minimuminkomensgrens ligt, wordt de basishuur berekend met de formule:

$$\text{Basishuur} = (\text{factor a} \times \text{rekeninkomen}^2) + (\text{factor b} \times \text{rekeninkomen}) + \text{taakstelling} \\ (0,000000361614 \times € 25.000 \times € 25.000) + (0,002075390738 \times € 25.000) + € 16,94 = € 294,83$$

#### Stap 6

De kwaliteitskortingsgrens is € 442,46.

#### Stap 7

De aftoppingsgrens is € 678,66.

#### Stap 8

De huurtoeslag is € 192 per maand.

##### Berekening huurtoeslag deel A

Laagste bedrag rekenhuur/kwaliteitskortingsgrens	€	442,46	
Basishuur	€	294,83	-/-
Huurtoeslag deel A	€	147,63	

##### Berekening huurtoeslag deel B

Laagste bedrag rekenhuur/aftoppingsgrens	€	510,00	
Hoogste bedrag basishuur/kwaliteitskortingsgrens	€	442,46	-/-
Subtotaal	€	67,54	
		65%	×
Huurtoeslag deel B	€	43,90	

##### Berekening huurtoeslag deel C

De huurtoeslag deel C is € 0. De rekenhuur ligt namelijk onder

de aftoppingsgrens.

##### Totaalbedrag huurtoeslag

Huurtoeslag deel A	€	147,63	+
Huurtoeslag deel B	€	43,90	+
Huurtoeslag deel C	€	0,00	+
<b>Totaal per maand</b>	€	191,53	

(na afronding € 192)

### Rekenvoorbeeld 3

Rina, een alleenstaande vrouw van 71 jaar, woont in een huurhuis. Haar jaarinkomen is € 15.000. De kale huur is € 600. Ze betaalt € 63 servicekosten, waarvan ze € 47 mag meetellen voor de bepaling van de rekenhuur. Ze vraagt huurtoeslag aan voor heel 2021.

#### Stap 1

De rekenhuur is € 647.

Huur	Werkelijke kosten	Rekenhuur
Kale huur	€ 575	€ 600
<i>Servicekosten</i>		
- energie	€ 16	€ 12
- huismeester	€ 20	€ 12
- schoonmaak	€ 16	€ 12
- dienst- en recreatieruimten	€ 11	€ 11 +
<b>Rekenhuur</b>		€ 647

#### Stap 2

De maximale huurgrens is € 752,33.

#### Stap 3

Rina heeft geen toeslagpartner of medebewoner(s). Het rekeninkomen is dus gelijk aan haar jaarinkomen (toetsingsinkomen): € 15.000.

#### Stap 4

Het huishouden is een eenpersoonsouderhuishouden.

#### Stap 5

De basishuur is € 235,80. Dit is de minimumbasishuur voor dit huishouden omdat het rekeninkomen onder de minimuminkomensgrens ligt.

#### Stap 6

De kwaliteitskortingsgrens is € 442,46.

#### Stap 7

De aftoppingsgrens is € 633,25.

### Stap 8

De huurtoeslag is € 336 per maand.

#### Berekening huurtoeslag deel A

Laagste bedrag rekenhuur/kwaliteitskortingsgrens	€	442,46	
Basishuur	€	235,80	-/-
Huurtoeslag deel A	€	206,66	

#### Berekening huurtoeslag deel B

Laagste bedrag rekenhuur/aftoppingsgrens	€	633,25	
Hoogste bedrag basishuur/kwaliteitskortingsgrens	€	442,46	-/-
Subtotaal	€	190,79	
		65%	×
Huurtoeslag deel B	€	124,01	

#### Berekening huurtoeslag deel C

Rekenhuur	€	647,00	
Hoogste bedrag basishuur/aftoppingsgrens	€	633,25	-/-
Subtotaal	€	13,75	
		40%	×
Huurtoeslag deel C	€	5,50	

#### Totaalbedrag huurtoeslag

Huurtoeslag A	€	206,66	+
Huurtoeslag B	€	124,01	+
Huurtoeslag C	€	5,50	+
<b>Totaal per maand</b>	€	<b>336,17</b>	

(na afronding € 336)

### Rekenvoorbeeld 4

Alfred (70 jaar) woont met zijn vrouw Yasmine (63 jaar) en hun zoon Sem (33 jaar) in een huurhuis. Het jaarinkomen van Alfred is € 20.000, dat van Sem is € 5.000. Yasmine heeft geen inkomen. De kale huur is € 560. Ze vragen huurtoeslag aan voor heel 2021.

#### Stap 1

Er zijn geen servicekosten. De rekenhuur is dus gelijk aan de kale huur: € 560.

#### Stap 2

De maximale huurgrens is € 752,33.

**Stap 3**

Het rekeninkomen is € 25.000.

Toetsingsinkomen aanvrager	€	20.000
Toetsingsinkomen toeslagpartner	€	0
Toetsingsinkomen medebewoners	€	5.000 +
Rekeninkomen	€	25.000

**Stap 4**

Het huishouden is een meerpersoonsouderenduishouden.

**Stap 5**

De basishuur is € 233,99.

Dit is de minimumbasishuur voor dit huishouden omdat het rekeninkomen onder de minimuminkomensgrens ligt.

**Stap 6**

De kwaliteitskortingsgrens is € 442,46.

**Stap 7**

De aftoppingsgrens is € 678,66.

**Stap 8**

De huurtoeslag is € 285 per maand.

**Berekening huurtoeslag deel A**

Laagste bedrag rekenhuur/kwaliteitskortingsgrens	€	442,46
Basishuur	€	233,99 -/-
Huurtoeslag deel A	€	208,47

**Berekening huurtoeslag deel B**

Laagste bedrag rekenhuur/aftoppingsgrens	€	560,00
Hoogste bedrag basishuur/kwaliteitskortingsgrens	€	442,46 -/-
Subtotaal	€	117,54
		65% ×
Huurtoeslag deel B	€	76,40

**Berekening huurtoeslag deel C**

De huurtoeslag deel C is € 0. De rekenhuur ligt namelijk onder de aftoppingsgrens.

**Totaalbedrag huurtoeslag**

Huurtoeslag deel A	€	208,47 +
Huurtoeslag deel B	€	76,40 +
Huurtoeslag deel C	€	0,00 +
<b>Totaal per maand</b>	€	284,87

(na afronding € 285)



Dit is een uitgave van:

Ministerie van Financiën - Toeslagen  
Januari 2021