

Verworven recht in HB Toeslagen (HB Tsl HT)

HB Tsl (oud) 2013 (va 19 december 2012)

9.3.8 Overschrijding van de maximale huurgrens en toelichting

De Wht ([artikel 13](#), lid 2, sub a t/m c) benoemt situaties waarbij een uitzondering op de maximale huurgrenzen mogelijk is:

- als de maximale huurgrens wordt overschreden omdat er voorzieningen zijn aangebracht in en rond de woning, die noodzakelijk zijn in verband met een (fysieke of geestelijke) handicap van de huurder, diens partner of van een medebewoner
- als de woning geschikt en bestemd is voor de huisvesting van ten minste acht personen, en het huishouden van de huurder uit ten minste acht personen bestaat
- als over de maand die onmiddellijk voorafging aan de overschrijding van de maximale huurgrens een huurtoeslag is toegekend en die overschrijding niet het gevolg is van een verhuizing naar een andere woning

In andere situaties is geen uitzondering mogelijk.

Toelichting op het onderkennen van de uitzonderingssituaties

Voor Belastingdienst/Toeslagen zal duidelijk moeten zijn dat aan de voorwaarden wordt voldaan om in de genoemde situaties huurgrensoverschrijding toe te staan. Dit geldt met name voor de voorzieningen in de woning in verband met *de handicap*, waarvoor specifieke verklaringen nodig zijn. In dat geval zal de aanvrager een verzoek om huurgrensoverschrijding moeten doen en [de benodigde bewijzen](#) opsturen.

In de tekst van de bepaling staat vermeld dat de maximale huurgrens overschreden wordt door de gedane aanpassingen. In de uitvoeringspraktijk is met medeweten van VROM dit causale verband losgelaten en hoeft niet aangetoond of gecontroleerd te worden dat de reden van overschrijding van de maximale huurgrens, de gedane aanpassingen zijn.

Voor de 'grote gezinnen' is het uitgangspunt dat deze een grotere woning nodig hebben en dat hiervoor veelal een hogere huur verschuldigd is. De aanvrager hoeft naar aanleiding van de aanvraag huurtoeslag geen bewijsstukken te overleggen. Wel moet voor Belastingdienst/Toeslagen duidelijk zijn uit hoeveel personen het huishouden bestaat (uit het aanvraagformulier en GBA-controle). Zo nodig zal de gemeente of verhuurder de noodzaak voor bewoning kunnen toelichten en bevestigen dat de woning bestemd is voor een huishouden van meer dan acht personen. Tot 1 januari 2008 geldt in dat geval ook de gemeentelijke advisering over de [passendheid](#) van de woning.

Het zogenoemde 'overgangsrecht' op overschrijding van de maximale huurgrens geldt alleen voor dezelfde woning en als het huishouden voor deze woning aansluitend een huurtoeslag ontvangt (Wht, [artikel 13](#), sub c, lid 2). Deze bepaling voorkomt situaties dat aanvragers het recht op een toeslag zouden verliezen als de maximale huurgrens wordt overschreden door bijvoorbeeld een in aanmerking te nemen huurverhoging. Ook kan op grond van deze bepaling een toegestane huurgrensoverschrijding op grond van eerder 'verworven recht' in het volgende berekeningsjaar worden gecontinueerd. Dergelijke overgangssituaties kunnen bij Belastingdienst/Toeslagen worden onderkend en de aanvrager hoeft hiervoor geen verzoek te doen.

Het recht op overschrijding van de maximale huurgrens vervalt in alle gevallen, zodra er voor de woning geen toeslag meer wordt toegekend, bijvoorbeeld door een stijging van het gezamenlijke inkomen. Dit betekent niet dat als er een periode geen huurtoeslag meer is ontvangen, er geen recht meer kan ontstaan als de aanvrager hiervoor weer in aanmerking komt en aan de voorwaarden voor huurgrensoverschrijding voldoet, zoals die gelden voor gehandicapten en grote gezinnen.

9.3.14 Gevolgen bij vertrek van de gehandicapte partner of medebewoner

In de situatie dat in het huishouden van de huurder van een aangepaste woning, de gehandicapte partner of medebewoner wegvalt, zal dit niet direct gevolgen hebben voor het recht op de huurtoeslag. Hoewel de aanleiding voor bewoning van de aangepaste woning voor de huurtoeslag niet meer aanwezig is, zal op grond van het verworven recht de eerder toegestane huurgrensoverschrijding voor deze woning pas vervallen als de aanvrager verhuist naar een andere woning (Wht, [artikel 13](#), lid 2 onder c).

HB Tsl (oud) HT vanaf 13-07-2013

Toegevoegd:

10.3.2 Huurgrensoverschrijding

Als de rekenhuur, tot 1 januari 2010 inclusief de eventuele aftrek vanwege een onderhuurder, de maximale huurgrens of de maximale huurgrens voor jongeren overstijgt, is er in het geheel geen recht op huurtoeslag. Daarop bestaan echter 3 uitzonderingen:

1. Er is sprake van een aangepaste woning vanwege een handicap.
2. Er is sprake van een groot huishouden (acht of meer personen) en de woning is daarvoor bestemd.
3. Als het bedrag van de maximale huurgrens wordt overschreden door een stijging van de huur en wanneer in de voorafgaande maand ook huurtoeslag is toegekend voor dezelfde woning (= verworven recht).

In geval van een uitzondering wordt geen huurtoeslag toegekend voor het deel van de rekenhuur dat boven de maximale huurgrens ligt.

De maximale huurgrenzen staan genoemd in de Wht ([artikel 13](#), lid 1 (wijzigen ieder jaar per 1 juli)). De uitzonderingen hierop staan genoemd in [artikel 13](#), lid 2 van de Wht. Hoe de huurtoeslag dan moet worden berekend staat in [artikel 13](#), lid 3 van de Wht.

Een verworvenrechtsituatie zou eigenlijk door het systeem herkend en gehonoreerd moeten worden. Verzoeken daartoe zullen om die reden niet binnenkomen, tenzij er iets verkeerd is gegaan.

(...)

Afhandeling door Belastingdienst/Toeslagen

In de voorschotfase honoreert Belastingdienst/Toeslagen het verzoek als wordt voldaan aan de voorwaarden. Het wordt gemarkeerd in het systeem. In de definitieve fase komt het verzoek niet meer terug.

De bepaling van de groep die in aanmerking kan komen voor een verworvenrechtsituatie vergt nadere toelichting. Hier is zoals hiervoor aangegeven geen nader bewijs nodig.

Belastingdienst/Toeslagen kan in de systemen zien dat in de voorafgaande maand een toekenning voor dezelfde woning aanwezig is en dat er vervolgens een stijging van de huur door de maximale huurgrens plaatsvindt. Vanwege het verdwijnen van het 'rolwisseling-artikel' uit de Huursubsidiewet kan dit echter leiden tot ongewenste situaties waarbij na een overlijden de achterblijvers als nieuwe aanvragers opnieuw een aanvraag moeten indienen voor dezelfde woning waarbij ze dat verworven recht niet bezitten. Deze situaties kunnen soms toch voor huurgrensoverschrijding in aanmerking komen.

HB Tsl 23 februari 2016 (datum vernieuwing HB Tsl) – 2 januari 2018

1.6.2.6 Uitzonderingen op de toepassing van de maximale huurgrens.

Er zijn drie uitzonderingen, te weten bij:

- 1 Verworven rechten;
- 2 Handicap;
- 3 Grote gezinnen.

Ad 1. Verworven recht

- Als een huurder in een maand recht heeft op huurtoeslag en hij komt door een huurverhoging de volgende maand boven de maximale huurgrens (zonder dat een verhuizing plaatsvindt), dan behoudt hij zijn recht op huurtoeslag. De toeslag wordt dan berekend op basis van de maximale huurgrens. Het meerdere wordt dus niet gesubsidieerd. Deze mogelijkheid wordt soms welbewust gebruikt door verhuurders. Nieuwe huurders krijgen dan een tijdelijke 'instaphuur' aangeboden onder de maximale huurgrens, waardoor zij huurtoeslag kunnen aanvragen; de maand daarna wordt de huur verhoogd tot boven de maximale huurgrens. Zouden zij direct de hogere huurprijs moeten betalen, dan zouden zij geen recht hebben op toeslag wegens overschrijding van de huurgrens.
- Verworven recht geldt ook voor huurders die in 2009 te maken hadden met aftrek voor garage, bedrijfsruimte of onderhuur. Vanaf 2010 werden zij niet meer gekort en konden daardoor boven de maximale huurgrens uitkomen. Zij konden als continuanten recht blijven houden op huurtoeslag. De rekenhuur van huurders die vanaf 2010 (opnieuw) een woning met een garage en/of bedrijfsruimte huren, mag de geldende maximale huurgrens niet overschrijden. Onderhuur telt sinds 2010 niet meer mee voor het bepalen van de rekenhuur.

Ad 2. Handicap (zie [par. 1.7](#) bijzondere berekeningen voor de voorwaarden en procedure)

- 1 Alle leden van het huishouden zijn onder de 23 jaar en een van de leden is gehandicapt (zonder dat sprake is van een aangepaste woning. In dat geval kan een hoger bedrag aan huur subsidiabel zijn: de hogere maximale huurgrens geldt dan. ([artikel 13](#) lid 1a onder 2 Wht)
- 2 Er is sprake van een aangepaste woning in verband met handicap van de huurder, diens partner of een medebewoner. Huurgrens overschrijding is toegestaan. Bedrag van de toeslag wordt berekend op basis van de maximale huurgrens. ([artikel 13](#) lid 2 onder a Wht).

Ad 3. Groot gezin

De gehuurde woning is geschikt en bestemd voor de huisvesting van een huishouden van tenminste acht personen en het huishouden van de huurder bestaat daadwerkelijk uit acht of meer personen. ([artikel 13](#) lid 2 onder b Wht). Toeslag wordt berekend op basis van de maximale huurgrens.

1.7.3 Huurgrensoverschrijding

In [paragraaf 1.6.2.5](#) werden al de drie situaties genoemd waarin overschrijding van de maximale huurgrens is toegestaan volgens [artikel 13](#) lid 1 en 2 Wht.

1. Er is sprake van een aangepaste woning vanwege een handicap.
2. Er is sprake van een groot huishouden (acht of meer personen) en de woning is daarvoor bestemd.
3. Als het bedrag van de maximale huurgrens wordt overschreden door een stijging van de huur en wanneer in de voorafgaande maand ook huurtoeslag is toegekend voor dezelfde woning (= verworven recht).

In deze situaties leidt een rekenhuur boven de betreffende maximale huurgrens niet tot een toekenning van nihil maar tot een toekenning naar het bedrag van de maximale huurgrens. Afhankelijk van de vraag of aan de voorwaarden wordt voldaan, kan een verzoek om

huurgrensoverschrijding toe te staan in de voorschotfase worden gehonoreerd. Via een systeemmarkering blijft de uitzondering bij de definitieve toekenning gehandhaafd.

Alleen op de situatie onder 1. wordt hieronder wat dieper ingegaan. Over de andere twee gronden enkele korte opmerkingen.

- Bij een groot huishouden hoeft de belanghebbende geen bewijs te sturen. B/T vraagt alleen om aan te geven uit hoeveel personen het huishouden bestaat. Deze opgave wordt vergeleken met BRP en de aanvraag. Eventueel kan bij de behandeling contact worden opgenomen met de gemeente (of verhuurder) om te informeren naar de woning.
- Ook bij de verworven recht situatie hoeft de belanghebbende geen bewijs te sturen. Dit kan B/T automatisch toepassen. Als dat goed is gegaan, is ook geen bewijs nodig. B/T kan immers zelf zien of de belanghebbende hiervoor in aanmerking komt (er moet immers in de voorafgaande maand een toekenning voor dezelfde woning zijn en vervolgens een stijging van de huur door de maximale huurgrens heen).

Een verworven recht situatie wordt in beginsel door het systeem herkend en gehonoreerd. Verzoeken daartoe komen alleen binnen als er iets verkeerd is gegaan.

Door het verdwijnen van het ‘rolwisseling-artikel’ uit de Huursubsidiewet kan hier sprake zijn van ongewenste situaties waarbij na een overlijden de achterblijvers als nieuwe aanvragers opnieuw een aanvraag moeten indienen voor dezelfde woning waarbij ze dat verworven recht niet bezitten. Deze situaties kunnen soms toch voor huurgrensoverschrijding in aanmerking komen.

1.7.3.2 Behoud van overschrijdingsrecht bij wijziging van omstandigheden

[Een lid van de jongerenhuishouding met huurgrensoverschrijding wordt ouder dan 23 jaar](#)

De uitzonderingssituatie op de lage maximale huurgrens is van beperkte duur, met andere woorden totdat één van de personen in het huishouden 23 jaar wordt. Daarna wordt vanzelf de hoge maximale huurgrens van toepassing. De bewoners kunnen in de woning blijven wonen en toeslag ontvangen.

[Vertrek van de aanvrager](#)

Het vertrek van de aanvrager uit een gehandicapte (jongeren)huishouden kan gevolgen hebben voor het recht op huurgrensoverschrijding en de huurtoeslag. De gevolgen vloeien voort uit toepassing van de Awir, [artikel 14](#), lid 2 en gelden voor zowel jongeren gehandicapten huishoudens als gehandicapten huishoudens van 23-jarigen of ouder. Het kan gaan om de volgende twee situaties:

1. Een gehandicapte partner en/of medebewoner(s) blijven achter. Na het vertrek van de aanvrager, vervalt het recht op de huurtoeslag. De gehandicapte partner en/of medebewoner moet als huurder van de woning een nieuwe aanvraag indienen en hij/zij kan opnieuw verzoeken om huurgrensoverschrijding. In dat geval zullen de bewijsstukken die al eerder zijn overgelegd, kunnen gelden. Het recht op huurgrensoverschrijding zal in dat geval opnieuw worden toegestaan voor de nieuwe

aanvrager op grond van diens handicap of op grond van de handicap van de inwonende medebewoner.

2. Een niet-gehandicapte partner en/of medebewoner(s) blijven achter. Na het vertrek van de gehandicapte aanvrager, vervalt het recht op de huurtoeslag. De achterblijvende partner en/of medebewoner moeten opnieuw een aanvraag indienen. Als de huurovereenkomst voor de woning wordt voortgezet op naam van de niet-gehandicapte partner, of wordt aangegaan met de niet-gehandicapte medebewoner, is er voor de huurtoeslag geen reden om huurgrensoverschrijding toe te staan. In feite vervalt de noodzaak voor de achterblijvers om in de aangepaste woning te blijven wonen en zou deze beschikbaar kunnen komen voor een ander gehandicaptenhuishouden. Het wordt als een keuze beschouwd om de woning te blijven bewonen en het is niet de bedoeling deze keuze te stimuleren door het verstrekken van huurtoeslag.

[Gevolgen bij overschrijding van de jongerenhuurgrens](#)

In de situatie dat alleen de jongerenhuurgrens werd overschreden in verband met de handicap van de aanvrager en deze vertrekt, geldt dat het vervallen van het recht op de huurtoeslag voor een achterblijvende niet gehandicapte jongere van tijdelijke aard is. Als deze jongere de leeftijd van 23 jaar bereikt, is de hoge huurgrens van toepassing en kan eventueel alsnog voor de woning aanspraak op huurtoeslag worden gemaakt.

[Vertrek van de gehandicapte partner of medebewoner](#)

In de situatie dat in het huishouden van de huurder van een aangepaste woning, de gehandicapte partner of medebewoner wegvalt, zal dit niet direct gevolgen hebben voor het recht op de huurtoeslag. Hoewel de aanleiding voor bewoning van de aangepaste woning voor de huurtoeslag niet meer aanwezig is, zal op grond van het verworven recht de eerder toegestane huurgrensoverschrijding voor deze woning pas vervallen als de aanvrager verhuist naar een andere woning (Wht, artikel 13, lid 2 onder c).

HB Tsl (HT) 2 januari 2018 – 11 september 2018

1.6.2.6 Uitzonderingen op de toepassing van de maximale huurgrens.

Er zijn drie uitzonderingen ([artikel 13](#), tweede lid, Wht), te weten bij:

- 4 Verworven rechten ([letter b](#)) ;
- 5 Handicap en aangepaste woning ([letter a](#));
- 6 Grote gezinnen ([letter c](#)).

Ad 1. Verworven recht

Als een huurder in een maand recht heeft op huurtoeslag en hij komt door een huurverhoging de volgende maand boven de maximale huurgrens (zonder dat een verhuizing plaatsvindt), dan behoudt hij zijn recht op huurtoeslag ([artikel 13](#), tweede lid, onder c, Wht). De toeslag wordt dan berekend op basis van de maximale huurgrens. Het meerdere wordt dus niet gesubsidieerd. Wanneer deze lijn onderbroken wordt voor dezelfde woning dan kan deze uitzondering op de maximale huurgrens niet meer gelden. Er is vervolgens geen recht omdat de huur boven de maximale huurgrens ligt en er in de voorafgaande maand geen huurtoeslag toekenning is voor dezelfde woning is. Dat is bijvoorbeeld het geval als bij een DT vanwege een te hoog inkomen er voor dat jaar geen recht is op huurtoeslag. Er is dan in december van het voorafgaande jaar geen recht en dat betekent dat voor januari van het opvolgende jaar er een huur boven de maximale

huurgrens is en dat de uitzondering van het verworven recht niet meer geldt. De aanvrager kan met die te hoge maximale huurgrens nooit meer in aanmerking komen voor huurtoeslag van deze woning ook al is het inkomen voor het opvolgende jaar weer lager waarbij er (afgezien van de te hoge huur) wel recht zou zijn op huurtoeslag. Een soortgelijke situatie komt voor wanneer een inwonend kind meer gaat verdienen waardoor het recht vervalt en het kind het opvolgende jaar uit huis is gegaan. Ondanks het lagere inkomen en de andere gezinssituatie is er dan in het opvolgende berekeningsjaar sprake van een overschrijding van de maximale huurgrens en kan geen beroep meer worden gedaan op de uitzondering verworven recht.

Voorbeeld

Lastig is de situatie dat de definitieve vaststelling t-2 leidt tot de constatering dat het inkomen te hoog was voor het recht op ht bij een verworven recht (huurprijs boven maximum). Ondertussen loopt de toeslag jaar t, waarbij het inkomen onder het maximum is geschat. TVS stelt bij de mac jaar t, de HT terecht op nul, omdat er in 2016 geen recht meer bestond. En dus ook in jaar t-1, al is dat nog niet aangepast. Als behandelaar kun je dan gemakkelijk in de val trappen dat je jaar t weer hersteld, omdat jaar t-1 immers recht aanwezig was..... De breuk lag echter al verder terug. En jaar t-1 moet ook nog worden herzien.

De mogelijkheid van verworven recht wordt soms welbewust gebruikt door verhuurders. Nieuwe huurders krijgen dan een tijdelijke 'instaphuur' aangeboden onder de maximale huurgrens, waardoor zij huurtoeslag kunnen aanvragen; de maand daarna wordt de huur verhoogd tot boven de maximale huurgrens. Zouden zij direct de hogere huurprijs moeten betalen, dan zouden zij geen recht hebben op toeslag wegens overschrijding van de huurgrens. Ook is mogelijk dat een huur boven de huurgrens wordt verlaagd tot een daaronder, waarna op een later tijdstip weer verhoging plaatsvindt. Woningcorporaties hadden op grond van het Besluit beheer sociale-huursector ([Bbsh](#)) de opdracht om huurders passend te huisvesten. Dat betekende dat woningen met een huur tot de aftoppingsgrens zoveel mogelijk toe moesten worden gewezen aan huishoudens die op grond van hun inkomen een beroep kunnen doen op huurtoeslag. Voor zover dat in die jaren niet strikt is gevolgd is per 1 juli 2015 de nieuwe Woningwet gaan gelden. Deze zorgt er voor dat vanaf 1 januari 2016 er nadere regels van kracht zijn geworden, die er voor moeten zorgen dat meer passend wordt gehuisvest (de 95%-passendheidsnorm). Vanaf dat moment moeten woningcorporaties bij de toewijzingen aan huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag zorgen dat minstens 95% van de potentiële huurtoeslaggerechtigden gehuisvest wordt in huurwoningen met een huurprijs onder de toepasselijke aftoppingsgrens (voor één- en tweepersoonshuishoudens € 597,30, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 640,14 (cijfers 2018)). Dit wordt gecontroleerd door de Autoriteit woningcorporaties ([Aw](#)).

- Verworven recht geldt ook voor huurders die in 2009 te maken hadden met aftrek voor garage, bedrijfsruimte of onderhuur. Vanaf 2010 werden zij niet meer gekort en konden daardoor boven de maximale huurgrens uitkomen. Zij konden als continuanten recht blijven houden op huurtoeslag. De rekenuur van huurders die vanaf 2010 (opnieuw) een woning met een garage en/of bedrijfsruimte huren, mag de geldende maximale huurgrens niet overschrijden. Onderhuur telt sinds 2010 niet meer mee voor het bepalen van de rekenuur.

Ad 2. Handicap (zie [par. 1.7](#) bijzondere berekeningen voor de voorwaarden en procedure)

- 3 Alle leden van het huishouden zijn onder de 23 jaar en een van de leden is gehandicapt (zonder dat sprake is van een aangepaste woning. In dat geval kan een hoger bedrag aan huur subsidiabel zijn: de hogere maximale huurgrens geldt dan ([artikel 13](#) lid 1a onder 2 Wht). Dit is dus eigenlijk geen uitzondering van de maximale huurgrens maar een eigen maximale huurgrens voor jongeren met een handicap.

. Er is sprake van een aangepaste woning in verband met handicap van de huurder, diens partner of een medebewoner. Huurgrens overschrijding is toegestaan. Bedrag van de toeslag wordt berekend op basis van de maximale huurgrens ([artikel 13](#) lid 2 onder a Wht). Dit is wel een uitzondering op de maximale huurgrens.

Ad 3. Groot gezin

De gehuurde woning is geschikt en bestemd voor de huisvesting van een huishouden van tenminste acht personen en het huishouden van de huurder bestaat daadwerkelijk uit acht of meer personen. ([artikel 13](#) lid 2 onder b Wht). Toeslag wordt berekend op basis van de maximale huurgrens.

1.6.2.6 Uitzonderingen op de toepassing van de maximale huurgrens.

Er zijn drie uitzonderingen ([artikel 13](#), tweede lid, Wht), te weten bij:

- 4 Verworven rechten ([letter b](#)) ;
- 5 Handicap en aangepaste woning ([letter a](#));
- 6 Grote gezinnen ([letter c](#)).

Ad 1. Verworven recht

Als een huurder in een maand recht heeft op huurtoeslag en hij komt door een huurverhoging de volgende maand boven de maximale huurgrens (zonder dat een verhuizing plaatsvindt), dan behoudt hij zijn recht op huurtoeslag ([artikel 13](#), tweede lid, onder c, Wht). De toeslag wordt dan berekend op basis van de maximale huurgrens. Het meerdere wordt dus niet gesubsidieerd. Wanneer deze lijn onderbroken wordt voor dezelfde woning dan kan deze uitzondering op de maximale huurgrens niet meer gelden. Er is vervolgens geen recht omdat de huur boven de maximale huurgrens ligt en er in de voorafgaande maand geen huurtoeslag toekenning is voor dezelfde woning is. Dat is bijvoorbeeld het geval als bij een DT vanwege een te hoog inkomen er voor dat jaar geen recht is op huurtoeslag. Er is dan in december van het voorafgaande jaar geen recht en dat betekent dat voor januari van het opvolgende jaar er een huur boven de maximale huurgrens is en dat de uitzondering van het verworven recht niet meer geldt. De aanvrager kan met die te hoge maximale huurgrens nooit meer in aanmerking komen voor huurtoeslag van deze woning ook al is het inkomen voor het opvolgende jaar weer lager waarbij er (afgezien van de te hoge huur) wel recht zou zijn op huurtoeslag. Een soortgelijke situatie komt voor wanneer een inwonend kind meer gaat verdienen waardoor het recht vervalt en het kind het opvolgende jaar uit huis is gegaan. Ondanks het lagere inkomen en de andere gezinssituatie is er dan in het opvolgende berekeningsjaar sprake van een overschrijding van de maximale huurgrens en kan geen beroep meer worden gedaan op de uitzondering verworven recht.

Voorbeeld

Lastig is de situatie dat de definitieve vaststelling t-2 leidt tot de constatering dat het inkomen te hoog was voor het recht op ht bij een verworven recht (huurprijs boven maximum). Ondertussen loopt de toeslag jaar t, waarbij het inkomen onder het maximum is geschat. TVS stelt bij de mac jaar t, de HT terecht op nul, omdat er in 2016 geen recht meer bestond. En dus ook in jaar t-1, al is dat nog niet aangepast. Als behandelaar kun je dan gemakkelijk in de val trappen dat je jaar t weer herstelt, omdat jaar t-1 immers recht aanwezig was..... De breuk lag echter al verder terug. En jaar t-1 moet ook nog worden herzien.

Een rechter in Alkmaar (26 juli 2018, nr. HAA 17/5678: [ECLI:NL:RBNHO:6348](#)) is het met dit beleid van B/T niet eens. De situatie zoals boven beschreven speelde. B/T stelde het voorschot HT over 2017 in november van dat jaar op nihil. Eiseres stelde in juni 2015 huurtoeslag te hebben genoten, waarbij de huur in juli 2015 boven de grens kwam. Daardoor blijft het recht bestaan volgens haar. B/T stelt dat het recht is doorbroken omdat ze in 2016 door een te hoog vermogen geen recht had op huurtoeslag. Volgens de rechtbank geldt de huurprijsoverschrijding niet, wanneer over de maand die onmiddellijk voorafging aan de huurgrensoverschrijding een huurtoeslag is toegekend en die overschrijding niet het gevolg is van het vertrek naar een andere woning ([artikel 13](#), tweede lid, aanhef en onder c Wet HT) . De rechter constateert dat eiseres in de maand die aan de huurprijsoverschrijding onmiddellijk voorafging huurtoeslag genoot en dat de overschrijding niet het gevolg is van een verhuizing. In 2017 overschrijdt de huur de toegestane maximale rekenhuur en de overschrijding is niet het gevolg van een verhuizing. Dus is het verworven recht nog steeds van toepassing. B/T is het daar, zoals opgemerkt, niet mee eens en gaat in hoger beroep. B/T meent om een aantal redenen dat dit standpunt onjuist is.

- 1 De berekening van de hoogte van de huurtoeslag wordt iedere maand opnieuw gedaan. Iedere maand vindt dus de beoordeling van het recht op huurtoeslag plaats. Dit volgt uit de Wet op de huurtoeslag (artt. [2](#), [5](#), [7](#), [13](#), [16 t/m 19](#), [20 en 21](#) Wht). Iedere maand wordt opnieuw berekend wat voor die maand het bedrag aan huurtoeslag is (op basis van hoogte van huur

(maandgegeven), gezinssamenstelling (maandgegeven) en verzamelinkomen (maandgegeven maar op basis van jaarinkomen) en na afloop van het tijdvak ook op vermogen (maandgegeven recht/geen recht afhankelijk van gezinssamenstelling en persoon met voordeel uit sparen en beleggen)). Daaruit volgt dat ook het beoordelingsmoment van [artikel 13](#) lid 2 onder c Wht; "na overschrijding van de bedragen, genoemd in het eerste lid" iedere maand opnieuw plaatsvindt.

- 2 In het artikel staat echter niet dat de maximale huurgrens moet worden gepasseerd maar de op dat moment toepasselijke maximale huurgrens. Er staat immers een directe verwijzing van lid 2 onder c naar lid 1 van [artikel 13](#). Die maximale huurgrenzen kunnen ieder jaar wijzigen (cf. [artikel 27](#) Wht). Dat geeft aan dat iedere keer weer opnieuw de beoordeling moet worden gemaakt of betrokkene voor de uitzondering in aanmerking komt. Of in ieder geval weer als er weer een hogere maximale huurgrens is vastgesteld. Wanneer immers dat eenmalige moment van beoordeling zou worden gekozen kunnen er vreemde situaties ontstaan omdat dan moet worden gekeken welke specifieke maximale huurgrens in het verleden is gepasseerd. Want als je in het verleden (2011) een maximale huurgrens van € 652,52 bent gepasseerd en je hebt daarna een aantal jaren geen recht op huurtoeslag gehad vanwege een te hoog inkomen of vermogen, kun je dan met een nieuwe aanvraag weer terugkomen in 2015 met een rekenuur van € 720? (max huurgrens 2015: € 710,68). De grens van € 710,68 ben je als aanvrager van huurtoeslag toch nooit gepasseerd?
- 3 Wat deze uitleg van het artikel nog bevestigt is een passage in een MG circulaire van 18 mei 1998 (MG 98-13) waarin aan colleges van burgemeester en wethouders worden geïnformeerd over de werking van de Huursubsidiewet (van 1 juli 1997 en voorloper van de Wet op de huurtoeslag). In paragraaf 2.1 wordt gesproken over bevestiging van de maximale huurgrens en een overgangsregeling. Over deze overgangsregeling wordt gezegd: "Om huurders en verhuurders in de gelegenheid te stellen zich op de gevolgen van deze maatregel voor te bereiden, bestaat voor de betrokken huurders een overgangsmaatregel. Deze overgangsmaatregel geldt voor alle huurders die in of na 1998-1999 voor het eerst de maximale huurgrens overschrijden en in de maand daaraan voorafgaand huursubsidie ontvingen. Een huurder die tijdens de overgangsregeling verhuist, verliest vanaf dat moment zijn recht op huursubsidie krachtens de overgangsregeling. Ook moet een huurder onafgebroken recht op subsidie houden om het recht op subsidie op basis van de overgangsregeling niet te verliezen. De overgangsmaatregel geldt ook voor jongeren. Degenen die met overschrijding van de maximale huurgrens te maken krijgen zullen dus niet in één keer worden geconfronteerd met volledige stopzetting van de huursubsidie". Zij ontvangen nog een jaar 67% van het totale subsidiebedrag gebaseerd op een huur ter hoogte van de maximale huurgrens en nog een tweede jaar 33% van het totale subsidiebedrag. (Tevens Tweede Kamer 26 437 nr 1)

De mogelijkheid van verworven recht wordt soms welbewust gebruikt door verhuurders. Nieuwe huurders krijgen dan een tijdelijke 'instaphuur' aangeboden onder de maximale huurgrens, waardoor zij huurtoeslag kunnen aanvragen; de maand daarna wordt de huur verhoogd tot boven de maximale huurgrens. Zouden zij direct de hogere huurprijs moeten betalen, dan zouden zij geen recht hebben op toeslag wegens overschrijding van de huurgrens. Ook is mogelijk dat een huur boven de huurgrens wordt verlaagd tot een daaronder, waarna op een later tijdstip weer verhoging plaatsvindt. Woningcorporaties hadden op grond van het Besluit beheer sociale-huursector ([Bbsh](#)) de opdracht om huurders passend te huisvesten. Dat betekende dat woningen met een huur tot de aftoppingsgrens zoveel mogelijk toe moesten worden gewezen aan huishoudens die op grond van hun inkomen een beroep kunnen doen op huurtoeslag. Voor zover dat in die jaren niet strikt is gevolgd is per 1 juli 2015 de nieuwe Woningwet gaan gelden. Deze zorgt er voor dat vanaf 1 januari 2016 er nadere regels van kracht zijn geworden, die er voor moeten zorgen dat meer passend wordt gehuisvest (de 95%-passendheidsnorm). Vanaf dat moment moeten woningcorporaties bij de toewijzingen aan huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag zorgen dat minstens 95% van de potentiële huurtoeslaggerechtigden gehuisvest wordt in huurwoningen met een huurprijs onder de toepasselijke aftoppingsgrens (voor één- en tweepersoonshuishoudens € 597,30, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 640,14 (cijfers 2018)). Dit wordt gecontroleerd door de Autoriteit woningcorporaties ([Aw](#)).

- Verworven recht geldt ook voor huurders die in 2009 te maken hadden met aftrek voor garage, bedrijfsruimte of onderhuur. Vanaf 2010 werden zij niet meer gekort en konden daardoor boven de

maximale huurgrens uitkomen. Zij konden als continuanten recht blijven houden op huurtoeslag. De rekenuur van huurders die vanaf 2010 (opnieuw) een woning met een garage en/of bedrijfsruimte huren, mag de geldende maximale huurgrens niet overschrijden. Onderhuur telt sinds 2010 niet meer mee voor het bepalen van de rekenuur.

Ad 2. Handicap (zie [par. 1.7](#) bijzondere berekeningen voor de voorwaarden en procedure)

- Alle leden van het huishouden zijn onder de 23 jaar en een van de leden is gehandicapt (zonder dat sprake is van een aangepaste woning. In dat geval kan een hoger bedrag aan huur subsidiabel zijn: de hogere maximale huurgrens geldt dan ([artikel 13](#) lid 1a onder 2 Wht). Dit is dus eigenlijk geen uitzondering van de maximale huurgrens maar een eigen maximale huurgrens voor jongeren met een handicap.

Er is sprake van een aangepaste woning in verband met handicap van de huurder, diens partner of een medebewoner. Huurgrens overschrijding is toegestaan. Bedrag van de toeslag wordt berekend op basis van de maximale huurgrens ([artikel 13](#) lid 2 onder a Wht). Dit is wel een uitzondering op de maximale huurgrens.

Ad 3. Groot gezin

De gehuurde woning is geschikt en bestemd voor de huisvesting van een huishouden van tenminste acht personen en het huishouden van de huurder bestaat daadwerkelijk uit acht of meer personen. ([artikel 13](#) lid 2 onder b Wht). Toeslag wordt berekend op basis van de maximale huurgrens.

Handboek Tsl (HT) sinds 2 januari 2019:

1.6.2.6 Uitzonderingen op de toepassing van de maximale huurgrens.

Er zijn drie uitzonderingen ([artikel 13](#), tweede lid, Wht), te weten bij:

1. Verworven rechten ([letter b](#)) ;
2. Handicap en aangepaste woning ([letter a](#));
3. Grote gezinnen ([letter c](#)).

Ad 1. Verworven recht

Als een huurder in een maand recht heeft op huurtoeslag en hij komt door een huurverhoging de volgende maand boven de maximale huurgrens (zonder dat een verhuizing plaatsvindt), dan behoudt hij zijn recht op huurtoeslag ([artikel 13](#), tweede lid, onder c, Wht). De toeslag wordt dan berekend op basis van de maximale huurgrens. Het meerdere wordt dus niet gesubsidieerd.

Wanneer deze lijn onderbroken wordt voor dezelfde woning dan kan deze uitzondering op de maximale huurgrens niet meer gelden. Er is vervolgens geen recht omdat de huur boven de maximale huurgrens ligt en er in de voorafgaande maand geen huurtoeslag toekenning is voor dezelfde woning is. Dat is bijvoorbeeld het geval als bij een DT vanwege een te hoog inkomen er voor dat jaar geen recht is op huurtoeslag. Er is dan in december van het voorafgaande jaar geen recht en dat betekent dat voor januari van het opvolgende jaar er een huur boven de maximale huurgrens is en dat de uitzondering van het verworven recht niet meer geldt. De aanvrager kan met die te hoge maximale huurgrens nooit meer in aanmerking komen voor huurtoeslag van deze woning ook al is het inkomen voor het opvolgende jaar weer lager waarbij er (afgezien van de te hoge huur) wel recht zou zijn op huurtoeslag. Een soortgelijke situatie komt voor wanneer een inwonend kind meer gaat verdienen waardoor het recht vervalt en het kind het opvolgende jaar uit huis is gegaan. Ondanks het lagere inkomen

en de andere gezinssituatie is er dan in het opvolgende berekeningsjaar sprake van een overschrijding van de maximale huurgrens en kan geen beroep meer worden gedaan op de uitzondering verworven recht.

Voorbeeld

Lastig is de situatie dat de definitieve vaststelling t-2 leidt tot de constatering dat het inkomen te hoog was voor het recht op ht bij een verworven recht (huurprijs boven maximum). Ondertussen loopt de toeslag jaar t, waarbij het inkomen onder het maximum is geschat. TVS stelt bij de mac jaar t, de HT terecht op nul, omdat er in 2016 geen recht meer bestond. En dus ook in jaar t-1, al is dat nog niet aangepast. Als behandelaar kun je dan gemakkelijk in de val trappen dat je jaar t weer hersteld, omdat jaar t-1 immers recht aanwezig was..... De breuk lag echter al verder terug. En jaar t-1 moet ook nog worden herzien.

Een rechter in Alkmaar (26 juli 2018, nr. HAA 17/5678: [ECLI:NL:RBNHO:6348](#)) is het met dit beleid van B/T niet eens. De situatie zoals boven beschreven speelde. B/T stelde het voorschot HT over 2017 in november van dat jaar op nihil. Eiseres stelde in juni 2015 huurtoeslag te hebben genoten, waarbij de huur in juli 2015 boven de grens kwam. Daardoor blijft het recht bestaan volgens haar. B/T stelt dat het recht is doorbroken omdat ze in 2016 door een te hoog vermogen geen recht had op huurtoeslag. Volgens de rechtbank geldt de huurprijsoverschrijding niet, wanneer over de maand die onmiddellijk voorafging aan de huurgrensoverschrijding een huurtoeslag is toegekend en die overschrijding niet het gevolg is van het vertrek naar een andere woning (artikel 13, tweede lid, aanhef en onder c Wet HT) . De rechter constateert dat eiseres in de maand die aan de huurprijsoverschrijding onmiddellijk voorafging huurtoeslag genoot en dat de overschrijding niet het gevolg is van een verhuizing. In 2017 overschrijdt de huur de toegestane maximale rekenhuur en de overschrijding is niet het gevolg van een verhuizing. Dus is het verworven recht nog steeds van toepassing. B/T is het daar, zoals opgemerkt, niet mee eens en gaat in hoger beroep. B/T meent dat eiseres in 2017 voor de huurtoeslag in feite een nieuwe aanvraag moest doen. Dat is een aanvraag waarin de huurgrens werd overschreden terwijl in de maand onmiddellijk aan die aanvraag voorafgaande geen sprake was van het genieten van huurtoeslag.

De mogelijkheid van verworven recht wordt soms welbewust gebruikt door verhuurders. Nieuwe huurders krijgen dan een tijdelijke ‘instaphuur’ aangeboden onder de maximale huurgrens, waardoor zij huurtoeslag kunnen aanvragen; de maand daarna wordt de huur verhoogd tot boven de maximale huurgrens. Zouden zij direct de hogere huurprijs moeten betalen, dan zouden zij geen recht hebben op toeslag wegens overschrijding van de huurgrens. Ook is mogelijk dat een huur boven de huurgrens wordt verlaagd tot een daaronder, waarna op een later tijdstip weer verhoging plaatsvindt. Woningcorporaties hadden op grond van het Besluit beheer sociale-huursector ([Bbsh](#)) de opdracht om huurders passend te huisvesten. Dat betekende dat woningen met een huur tot de aftoppingsgrens zoveel mogelijk toe moesten worden gewezen aan huishoudens die op grond van hun inkomen een beroep kunnen doen op huurtoeslag. Voor zover dat in die jaren niet strikt is gevolgd is per 1 juli 2015 de nieuwe Woningwet gaan gelden. Deze zorgt er voor dat vanaf 1 januari 2016 er nadere regels van kracht zijn geworden, die er voor moeten zorgen dat meer passend wordt gehuisvest (de 95%-passendheidsnorm). Vanaf dat moment moeten woningcorporaties bij de toewijzingen aan huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag zorgen dat minstens 95% van de potentiële huurtoeslaggerechtigden gehuisvest wordt in huurwoningen met een huurprijs onder de toepasselijke aftoppingsgrens (voor één- en tweepersoonshuishoudens € 597,30, voor drie- en

meerpersoonshuishoudens € 640,14 (cijfers 2018)). Dit wordt gecontroleerd door de Autoriteit woningcorporaties ([Aw](#)).

- Verworven recht geldt ook voor huurders die in 2009 te maken hadden met aftrek voor garage, bedrijfsruimte of onderhuur. Vanaf 2010 werden zij niet meer gekort en konden daardoor boven de maximale huurgrens uitkomen. Zij konden als continuanten recht blijven houden op huurtoeslag. De rekenhuur van huurders die vanaf 2010 (opnieuw) een woning met een garage en/of bedrijfsruimte huren, mag de geldende maximale huurgrens niet overschrijden. Onderhuur telt sinds 2010 niet meer mee voor het bepalen van de rekenhuur.

Ad 2. Handicap (zie [par. 1.7](#) bijzondere berekeningen voor de voorwaarden en procedure)

- Alle leden van het huishouden zijn onder de 23 jaar en een van de leden is gehandicapt (zonder dat sprake is van een aangepaste woning. In dat geval kan een hoger bedrag aan huur subsidiabel zijn: de hogere maximale huurgrens geldt dan ([artikel 13](#) lid 1a onder 2 Wht). Dit is dus eigenlijk geen uitzondering van de maximale huurgrens maar een eigen maximale huurgrens voor jongeren met een handicap.

Er is sprake van een aangepaste woning in verband met handicap van de huurder, diens partner of een medebewoner. Huurgrens overschrijding is toegestaan. Bedrag van de toeslag wordt berekend op basis van de maximale huurgrens ([artikel 13](#) lid 2 onder a Wht). Dit is wel een uitzondering op de maximale huurgrens.

Ad 3. Groot gezin

De gehuurde woning is geschikt en bestemd voor de huisvesting van een huishouden van tenminste acht personen en het huishouden van de huurder bestaat daadwerkelijk uit acht of meer personen. ([artikel 13](#) lid 2 onder b Wht). Toeslag wordt berekend op basis van de maximale huurgrens.

Publicatiedatum: 11 oktober 2019

1.6.2.6 Uitzonderingen op de toepassing van de maximale huurgrens

Er zijn drie uitzonderingen ([artikel 13](#), tweede lid, Wht), te weten bij:

1. Handicap en aangepaste woning ([letter a](#));
2. Grote gezinnen ([letter b](#));
3. Verworven rechten ([letter c](#)).

Ad 1. Handicap (zie bijzondere berekeningen voor de voorwaarden en procedure)

Alle leden van het huishouden zijn onder de 23 jaar en een van de leden is gehandicapt (zonder dat sprake is van een aangepaste woning. In dat geval kan een hoger bedrag aan huur subsidiabel zijn: de hogere maximale huurgrens geldt dan ([artikel 13](#) lid 1a onder 2 Wht). Dit is dus eigenlijk geen uitzondering van de maximale huurgrens maar een eigen maximale huurgrens voor jongeren met een handicap.

Er is sprake van een aangepaste woning in verband met handicap van de huurder, diens partner of een medebewoner. Huurgrens overschrijding is toegestaan. Bedrag van de toeslag wordt berekend op basis van de maximale huurgrens ([artikel 13](#) lid 2 onder a Wht). Dit is wel een uitzondering op de maximale huurgrens.

Ad 2. Groot gezin

De gehuurde woning is geschikt en bestemd voor de huisvesting van een huishouden van tenminste acht personen en het huishouden van de huurder bestaat daadwerkelijk uit acht of meer personen. ([artikel 13](#) lid 2 onder b Wht). Toeslag wordt berekend op basis van de maximale huurgrens.

Ad 3. Verworven recht

Als een huurder in een maand recht heeft op huurtoeslag en hij komt door een huurverhoging de volgende maand boven de maximale huurgrens (zonder dat een verhuizing plaatsvindt), dan behoudt hij zijn recht op huurtoeslag ([artikel 13](#), tweede lid, onder c, Wht). De toeslag wordt dan berekend op basis van de maximale huurgrens. Het meerdere wordt dus niet gesubsidieerd.

Wanneer deze lijn onderbroken wordt voor dezelfde woning dan blijft deze uitzondering op de maximale huurgrens gelden. B/T was lang van mening dat dit niet zo was, dus dat bij onderbreking (door b.v. in enig jaar een te hoog inkomen) het recht verviel. B/T meenden dat er dan geen recht meer zou zijn omdat de huur boven de maximale huurgrens ligt en er in de voorafgaande maand geen huurtoeslag toekenning is voor dezelfde woning is. Een rechter in Alkmaar (26 juli 2018, nr. HAA 17/5678: [ECLI:NL:RBNHO:6348](#)) was het in navolging van een belanghebbende niet eens met deze uitleg van de regelgeving door B/T. De situatie was als volgt. B/T stelde het voorschot HT over 2017 in november van dat jaar op nihil. Eiseres stelde in juni 2015 huurtoeslag te hebben genoten, waarbij de huur in juli 2015 boven de grens kwam. Daardoor blijft het recht bestaan volgens haar. B/T stelde dat het recht is doorbroken omdat ze in 2016 door een te hoog vermogen geen recht had op huurtoeslag. Volgens de rechtbank geldt de huurprijsoverschrijding niet, wanneer over de maand die onmiddellijk voorafging aan de huurgrensoverschrijding een huurtoeslag is toegekend en die overschrijding niet het gevolg is van het vertrek naar een andere woning ([artikel 13](#), tweede lid, aanhef en onder c Wet HT). De rechter constateert dat eiseres in de maand die aan de huurprijsoverschrijding onmiddellijk voorafging huurtoeslag genoot en dat de overschrijding niet het gevolg is van een verhuizing. In 2017 overschrijdt de huur de toegestane maximale rekenhuur en de overschrijding is niet het gevolg van een verhuizing. Dus is het verworven recht nog steeds van toepassing. B/T is daartegen in hoger beroep gegaan. B/T meent dat het verworven recht in feite aan het begin van elk berekeningsjaar moet worden beoordeeld en dat belanghebbende voor de huurtoeslag over 2017 daarom een nieuwe aanvraag moest doen. Dat is een aanvraag waarin de huurgrens werd overschreden terwijl in de maand onmiddellijk aan die aanvraag voorafgaande geen sprake was van het genieten van huurtoeslag. De Afdeling werd ook geroepen om te oordelen over een vergelijkbare zaak waarin de rechtbank (een andere) B/T in deze kwestie wel gelijk had gegeven waarin in 2013 het verworven recht was ontstaan. In dat geval ging de belanghebbende in hoger beroep. B/T had in die zaak een beroep gedaan op de circulaire Ministerieel Geschrift 98-13, waarin staat dat een huurder onafgebroken recht op subsidie moet houden om het recht op subsidie op basis van de overgangsregeling niet te verliezen. Het onafgebroken door laten lopen van een verworven recht zou verder tot onwenselijke situaties kunnen leiden. Dit zou immers een ongelijke behandeling teweeg brengen tussen een huurder die dit claimt vanwege het passeren van een

maximale huurgrens in het verleden en eenzelfde huurder die voor het eerst huurtoeslag aanvraagt. Afdeling: het woord ‘overschrijding’ in [artikel 13](#), tweede lid aanhef en onder c, van de Wht duidt op het eerste en enige moment dat de maximale huurgrens wordt overschreden. Deze uitleg wordt ondersteund door de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling ([Kamerstukken II 1998-1999, 26 437](#), nr. 3, blz. 8 en 9). Hierin staat immers vermeld: "Hierdoor is iets preciezer dan in de huidige gewenningsregeling aangegeven dat op het moment van de overschrijding huursubsidie dient te zijn ontvangen." Uit de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling volgt verder dat het de bedoeling van de wetgever was dat huurders die eenmaal huursubsidie ontvangen niet meer buiten de huursubsidie vallen door de enkele stijging van de rekenhuur boven de maximale huurgrens. Dat de hoogte van huurtoeslag iedere maand opnieuw wordt berekend, betekent niet, zoals B/T stelt, dat ieder berekeningsjaar een nieuwe peildatum heeft te gelden op grond waarvan moet worden beoordeeld of de in de bepaling genoemde uitzondering nog van toepassing is. De Afdeling ziet dan ook in de systematiek van de Wht geen aanleiding af te wijken van de letterlijke tekst van artikel 13, tweede lid aanhef en onder c, van de Wht. De circulaire waar B/T op wijst maakt geen deel uit van de wetsgeschiedenis en ziet op een overgangsregeling die wezenlijk anders was dan de huidige bepaling. In die overgangsregeling stopte, anders dan nu het geval is, immers het recht op huursubsidie na twee jaar. Daarom kan de bedoeling van de wetgever met betrekking tot de uitzondering verworven recht niet uit deze circulaire worden afgeleid. Vaststaat dat de maximale huurgrens bij [appellante] op 1 juli 2013 is overschreden. Verder staat vast dat zij de maand voorafgaand aan deze overschrijding huurtoeslag ontving. De rechtbank heeft ten onrechte geoordeeld dat zij voor het jaar 2018 geen beroep kon doen op artikel 13, tweede lid aanhef en onder c, van de Wht. Zie 24 juli 2019: [ECLI:NL:RVS:2019:2416](#). (en vergelijkbaar; dezelfde datum, nummer [2415](#) (dezelfde burger, ander jaar) en [2528](#) en [2760](#) (op 14 augustus 2019)).

Ergo: het verworven recht herleeft weer als een belanghebbende niet is verhuisd en toen (in het verleden) door stijging van de huur boven de huurgrens op basis van verworven recht huurtoeslag bleef houden.

De mogelijkheid van verworven recht wordt soms welbewust gebruikt door verhuurders. Nieuwe huurders krijgen dan een tijdelijke ‘instaphuur’ aangeboden onder de maximale huurgrens, waardoor zij huurtoeslag kunnen aanvragen; de maand daarna wordt de huur verhoogd tot boven de maximale huurgrens. Zouden zij direct de hogere huurprijs moeten betalen, dan zouden zij geen recht hebben op toeslag wegens overschrijding van de huurgrens. Ook is mogelijk dat een huur boven de huurgrens wordt verlaagd tot een daaronder, waarna op een later tijdstip weer verhoging plaatsvindt. Woningcorporaties hadden op grond van het Besluit beheer sociale-huursector () de opdracht om huurders passend te huisvesten. Dat betekende dat woningen met een huur tot de aftoppingsgrens zoveel mogelijk toe moesten worden gewezen aan huishoudens die op grond van hun inkomen een beroep kunnen doen op huurtoeslag. Voor zover dat in die jaren niet strikt is gevolgd is per 1 juli 2015 de nieuwe Woningwet gaan gelden. Deze zorgt er voor dat vanaf 1 januari 2016 er nadere regels van kracht zijn geworden, die er voor moeten zorgen dat meer passend wordt gehuisvest (de 95%-passendheidsnorm). Vanaf dat moment moeten woningcorporaties bij de toewijzingen aan huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag zorgen dat minstens 95% van de potentiële huurtoeslaggerechtigden gehuisvest wordt in huurwoningen met een huurprijs onder de toepasselijke aftoppingsgrens (voor één- en tweepersoonshuishoudens € 597,30, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 640,14 (cijfers 2018)). Dit wordt gecontroleerd door de Autoriteit woningcorporaties ()).

Verworven recht geldt ook voor huurders die in 2009 te maken hadden met aftrek voor garage, bedrijfsruimte of onderhuur. Vanaf 2010 werden zij niet meer gekort en konden daardoor boven de maximale huurgrens uitkomen. Zij konden als continuanten recht blijven houden op huurtoeslag. De rekenhuur van huurders die vanaf 2010 (opnieuw) een woning met een garage en/of bedrijfsruimte huren, mag de geldende maximale huurgrens niet overschrijden. Onderhuur telt sinds 2010 niet meer mee voor het bepalen van de rekenhuur.