

Nieuwsbrief december 2020

Huurverlaging voor huurders met een laag inkomen

3 december 2020

Sociale huurders met een laag inkomen en hoge huur die een woning huren van een woningcorporatie krijgen komend jaar huurverlaging. Met deze eenmalige huurverlaging geeft het ministerie een vervolg aan het sociaal huurakkoord waarin de Woonbond en Aedes afspraken maakten over huurverlaging voor mensen met een laag inkomen en een hoge huur.

De Woonbond heeft zich hard gemaakt voor het recht op huurverlaging, zodat huurders niet afhankelijk zijn van de goede wil van een corporatie. Het gaat om een eenmalige regeling.

Automatische huurverlaging

Volgens berekeningen van het ministerie komen zo'n 260.000 hurende huishoudens in aanmerking voor huurverlaging. De corporatie vraagt voor huurders met een kale huur boven de aftoppingsgrens bij de Belastingdienst op of ze in 2019 in de inkomenscategorie voor huurverlaging vielen. Deze huurders krijgen dan automatisch een voorstel tot huurverlaging en hoeven dit niet aan te vragen. De Belastingdienst kijkt naar 2019 omdat dit de meest recente vastgestelde inkomensgegevens zijn.

Inkomensdaling na 2019? Zelf aanvragen!

Heb je na 2019 een inkomensdaling gehad waardoor je recht hebt op huurverlaging? Dan moet je dit zelf aanvragen bij je corporatie. Dat kan vanaf 1 januari 2021.

Eenmalige huurverlaging 2021



In 2021 hebben huurders van corporaties met een hoge huur en laag inkomen recht op een eenmalige huurverlaging. De Woonbond heeft er lang voor gepleit om huurders wettelijk recht te geven op huurverlaging, zodat ze niet afhankelijk zijn van de goede wil van de verhuurder.

Wanneer heb je recht op huurverlaging? Moet je het aanvragen of gaat de huurverlaging automatisch? In deze serie vragen en antwoorden zetten we de - door de overheid bedachte- regels voor de eenmalige huurverlaging op een rijtje.

Kom ik in aanmerking voor huurverlaging?

Dat hangt af van de hoogte van je huur en je inkomen. De huurverlaging geldt voor huurders van een sociale huurwoning bij een woningcorporatie met een relatief laag inkomen en hoge huur. Bij de huurprijs gaat het om huurders met een kale huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens.

Het gaat om de volgende categorieën.

Inkomensgrenzen eenmalige huurverlaging

Samenstelling huishouden	inkomen lager dan	kale huur hoger dan
1 persoon	€23.725,-	€633,25
1 persoon met AOW	€23.650,-	€633,25
2 personen	€32.200,-	€633,25
2 personen (minstens 1 in de AOW-leeftijd)	€32.075,-	€633,25
3 of meer personen	€32.200,-	€678,66
3 of meer personen (minstens 1 in de AOW-leeftijd)	€32.075,-	€678,66

De Belastingdienst kijkt naar het vastgestelde inkomen over 2019. Heb je na 2019 een inkomensdaling gehad, waardoor je al minstens zes maanden een lager

inkomen hebt dan de inkomensgrens? Dan heb je ook recht op huurverlaging, maar moet je het wel zelf aanvragen bij de corporatie.

Hoeveel wordt de huur verlaagd?

Dat hangt van de huidige hoogte van de huur af. De huur wordt verlaagd tot net onder de aftoppingsgrens die geldt voor jouw type huishouden. Is je/jullie huur veel hoger dan de aftoppingsgrens? Dan krijg je dus een fikse huurverlaging. Zit je maar een paar euro boven de aftoppingsgrens? Dan gaat het om een kleine huurverlaging.

Welke huur wordt verlaagd?

De kale huur. Dit wordt ook wel 'netto huur' genoemd. Om huurverlaging te kunnen krijgen moet je *kale huur* (netto huur) boven de aftoppingsgrens liggen. Let op: het bedrag dat je maandelijks aan je verhuurder betaalt kan hoger zijn dan je kale huur. Sommige huurders betalen ook kosten voor gas, water, licht aan hun verhuurder. Die kosten tellen niet mee. Ook de servicekosten die je kunt hebben als je in een appartement woont tellen niet mee.

Hoe weet ik wat mijn kale huur is?

Ieder jaar krijg je een brief over de huurverhoging. Daar staat in wat je kale huur (netto huur) is en wat je eventuele servicekosten zijn. Bij de huurverlaging gaat het om de kale huur.

Heeft huurverlaging invloed op de huurtoeslag?

De huurtoeslag is afhankelijk van inkomen, samenstelling huishouden en de hoogte van de huur. Het kan dus zijn dat je na de huurverlaging iets minder huurtoeslag krijgt. Omdat de huurverlaging gaat over het deel van de huur (boven de aftoppingsgrens) waar de huurtoeslag niets of slechts veertig procent van vergoed, ga je er door een huurverlaging wel altijd op vooruit. Per huishouden komt de *gemiddelde* netto besparing aan huurlasten neer op € 40 per huishouden, heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken berekend.

Moet ik de huurverlaging zelf aanvragen?

Viel je in 2019 al in de inkomenscategorie waarmee je recht hebt op huurverlaging? Dan hoef je niets te doen. De corporatie moet je uiterlijk op 1 april 2021 een voorstel doen voor huurverlaging.

Heb je na 2019 een inkomensdaling gehad waarmee je in de categorie voor huurverlaging bent beland? Dan moet je de huurverlaging zelf aanvragen. Als je inkomen minstens zes maanden onder de geldende inkomensgrens ligt heb je recht op huurverlaging.

Moet ik bewijs meesturen als ik de huurverlaging zelf aanvraag?

Ja. Huurders die zelf huurverlaging aanvragen moeten kunnen aantonen minstens zes maanden een inkomen te hebben onder de voor hen geldende inkomensgrens. Hierbij valt te denken aan recente salarisstroken, uitkeringspecificaties of een verklaring van de boekhouder als je ZZP-er bent. En een verklaring over de actuele samenstelling van het huishouden. Het gaat om een verklaring die je zelf mag opstellen en ondertekenen. Dus niet om een officiële verklaring die je tegen betaling bij de gemeente moet opvragen.

Vanaf wanneer kan ik aanvragen?

Huurders met een inkomensdaling na 2019 kunnen vanaf 1 januari 2021 huurverlaging aanvragen. Huurverlaging kan het hele jaar worden aangevraagd.

Wanneer gaat de huurverlaging in?

Op de eerste dag van de 2e maand na de datum van het voorstel. Als je corporatie jou in maart een huurverlagingsvoorstel stuurt gaat de huurverlaging dus in op 1 mei.

Bij wie moet ik aanvragen?

Bij de woningcorporatie die de woning aan je verhuurt.

Heeft de Woonbond een voorbeeldbrief?

De Woonbond komt voor 1 januari 2021 met een gratis modelbrief 'Aanvragen eenmalige huurverlaging 2021'. Je kunt deze brief aanvullen met je gegevens en dan opsturen naar de woningcorporatie van wie je de woning huurt.

Waarom alleen voor corporatiehuurders?

Als Woonbond hebben we erop gewezen dat huurders van particuliere huisbazen en vastgoedbeleggers ook vaak een laag inkomen en een hoge huur hebben. Zelfs nog vaker dan huurders van een woningcorporatie. Helaas koos het kabinet toch

voor een regeling waar alleen huurders van woningcorporaties gebruik van kunnen maken.

Ben ik een corporatiehuurder?

Dat ben je als je verhuurder een woningcorporatie is, en dus geen particuliere huisbaas of vastgoedbelegger. Twijfel je of je verhuurder een corporatie is? Welke woningcorporaties er in Nederland zijn kun je opzoeken in [deze lijst van het ministerie.](#) (externe link)

Wat als mijn corporatie de huur niet verlaagt?

Doet je corporatie geen voorstel tot huurverlaging, of een voorstel waar je het niet mee eens bent? Dan kun je bezwaar indienen bij de Huurcommissie.

- Huurders die al in 2019 een inkomen hadden dat recht gaf op huurtoeslag moeten dan binnen zes weken na 1 april 2021 een bezwaar indienen bij de Huurcommissie.
- Huurders die na 2019 in de inkomenscategorie zijn terechtgekomen waarmee ze recht hebben op huurverlaging, en die zelf een verzoek tot huurverlaging hebben gedaan, kunnen tot zes weken na de reactie van de corporatie een bezwaar indienen bij de Huurcommissie. Een corporatie moet binnen drie weken reageren op een verzoek tot huurverlaging.

Bron: [WOONBOND](#)