

Nieuwsbrief 6 januari 2021

Wet eenmalige huurverlaging vanaf 1 januari 2021 van kracht

Hoge huur en laag inkomen? Vraag nu verlaging aan

Sinds 1 januari kunnen huurders met een hoge huur en een laag inkomen in aanmerking komen voor huurverlaging. De nieuwe regel geldt alleen voor huurders bij woningcorporaties. Afhankelijk van de huidige huurprijs kan het gaan om een klein of groot bedrag per maand. In februari of maart sturen de corporaties een brief naar huurders die al in 2019 in deze situatie zaten. Dat kan niet eerder, omdat ze dan pas de gegevens van de belastingdienst krijgen. De woningcorporaties gebruiken hierbij het inkomen van 2019. Dit is vastgesteld door de Belastingdienst. Maar wie in 2020 in inkomen is gedaald kan zelf een aanvraag indienen. Hoe eerder de huurder zelf een verzoek doet en bewijsstukken meestuurt, hoe eerder de verlaging ingaat als deze inderdaad van toepassing is. Hoe werkt dit precies?

Wie heeft recht op deze huurverlaging?

Deze eenmalige huurverlaging is alleen voor huurders die van een woningcorporatie huren en hangt af de hoogte van de huur en van hun inkomen en medebewoners. Helaas is er niets geregeld voor wie van een particulier huurt.

De huur moet boven de € 633,25 liggen (een- en tweepersoonshuishoudens) of boven de € 678,66 (meerpersoonshuishoudens).

Het huishoudinkomen moet vallen in de categorie lage inkomens:

Eenpersoonshuishoudens € 23.725,--, huurverlaging naar € 633,25

Meerpersoonshuishoudens € 32.200,--, huurverlaging naar € 633,25 twee personen; drie of meer personen € 678,66

Eenpersoonsouderenuishouden € 23.650,--, huurverlaging naar € 633,25

Meerpersoonsouderenuishouden € 32.075,--, huurverlaging naar € 633,25 twee personen; drie of meer personen € 678,66

(In een ouderenuishouden heeft ten minste één iemand de AOW gerechtigde leeftijd bereikt)

Verwacht wordt dat de gemiddelde huurverlaging zal neerkomen op € 40,-- per huishouden.

Krijgt u vanzelf bericht van de corporatie?

De corporaties vragen bij de belastingdienst gegevens op van mensen met een huur boven de hierboven genoemde bedragen (aftoppingsgrens). Ligt uw inkomen onder de voor u geldende grens, dan krijgt u vervolgens een voorstel tot huurverlaging. De huur gaat dan omlaag tot de aftoppingsgrens die bij het huishouden past. Dit is de lage aftoppingsgrens in de huurtoeslag (€ 633,25) voor 1 en 2 persoons- en de hoge (€ 678,66) voor meerpersoons huishoudens. De huurverlaging is eenmalig maar wel permanent. De corporaties ontvangen de gegevens van de belastingdienst vanaf half februari. Pas daarna kan de corporatie starten met het versturen van brieven aan huurders.

Als uw inkomen of huishouden in 2019 of 2020 veranderde

De corporatie krijgt van de belastingdienst gegevens over het jaarinkomen en huishouden in 2019. Het kan natuurlijk zijn dat dit in de loop van 2019 of 2020 veranderde en dat dat nog niet te zien is in het jaaroverzicht van de belastingdienst. U kunt daarom ook zelf een voorstel tot huurverlaging doen bij de corporatie. U moet dan aantonen dat u minimaal 6 maanden een inkomen heeft in de categorie lage inkomens. Daarbij moet u zelf bewijzen meesturen.

Sneller verlaging mogelijk

De regeling bevat verschillende ingangsdata. De corporatie kan namelijk pas een voorstel aan de huurder sturen als ze de gegevens van de belastingdienst heeft ontvangen. De verlaging gaat vervolgens een volle kalendermaand later in.

De regeling bepaalt echter ook dat de corporatie de huurder binnen drie weken een voorstel moet sturen als de huurder daar om vraagt. Wie in de loop van januari een verzoek doet krijgt een brief in februari met een verlagingsvoorstel met ingang van 1 april.

Wie het nog zou redden om vóór 10 januari een verzoek in te dienen, vergezeld van bewijsstukken, zou nog in januari een voorstel van de corporatie moeten krijgen. Dan kan de huurverlaging eerder ingaan.

Wat kunt of moet u nu doen?

Wanneer u al in 2019 een laag inkomen had, krijgt u vanzelf bericht en hoeft u nu niet in actie te komen. Maar u kunt wel al zelf een verzoek indienen. Mogelijk gaat de huurverlaging dan één of twee maanden eerder in.

Daalde uw inkomen in 2019 of daarna tot onder de inkomensgrens en ligt uw huur boven de aftoppingsgrens? Dan is het verstandig zo snel mogelijk zelf een schriftelijk voorstel te doen. Stuur hierbij de bewijzen van uw inkomen mee. Dit kunnen salarisstroken, uitkeringsspecificaties of een verklaring van de boekhouder zijn (wanneer u zzp'er bent). Ook verstrekt u een zelf opgestelde verklaring over de actuele samenstelling van het huishouden (namen en geboortedatum).

Stelt de corporatie niet de juiste huurverlaging voor (bijvoorbeeld omdat het aantal personen in uw huishouden veranderd is) of wil zij de huur niet verlagen terwijl u meent daar recht op te hebben, dan kunt u dit voorleggen aan de Huurcommissie.

Een verzoek om huurverlaging kan tot 31 december 2021 worden ingediend.

Bronnen: MBZK, Woon!, Aedes