

Eenmalige huurverlaging in 2021

Zo'n 260.000 mensen die wonen in een sociale huurwoning krijgen volgend jaar een eenmalige huurverlaging. Het gaat om huurders die weinig verdienen, maar wél een hoge huur betalen. Gemiddeld zijn deze huurders straks 40 euro per maand minder kwijt. Ze hebben ooit een vrij dure sociale huurwoning gekregen, maar daarna is het inkomen omlaag gegaan: zogenoemde 'dure scheefwoners'. Dat zijn bijvoorbeeld mensen die door de coronacrisis hun werk zijn kwijtgeraakt.

In 2021 hebben huurders van corporaties met een hoge huur en laag inkomen dus recht op een eenmalige huurverlaging. Bij de huurprijs gaat het om huurders met een kale huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens.

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 je woningcorporatie.

Hoeveel de huur wordt verlaagd hangt af van de huidige hoogte van de huur. De huur wordt verlaagd tot net onder de aftoppingsgrens die geldt voor jouw type huishouden. Is de 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. Het gaat hierbij om de kale ofwel netto huur. Om huurverlaging te kunnen krijgen moet je kale huur boven de aftoppingsgrens liggen.

Het bedrag dat je maandelijks aan je verhuurder betaalt kan hoger zijn dan je kale huur. Sommige huurders betalen namelijk 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 bij de berekening.

Altijd op vooruit

Ieder jaar krijg je een brief over de huurverhoging. Daar staat in wat je kale of netto huur is en wat je eventuele servicekosten zijn. Bij de huurverlaging gaat het dus om de kale huur. Let op! De huurverlaging kan wel van invloed zijn op de huurtoeslag. De huurtoeslag is namelijk afhankelijk van het inkomen, samenstelling van het 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 per saldo wel altijd op vooruit. Per huishouden komt de **gemiddelde** nettobesparing aan huurlasten neer op € 40 per huishouden, zo heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken berekend.

Zelf aanvragen?

Moet je de huurverlaging zelf aanvragen? Als je in 2019 al in de inkomenscategorie viel waarmee je recht hebt op huurverlaging, dan hoef je niets te doen. De woningcorporatie 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 gekomen (bijvoorbeeld bij baanverlies door de coronacrisis), dan moet je de huurverlaging wel zelf aanvragen bij je corporatie. Als je inkomen minstens zes maanden onder de geldende inkomensgrens ligt heb je recht op huurverlaging.

Als je de huurverlaging zelf aanvraagt moet je bewijs meesturen. Je moet aan kunnen tonen minstens zes maanden een inkomen te hebben onder de geldende inkomensgrens. Hierbij valt te denken aan recente salarisstroken, uitkeringsspecificaties of een verklaring van de boekhouder als je ZZP-er bent. En een verklaring over de actuele samenstelling van het huishouden. Het gaat daarbij 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.

Wanneer aanvragen

Huurders met een inkomensdaling na 2019 kunnen vanaf 1 januari 2021 huurverlaging aanvragen. Huurverlaging kan het hele jaar worden aangevraagd. De huurverlaging gaat in op de eerste dag van de tweede maand na de datum van het voorstel. Als je corporatie jou in maart een huurverlagingsvoorstel stuurt gaat de huurverlaging dus in op 1 mei.

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.