



Hoe werkt de eenmalige huurverlaging in 2021?

In 2021 kun je als huurder met een laag inkomen en een hoge huur huurverlaging krijgen van de woningcorporatie. Als je inkomen in 2019 laag was, dan hoef je waarschijnlijk niets te doen. De woningcorporatie regelt dit voor je. Is je inkomen gedaald na 2019? Dan moet je zelf in actie komen! Check of je huur verlaagd kan worden. Check ook de gevolgen voor je huurtoeslag.

Checkbox: heb jij recht op huurverlaging?

Beantwoord de volgende vragen:

1. Huur je een woning bij een woningcorporatie?



Het gaat om: Een appartement, portiekwoning, studio, of eengezinswoning.

2. Is je huur hoger dan:



€ 633,25 als je alleen woont of samenwoont. Leeftijd maakt niet uit.



€ 678,66 als je met z'n drieën woont of met meer. Leeftijd maakt niet uit.

Het gaat om kale (netto) huur, zonder servicekosten. De huurtoeslag hoef je niet van je kale huur af te trekken. Je kale huur vind je in je huurcontract.

3. Is het inkomen van jou en je eventuele medebewoner(s) bij elkaar opgeteld maximaal:



€ 23.725 per jaar als je alleen woont.



€ 23.650 per jaar als je alleen woont en AOW ontvangt.



€ 32.200 per jaar als je met één of meerdere personen samen woont, het aantal maakt niet uit. Het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar telt niet mee.



€ 32.075 per jaar als je met één of meerdere personen samen woont, het aantal maakt niet uit. Ten minste één van jullie ontvangt AOW. Het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar telt niet mee.

Als je alle drie de vragen met ja beantwoordt, dan heb je zeer waarschijnlijk recht op huurverlaging.

Je huur wordt verlaagd tot:



€ 633,25

- Als je alleen woont en maximaal € 23.725 per jaar aan inkomen ontvangt (€ 23.650 bij AOW).
- Als je samenwoont met één persoon, én bij elkaar maximaal € 32.200 per jaar aan inkomen ontvangt (€ 32.075 bij AOW).
- Het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar telt niet mee.



€ 678,66

- Als je met z'n drieën of meer samen woont en bij elkaar opgeteld maximaal € 32.200 per jaar aan inkomen ontvangt (€ 32.075 bij AOW).
- Het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar telt niet mee.

Moet je zelf iets doen om de huurverlaging te krijgen?

Dat ligt eraan hoe hoog het inkomen van jou en je medebewoners in 2019 was. De woningcorporatie vraagt voor jou aan de Belastingdienst of jouw inkomen en die van je medebewoners in 2019 voldeed aan de inkomenseis. Als dat zo is, dan stuurt je woningcorporatie een huurverlagingsvoorstel tussen half februari en eind maart.

Zelf je huurverlaging aanvragen als je inkomen ná 2019 gedaald is

Als je inkomen na 2019 gedaald is, moet je zelf huurverlaging aanvragen. Check of het volgende voor jou geldt:

- Je inkomen is na 2019 gedaald, bijvoorbeeld sinds corona begon.
- De daling duurt al ten minste zes maanden.
- Je kunt aantonen dat jij en je eventuele medebewoner(s) de afgelopen zes maanden in totaal maximaal 50% hebben verdiend van het jaarinkomen dat geldt om in aanmerking te komen voor de huurverlaging. Hoeveel dat is, zie je hieronder.



De afgelopen zes maanden verdiende je:

Maximaal € 11.862,50 als je alleen woont.



Maximaal € 11.825,- als je alleen woont en AOW ontvangt.



Maximaal € 16.100,- als je met één of meerdere personen samen woont, het aantal maakt niet uit. Het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar telt niet mee.



Maximaal € 16.037,50 als je met één of meerdere personen samen woont, het aantal maakt niet uit. Ten minste één van jullie ontvangt AOW. Het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar telt niet mee.

En verder geldt:

- Je woont in een appartement, portiekwoning, studio of eengezinswoning (zie vraag 1 uit de checkbox).
- Je huurprijs is hoger dan € 633,25 of € 678,66 (zie vraag 2 van de checkbox).

Klopt dit allemaal met jouw situatie? Dan kun je contact opnemen met je woningcorporatie om huurverlaging aan te vragen.

Welke informatie heeft je woningcorporatie sowieso nodig?

1. Een ondertekende verklaring over de samenstelling van je huishouden, aantal personen en leeftijden.
2. Een bewijs van het inkomen van alle inwonende personen van 27 jaar en ouder over de afgelopen zes maanden. Dit kan zijn: een set salarisstroken, uitkeringsspecificaties of bijvoorbeeld een verklaring van een boekhouder als je zzp'er bent. Je kunt aan je woningcorporatie vragen welke informatie je het beste kunt aanleveren over je inkomen.

Belangrijke data voor huurders in 2021

Medio februari tot eind maart



De woningcorporatie stuurt je een voorstel tot huurverlaging als het inkomen van jouw huishouden in 2019 laag was en je huur hoog
De Belastingdienst stuurt je een brief als er informatie verstrekt is aan je woningcorporatie over je inkomen.

Uiterlijk op 30 december



Vraag zelf je huurverlaging aan als je inkomen ná 2019 gedaald is.
Het inkomen van je huishouden moet op het moment van je aanvraag de voorafgaande zes maanden in totaal maximaal 50% zijn van het jaarinkomen dat geldt om in aanmerking te komen voor de huurverlaging. De bedragen staan op de voorgaande pagina.

Gedurende het gehele jaar



Kom je er met je woningcorporatie niet uit? Of krijg je geen voorstel tot huurverlaging terwijl je er wel recht op denkt te hebben?

Dan kun je de Huurcommissie vragen om naar jouw situatie te kijken. Let op de volgende termijnen: was je inkomen in 2019 laag en kreeg je na contact met de woningcorporatie nog steeds je geen voorstel? Vraag de Huurcommissie **uiterlijk op 12 mei** naar jouw situatie te kijken.

Heb je een voorstel ontvangen en ben je het er niet mee eens? Dan kun je ook vragen of de Huurcommissie naar jouw situatie kijkt. Dit kan **tot zes weken na de datum waarop de huurverlaging ingaat**. Die datum staat in de brief van de woningcorporatie.

Heb je een verzoek tot verlaging ingediend op basis van je lagere inkomen ná 2019? Dan moet de woningcorporatie binnen drie weken reageren. Krijg je geen reactie op je verzoek? Neem dan **binnen negen weken na indiening** contact op met de Huurcommissie.



Let op: check de gevolgen van je nieuwe huurprijs voor je huurtoeslag:

Met een lagere huurprijs krijg je misschien minder huurtoeslag. Door je lagere inkomen krijg je misschien juist meer of voor het eerst huurtoeslag. Maak een proefberekening op www.toeslagen.nl/proefberekening.

Geef je nieuwe huur en je mogelijk gewijzigde inkomen door aan Belastingdienst/Toeslagen via toeslagen.nl. Dan is de kans kleiner dat je later huurtoeslag moet terugbetalen. De woningcorporatie geeft je huurverlaging ook door aan de Belastingdienst.

Kijk voor meer informatie op:

www.rijksoverheid.nl/huurverlaging2021

