

Recht op éénmalige huurverlaging in 2021?

Bron: Woonbond en Aedes

In 2021 hebben huurders van een sociale huurwoning (met een 'sociaal' huurcontract) met een hoge huur en laag inkomen recht op een eenmalige huurverlaging. Wanneer u recht heeft op huurverlaging zetten we hieronder voor u op een rijtje.

Kom ik in aanmerking voor huurverlaging?

Dat hangt af van de hoogte van uw huur en uw inkomen. De huurverlaging geldt voor huurders van een sociale huurwoning 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

Moet ik de huurverlaging zelf aanvragen?

Viel u in 2019 al in de inkomenscategorie waarmee u recht heeft op huurverlaging? Dan hoeft u niets te doen. U ontvangt van ons vóór 1 april 2021 een voorstel voor huurverlaging. Deze huurverlaging gaat dan in per 1 mei 2021.

Wij doen u dit voorstel op basis van de inkomensverklaring die wij opvragen bij de Belastingdienst.

De Belastingdienst kijkt naar het vastgestelde inkomen over 2019 van alle inwonenden ouder dan 27 jaar.

Een voorbeeld Huishoudverklaring:

Het woonadres krijgt een huishoudverklaring met de indicatie "L,3" terug.

De indicatie code L houdt in dit voorbeeld in dat het gezamenlijk inkomen in 2019 van het huishouden in de categorie 'laag inkomen' valt. Het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar wordt hierbij buiten beschouwing gelaten. Het cijfer 3 betekent dat het een huishouden van drie personen is. Dit is van belang voor welke aftoppingsgrens van toepassing is.

Heeft u na 2019 een inkomensdaling gehad, waardoor u al minstens zes maanden een lager inkomen heeft dan de inkomensgrens? Dan heb u ook recht op huurverlaging, maar moet u het wel zelf aanvragen bij ons.

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 uw type huishouden. Is uw/jullie huur veel hoger dan de aftoppingsgrens? Dan krijgt u dus een fikse huurverlaging. Zit u 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 uw *kale huur* (netto huur) boven de aftoppingsgrens liggen. Let op: het bedrag dat u maandelijks aan uw verhuurder betaalt kan hoger zijn dan uw kale huur. Sommige huurders betalen ook kosten voor gas, water, licht aan hun verhuurder. Die kosten tellen niet mee. Ook de servicekosten die u kunt hebben als u in een appartement woont tellen niet mee.

Hoe weet ik wat mijn kale huur is?

Ieder jaar krijgt u een brief over de huurverhoging. Daar staat in wat uw kale huur (netto huur) is en wat uw 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 u 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, gaat u er door een huurverlaging wel altijd op vooruit. Per huishouden komt de *gemiddelde* netto-besparing aan huurlasten neer op € 40 per huishouden (volgens de berekening van het ministerie van Binnenlandse Zaken).

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 een inkomensverklaring van de Belastingdienst over 2020, eventueel aangevuld met recente salarisstroken, uitkeringsspecificaties of een verklaring van de boekhouder als u ZZP-er bent.

En een verklaring over de actuele samenstelling van het huishouden. Het gaat om een verklaring die u zelf mag opstellen en ondertekenen. *Wonen Wateringen controleert deze gegevens in de administratie van de Burger Personen Registratie van de gemeente Westland.*

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.

Op onze website treft u een modelbrief Verzoek huurverlaging 2021 aan (modelbrief Woonbond).

U kunt deze brief aanvullen met uw inkomensgegevens en dan naar ons opsturen. *Wonen Wateringen stuurt binnen 3 weken een reactie op uw verzoek tot huurverlaging.*

Wanneer gaat de huurverlaging in?

Op de eerste dag van de 2e maand na de datum van het voorstel. Als Wonen Wateringen u in maart een huurverlagingsvoorstel stuurt, gaat de huurverlaging dus in op 1 mei.

Wat als Wonen Wateringen mijn huur niet verlaagt?

Als u geen voorstel tot huurverlaging van ons ontvangt of een voorstel waar u het niet mee eens bent? Dan kunt u 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 van een huurder.

Heeft u vragen?

Neemt u dan contact op met Wonen Wateringen via 0174 293 650 of info@wonenwateringen.nl.

Wijzigingen voorbehouden.

Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten ontleend worden.