

Val ik onder de speciale regeling voor huurverlaging in 2021?

U huurt bij een woningcorporatie. En betaalt u te veel huur voor uw inkomen? Dan komt u in 2021 wellicht in aanmerking voor een éénmalige regeling voor huurverlaging. Door deze regeling doet de woningcorporatie u in 2021 zelf een voorstel tot huurverlaging. Dat doet ze als uw inkomen in 2019 (2 jaar eerder) laag was. Is uw inkomen pas na 2019 gedaald? Dan moet u zelf in actie komen. Deze regeling staat los van de [andere redenen om huurverlaging aan te vragen](#).

Hoe vraag ik de huurverlaging via de speciale regeling aan?

Er zijn 2 manieren:

1. Had u in 2019 een laag inkomen? Dan stelt de woningcorporatie de huurverlaging zelf aan u voor.
2. Is uw inkomen na 2019 gedaald? Dan moet u de huurverlaging zelf aanvragen.

Manier 1: De woningcorporatie stelt zelf huurverlaging voor

Woont u in een woning van een woningcorporatie? Dan kan de woningcorporatie u zelf een voorstel voor huurverlaging doen. Dat gebeurt als uw een laag inkomen heeft. En u gezien uw inkomen een hoge huur betaalt.

Kale huur voor recht op huurverlaging	
woonsituatie	Kale huur voor mogelijk recht op huurverlaging
U woont met maximaal 2 personen	€ 633,25 of hoger
U woont met 3 of meer personen	€ 678,66 of hoger

Woningcorporaties doen u voor 1 april 2021 een voorstel

Zou u met uw kale huur recht kunnen hebben op huurverlaging? Dan gaat uw woningcorporatie controleren of u een laag inkomen heeft. Dat doet ze bij de Belastingdienst. Het gaat dan om uw inkomen in 2019. De Belastingdienst geeft niet door hoe hoog uw inkomen was. Alleen of het een “laag inkomen” of “geen laag inkomen” is. Of dat het inkomen niet bekend is bij de Belastingdienst.

Heeft u een laag inkomen? En is uw kale huur gezien uw inkomen te hoog. Dan moet uw woningcorporatie u voor 1 april 2021 een huurverlaging voorstellen.

Hieronder ziet u in welke gevallen u huurverlaging krijgt en naar welke huurprijs.

Recht op huurverlaging		
Uw huishouden	Inkomensgrens, uw gezamenlijk inkomen is niet hoger dan	Huurverlaging naar
Huishouden van 1 persoon, die geen AOW krijgt	€ 23.725	€ 633,25
Huishouden van 1 persoon, die AOW krijgt	€ 23.650	€ 633,25
Huishouden van 2 personen, die allebei geen AOW krijgen	€ 32.200	€ 633,25
Huishouden van 2 personen, van wie minimaal 1 persoon AOW krijgt	€ 32.075	€ 633,25
Huishouden van 3 of meer personen, die allemaal geen AOW krijgen	€ 32.200	€ 678,66
Huishouden van 3 of meer personen, van wie minimaal 1 persoon AOW krijgt	€ 32.075	€ 678,66

Voor uw huishouden tellen al uw huisgenoten mee. Ook kinderen die thuis wonen. Gaat het om kinderen tot 27 jaar? Dan telt hun inkomen niet mee. Maar ze tellen voor de grootte van het huishouden dus wel mee.

Woningcorporatie stuurt geen voorstel huurverlaging

Stuurt de woningcorporatie u voor 1 april 2021 geen voorstel voor huurverlaging? En denkt u daar vanwege uw inkomen in 2019 wel recht op te hebben? Neem contact met uw woningcorporatie. Reageert uw woningcorporatie niet? Of wijst ze uw verzoek af? Neem dan [contact op met de Huurcommissie](#). Dat kan tot 12 mei 2021.

Woningcorporatie stuurt verkeerd voorstel huurverlaging

Stuurt uw woningcorporatie wel voor 1 april 2021 een voorstel voor huurverlaging? Maar bent u het niet eens met het voorstel? Ook dan [stapt u naar de Huurcommissie](#). Daarvoor heeft u 6 weken de tijd. Gerekend vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging.

- Gaat de huurverlaging op 1 april 2021 in? Dan heeft u tot uiterlijk 12 mei 2021 de tijd om te reageren.
- Gaat de huurverlaging op 1 mei 2021 in? Dan heeft u tot uiterlijk 12 juni 2021 de tijd om te reageren.

Manier 2: U vraagt huurverlaging zelf aan

Was uw gezamenlijk inkomen in 2019 niet laag? Maar is het daarna gedaald? Dan kunt u in 2021 zelf om huurverlaging vragen aan de woningcorporatie. Uw kale huur moet wel hoger zijn dan € 633,25. Dat is het geval als u met maximaal 2 personen woont. Woont u met 3 of meer personen? Dan moet uw kale huur hoger zijn dan € 678,66.

U moet kunnen bewijzen dat uw gezamenlijk inkomen in de laatste 6 maanden laag is. Dit betekent: niet hoger dan de helft van de inkomensgrens voor uw huishoudsituatie. In de tabel staan de inkomens per jaar. Daarom moet u de helft van het inkomen nemen als u checkt of uw inkomen over de laatste 6 maanden voldoet aan de inkomensgrens.

Recht op huurverlaging		
Uw huishouden	Inkomensgrens, uw gezamenlijk inkomen is niet hoger dan	Huurverlaging naar
Huishouden van 1 persoon, die geen AOW krijgt	€ 23.725 – (€ 11.862 = 50%)	€ 633,25
Huishouden van 1 persoon, die AOW krijgt	€ 23.650 – (€ 11.825 = 50%)	€ 633,25
Huishouden van 2 personen, die allebei geen AOW krijgen	€ 32.200 – (€ 16.100 = 50%)	€ 633,25
Huishouden van 2 personen, van wie minimaal 1 persoon AOW krijgt	€ 32.075 – (€ 16.037 = 50%)	€ 633,25
Huishouden van 3 of meer personen, die allemaal geen AOW krijgen	€ 32.200 – (€ 16.100 = 50%)	€ 678,66
Huishouden van 3 of meer personen, van wie minimaal 1 persoon AOW krijgt	€ 32.075 – (€ 16.037 = 50%)	€ 678,66

Een rekenvoorbeeld:

u woont alleen in een sociale huurwoning. Uw kale huurprijs is € 700. Uw inkomen was in 2019 hoger, maar is sinds het begin van corona gedaald. De afgelopen zes maanden verdiende u in totaal €10.000. Krijgt u de huurverlaging? Ja, u krijgt de huurverlaging als u hem aanvraagt omdat:

- uw kale huurprijs boven de € 633,25 ligt
- Uw inkomen laag was de afgelopen zes maanden: minder dan de helft van € 23.725

Eisen aan verzoek huurverlaging

Wat moet u dan naar de woningcorporatie sturen?

- Een door u ondertekende verklaring over uw huishouden:
 - totaal aantal personen;
 - aantal inwonende kinderen;
 - leeftijden van die kinderen.
- Een bewijs van het inkomen over de afgelopen 6 maanden. Van alle bewoners, behalve inwonende kinderen tot 27 jaar. Dit kan zijn:
 - salarisstroken;
 - overzicht van uw uitkering;
 - als u zzp'er bent, een verklaring van een boekhouder.

Woningcorporatie reageert niet op tijd op verzoek huurverlaging

Doet de woningcorporatie u niet binnen 3 weken een voorstel? En u denkt daar wel recht op te hebben? Dan kunt u [naar de Huurcommissie stappen](#). Dat kan dan tot uiterlijk 9 weken na uw huurverlagingverzoek.

Stuurt uw woningcorporatie wel binnen 3 weken een voorstel voor huurverlaging? Maar bent u het niet eens met het voorstel? Ook dan [stapt u naar de Huurcommissie](#). Daarvoor heeft u 6 weken de tijd. Gerekend vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging.

U stuurt dan dezelfde bewijzen mee. De bewijzen die u eerder naar uw woningcorporatie heeft gestuurd.

Controleer de gevolgen voor uw huurtoeslag

Gaat uw huur omlaag, dan krijgt u minder huurtoeslag. Maar als uw inkomen ook gedaald is, krijgt u misschien juist meer huurtoeslag. Of u krijgt voor het eerst huurtoeslag. Bijvoorbeeld omdat uw huur nu laag genoeg is. U kunt een [proefberekening voor toeslagen](#) maken bij de Belastingdienst.

Geef uw nieuwe huur en uw mogelijk gewijzigde inkomen door aan Belastingdienst/Toeslagen. Dat doet u via [toeslagen.nl](#). U voorkomt hiermee dat u mogelijk later huurtoeslag moet terugbetalen. De woningcorporatie geeft uw huurverlaging ook door aan de Belastingdienst.

Na huurverlaging geen huurverhoging in hetzelfde jaar

Heeft u een huurverlaging gehad, omdat u een laag inkomen heeft? Dan mag de woningcorporatie de huur niet in hetzelfde kalenderjaar weer verhogen. Het maakt niet uit of de woningcorporatie u uit zichzelf een huurverlaging heeft voorgesteld. Of dat u om huurverlaging heeft gevraagd.

U huurt niet van een woningcorporatie

Huurt u niet van een woningcorporatie? Of huurt u een vrije sectorwoning van een woningcorporatie? Dan heeft u geen recht op deze huurverlaging.

Deze huurverlaging geldt alleen voor huurders van een sociale huurwoning van een woningcorporatie.

Woont u in een particuliere sociale huurwoning? Dan kunt u wel om andere redenen [huurverlaging aanvragen](#).

Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/belastingplan/vraag-en-antwoord/val-ik-onder-de-speciale-regeling-voor-huurverlaging-in-2021> : geraadpleegd 10-03-2021 (GK) .