



Hoe werkt de eenmalige huurverlaging in 2021?







In 2021 krijgen huurders met een laag inkomen en een hoge huur een huurverlaging van hun woningcorporatie. Dit is bij wet geregeld. Voor gereguleerde woningen met hoge huurprijs checken woningcorporaties bij de Belastingdienst welke huurders op basis van hun inkomen van 2019 recht hebben op een eenmalige huurverlaging. Huurders die te maken hebben gehad met een inkomensdaling na 2019, kunnen de huurverlaging zelf aanvragen bij hun woningcorporatie.



Wie komt in aanmerking voor de huurverlaging? Mensen met lage inkomens in relatief dure woningen

In totaal komen naar schatting 260.000 huurders die een sociale huurwoning huren bij een woningcorporatie in aanmerking.

Huurders moeten voldoen aan de volgende criteria:

Type huishouden	Inkomen tot inkomensgrens (prijspeil 2021)	Huurverlaging naar (prijspeil 2021)
 Enkel persoon: betaalt meer dan € 633,25 huur per maand	Tot en met € 23.725,-	€ 633,25
 Enkel persoon, AOW-gerechtigd op 1-1-2021: betaalt meer dan € 633,25 huur per maand	Tot en met € 23.650,-	€ 633,25
 Twee personen: betalen meer dan € 633,25 huur per maand	Tot en met € 32.200,-	€ 633,25
 Twee personen, van wie ten minste één AOW-gerechtigd op 1-1-2021: betalen meer dan € 633,25 huur per maand	Tot en met € 32.075,-	€ 633,25
 Drie of meer personen: betalen meer dan € 678,66 huur per maand	Tot en met € 32.200,-	€ 678,66
 Drie of meer personen, van wie ten minste één AOW-gerechtigd op 1-1-2021: betalen meer dan € 678,66 huur per maand	Tot en met € 32.075,-	€ 678,66



Belangrijke data voor woningcorporaties

Woningcorporatie benadert de huurder

Woningcorporaties laten alle woningen met een hogere huurprijs checken bij de Belastingdienst om te bepalen welke huurders op basis van hun inkomen van 2019 recht hebben op eenmalige huurverlaging.



Vanaf 6 januari 2021

Digitaal portaal belastingdienst open.*

Woningcorporatie vraagt een account aan en levert woonadressen aan waarvoor zij de inkomenscategorie wil ontvangen. [Inkomensafhankelijke huurverhoging.nl](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/hulpmiddel-proefberekening-toeslagen)



Januari tot eind maart

Belastingdienst stuurt huurders kennisgevingsbrief dat er informatie verstrekt is aan woningcorporatie en waarom dat gebeurd is.



Medio februari tot eind maart 2021

Woningcorporatie kan de resultaten inkomenscategorieën ophalen uit het digitaal portaal. Woningcorporatie krijgt een mail als deze klaarstaan.



Medio februari tot en met medio april

Woningcorporatie stuurt huurders brief met de ingangsdatum van het huurverlagingsvoorstel: eerste dag van de tweede maand na het voorstel. Bijvoorbeeld: voorstel in maart verstuurd -> huurverlaging gaat per 1 mei in.

Advies om in de brief als standaard paragraaf op te nemen:

'Met een lagere huur krijgt u misschien minder huurtoeslag. Met een lager inkomen misschien juist meer. Maak een proefberekening <link <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/hulpmiddel-proefberekening-toeslagen>>

Geef uw nieuwe huur en uw eventueel gewijzigde inkomen door aan Belastingdienst/Toeslagen via [toeslagen.nl](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/hulpmiddel-proefberekening-toeslagen). De woningcorporatie geeft uw huurverlaging ook door aan de Belastingdienst'.



Vanaf 1 maart 2021

Woningcorporatie geeft binnen drie weken na ingang van de huurverlaging de verlaagde huurprijs door aan de Belastingdienst/Toeslagen.

Belastingdienst/ Toeslagen berekent het recht op huurtoeslag en wijzigt zondig de hoogte van de huurtoeslag voor de huurder.

Als de huurder het niet eens is met het voorstel, dan kan hij binnen zes weken na 1 april naar de Huurcommissie gaan.



30 maart 2021

Uiterste datum voor verzenden per post van huurverlagingsvoorstellen door woningcorporatie.

De woningcorporatie kan tot en met 31 januari zélf een huurverlagingsvoorstel bezorgen.



1 april 2021

Sluiting digitaal loket voor het aanvragen van inkomenscategorieën voor de huurverlaging voor huurders met een laag inkomen.

Huurder vraagt zélf huurverlaging aan

Huurders die na 2019 te maken hebben gehad met een inkomensdaling, kunnen zelf bij de woningcorporatie de huurverlaging aanvragen. De inkomensdaling moet tenminste zes maanden duren op het moment van het verzoek tot huurverlaging.

Vanaf 1 januari 2021, maar uiterlijk op 30 december 2021



Huurder kan zelf verzoek indienen voor huurverlaging bij de woningcorporatie en stuurt mee:

1. Een ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden: aantal personen en leeftijden.
2. Inkomensgegevens die laten zien:
 - Huishoudinkomen in de zes maanden vóór het verzoek is gedaald tot 50% van de inkomensgrens uit de inkomens tabel. Het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar telt niet mee.
 - Bewijs kan bestaan uit: recente set salarisstroken, uitkeringspecificaties of een verklaring van de boekhouder indien de huurder ZZP'er is.

Vanaf januari 2021



Binnen drie weken na ontvangst van een compleet verzoek: voldoet de huurder en het verzoek aan de criteria?

Woningcorporatie stuurt een huurverlagingsvoorstel.

Advies om daarin als standaard paragraaf op te nemen:

'Met een lagere huur krijgt u misschien minder huurtoeslag. Met een lager inkomen misschien juist meer. Maak een proefberekening <link naar <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/hulpmiddel-proefberekening-toeslagen>>

Geef uw nieuwe huur en uw gewijzigde inkomen door aan Belastingdienst/Toeslagen via [toeslagen.nl](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/hulpmiddel-proefberekening-toeslagen). De woningcorporatie geeft uw huurverlaging ook door aan de Belastingdienst'.

De corporatie moet binnen drie weken reageren op het verzoek.

Als de huurder niet binnen drie weken een reactie ontvangt óf een voorstel ontvangt waar hij het niet mee eens is, dan kan hij naar de Huurcommissie gaan:

- Binnen zes weken als hij een voorstel ontvangt waarmee hij het niet eens is
- Binnen negen weken na het indienen van het verzoek als hij geen reactie ontvangt

Vanaf maart 2021



Binnen drie weken na ingang van de huurverlaging geeft de woningcorporatie de verlaagde huurprijs door aan de Belastingdienst/Toeslagen.

Belastingdienst/ Toeslagen berekent het recht op huurtoeslag en wijzigt zondig de hoogte van de huurtoeslag voor de huurder.

30 december 2021



Laatste dag voor het doen van een verzoek tot huurverlaging door de huurder aan de woningcorporatie



**Let op! De naam van het
portaal kan verwarrend zijn.**

Het aanvragen van het account en de inkomenscategorieën gaat via het 'Portaal voor Inkomensafhankelijke **Huurverhoging**'. Via dit portaal kunnen woningcorporaties later in het jaar ook huishoudverklaringen opvragen die ze nodig hebben om de inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Woningcorporaties kunnen voor de inkomensafhankelijke huurverlaging hetzelfde account gebruiken als voor de inkomensafhankelijke huurverhoging.

*** Handleidingen voor opvragen inkomenscategorieën
én terugmelding lagere huurbedragen**

Op het portaal staat vanaf 6 januari de handleiding voor het opvragen van inkomenscategorieën bij de Belastingdienst. In 2021 ontvangen de woningcorporaties ook een handleiding voor het terugmelden van de huurverlaging.

Kijk voor actuele informatie op:

www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/passende-huur/eenmalige-huurverlaging-voor-huurders-met-laag-inkomen

