

Check of je recht hebt op huurverlaging

Huur je bij een woningcorporatie en heb je een laag inkomen, maar kreeg je geen huurverlaging per 1 juli? Check dan of je er alsnog recht op hebt.



Na afspraken tussen de Woonbond, woningcorporaties en het Rijk, kwam er een wet die corporatiehuurders met een laag inkomen recht geeft op huurverlaging tot €575,03.

Dit zijn de inkomensgrenzen voor huurverlaging:

Eenmalige huurverlaging 2023

1 maart 2023

Corporatiehuurders met een laag inkomen hebben in 2023 recht op eenmalige huurverlaging, dankzij afspraken van de Woonbond met woningcorporaties en het ministerie. Op deze pagina zetten we alle informatie op een rij.

Heb ik recht op huurverlaging?

Daar heb je recht op wanneer het volgende allemaal waar is:

1. Je verhuurder is een woningcorporatie (geen vastgoedbelegger of particulier)
2. Je kale huur is hoger dan € 575,03 per maand
3. je hebt een laag inkomen
4. Je huurt een zelfstandige woning of een woonwagen (geen kamers)
5. Je huurt een sociale huurwoning (geen vrijesectorwoning met geliberaliseerde huurprijs)
6. Je bent op 1 maart 2023 ingeschreven én wonend in de woning waarvan de huur moet worden verlaagd

Wat is een laag inkomen?

Dat ligt aan het aantal personen in je huishouden. De inkomensgrenzen voor huurverlaging zijn:

<i>Samenstelling huishouden</i>	<i>jaarinkomen tot</i>
1 persoon	€ 23.250
1 persoon met AOW	€ 24.600
2 of meer personen	€ 30.270
2 of meer personen (minstens 1 met AOW)	€ 32.730

Let op: heb je inwonende kinderen die jonger zijn dan 27 jaar? Hun eventuele inkomen telt **niet** mee.

Moet ik zelf aanvragen?

Had je in 2021 een laag inkomen? Dan hoef je niet zelf om huurverlaging te vragen. De Belastingdienst geeft aan jouw corporatie door dat je in 2021 een laag inkomen had. Je corporatie verlaagt dan de huur.

Heb je pas sinds 2022 of 2023 een laag inkomen? Bijvoorbeeld vanwege recent baanverlies, pensionering, of vertrek van een partner of kind? Dan moet je wél zelf een aanvraag doen.

Dat kan tot en met 30 december 2024. Je hebt recht op huurverlaging zodra je kunt aantonen dat je huishouden al minstens zes maanden een laag inkomen heeft.

Hoe zelf aanvragen?

Met een brief aan je verhuurder. De Woonbond heeft hier een modelbrief voor. Met de brief moet je bewijs meesturen over je inkomen. Bijvoorbeeld kopieën van recente salarisstroken of uitkeringsspecificaties. Of een verklaring van de boekhouder als je ZZP-er bent. Ook moet er een verklaring mee over de samenstelling van je huishouden. Doel van de brief: aantonen dat je al minstens zes maanden een inkomen hebt onder (de helft van de) inkomensgrens die voor jouw huishouden geldt.

Wat als ik geen huurverlaging krijg?

Komt je corporatie niet voor 1 juni met een voorstel om de huur te verlagen, terwijl je in 2021 een laag inkomen had? Of weigert je verhuurder om op jouw verzoek tot huurverlaging in te gaan? Dan kun je naar de Huurcommissie. Die beoordeelt de situatie en doet een bindende uitspraak.

Geen voorstel ontvangen van verhuurder

Je had in 2021 een laag inkomen, maar je corporatie stuurt geen huurverlagingsvoorstel. Op 1 juni heb je nog steeds niets ontvangen.

- Tot 12 juli kun je de Huurcommissie om uitspraak vragen.

Niet eens met voorstel verhuurder

Je corporatie stelt huurverlaging voor, maar jij bent het hier niet mee eens.

- Binnen 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum kun je de Huurcommissie om uitspraak vragen.

Verhuurder gaat niet in op je voorstel

Je hebt sinds 2022 of 2023 een laag inkomen en vraagt je woningcorporatie om huurverlaging. Drie weken nadat je brief plus alle bewijsstukken opstuurde heb je nog steeds geen reactie. Of je krijgt een afwijzing.

- Je hebt negen weken de tijd om een uitspraak te vragen aan de Huurcommissie.

Wanneer gaat de huurverlaging in?

Op 1 juli 2023, wanneer je tot de categorie hoort die al in 2021 een laag inkomen had. Je corporatie moet uiterlijk 31 mei 2023 een voorstel tot huurverlaging doen.

Verzoek je zelf om huurverlaging omdat je pas sinds 2022 of 2023 een laag inkomen hebt? Dan geldt dat de corporatie *binnen drie weken na je verzoek* een voorstel tot huurverlaging moet doen. De ingangsdatum van die huurverlaging mag niet later zijn dan de 1e dag van de 2e maand na de dag waarop het huurverlagingsvoorstel is verstuurd.

Bijvoorbeeld:

- Op 1 augustus vraag je om huurverlaging
- Uiterlijk 21 augustus moet je verhuurder met een huurverlagingsvoorstel komen
- Uiterlijk 1 oktober gaat de huurverlaging in.

Vanaf wanneer kan ik aanvragen?

Vanaf 1 maart 2023. Dat is het moment dat de wet ingaat.

Tot wanneer kan ik aanvragen?

Tot en met 30 december 2024.

Ik woon in een woonwagen van een corporatie. Krijg ik huurverlaging?

Ook als je een woonwagen huurt van een woningcorporatie kun je recht hebben op huurverlaging. Je moet die huurverlaging dan zelf aanvragen. Dit gaat niet automatisch.

Waarom moeten woonwagenbewoners zelf aanvragen?

De Belastingdienst kan eenvoudig inkomensgegevens koppelen aan woningen, maar voor woonwagens (roerende zaken) kan dat niet. Een automatische huurverlaging -waarbij de Belastingdienst aan de verhuurder doorgeeft dat er recht bestaat op huurverlaging- is daarom niet uitvoerbaar. Heb je recht op huurverlaging? Vraag het dan zelf aan.

Om hoeveel huurverlaging gaat het?

Dat hangt ervan af hoe hoog je huur is. De huur wordt verlaagd tot net onder € 575,03. Dat levert huurders gemiddeld een huurverlaging op van €57,- per maand.

Gaat mijn huurtoeslag ook omlaag?

Dat kan. Maar de huurverlaging is altijd hoger dan de daling van de huurtoeslag. Huurverlaging loont dus sowieso.

Krijg ik hierna weer huurverhoging?

Niet in het kalenderjaar dat je recht hebt op huurverlaging. Dit jaar gaat de 'jaarlijkse huurverhoging' voor jou niet door. Volgend jaar is dat anders. Dan mag huurverhoging weer. Dus: als je per 1 juli 2023 huurverlaging krijgt kun je per 1 juli 2024 weer huurverhoging krijgen.

Waarom geen huurverlaging bij commerciële verhuurders?

Het kabinet heeft ervoor gekozen dit niet te doen. De Woonbond heeft hier wel voor gepleit.

In 2021 laag inkomen, maar toch geen huurverlaging

Zat je in 2021 onder de inkomensgrens, maar kreeg je toch geen huurverlaging? Terwijl je huur wel boven de €575,03 ligt? Kom dan snel in actie. Je kunt nog tot en met 12 juli naar de Huurcommissie als je corporatie geen huurverlaging wil geven terwijl je er vanwege je inkomen in 2021 wel recht op had.

Pas later een inkomensdaling

Had je na 2021 een inkomensdaling waardoor je nu pas onder de inkomensgrens voor huurverlaging zit? Dan moet je de huurverlaging zelf aanvragen. Dat kan nog tot en met eind december 2024. Lees hoe zelf aanvragen van huurverlaging werkt.

Bron: Woonbond
6 juli 2023