

Update: Eenmalige huurverlaging in 2021

7 januari 2021

In 2021 geldt de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens.

[Volg dit dossier](#)



expert:

Rob Ravestein

Belangenbehartiger Betaalbaarheid, Woningmarkt en Regio Noordwest bij Aedes

Update 7 januari 2021

Aedes heeft de afgelopen weken veel vragen ontvangen over de Wet Eenmalige Huurverlaging. De meest gestelde vragen en antwoorden vindt u in dit artikel. Wanneer er nieuwe vragen en antwoorden worden toegevoegd, dan informeren we u via een update van dit artikel.

Welke huishoudens komen in aanmerking voor huurverlaging?

Type huishouden	Inkomen tot inkomensgrens	Huurverlaging naar
Één persoon	Tot en met 23.725 euro	633,25 euro
Één persoon, AOW-gerechtigd op 1-1-2021	Tot en met 23.650 euro	633,25 euro
Meerdere personen	Tot en met 32.200 euro	Twee personen: 633,25 euro Drie of meer personen: 678,00 euro
Meerdere personen, van wie ten minste één AOW-gerechtigd is op 1-1-2021	Tot en met 32.075 euro	Twee personen: 633,25 euro Drie of meer personen: 678,00 euro

Voor woningen met een huurprijs boven de laagste aftoppingsgrens (633,25 euro in 2021) krijgt de woningcorporatie van de Belastingdienst te horen of een huishouden in aanmerking komt voor een eenmalige huurverlaging op basis van het inkomen over 2019. En zo ja, hoe groot het huishouden is.

Huishoudens die na 2019 een inkomensdaling hebben gehad en/of waarbij de huurprijs boven de aftoppingsgrens is gekomen en daardoor ook in aanmerking komen voor huurverlaging, kunnen zelf een verzoek indienen bij de corporatie.

In een visual maakt het ministerie van BZK duidelijk hoe de eenmalige huurverlaging in 2021 werkt en welke data belangrijk zijn voor de woningcorporatie.

Hoe gaat het proces bij de Belastingdienst?

Vanaf begin januari 2021 kunnen woningcorporaties een account aanvragen via een digitaal portaal van de Belastingdienst. In een uitgebreide handleiding is daar te lezen hoe het portaal werkt. Voor aanvragen van inkomensindicaties voor de

huurverlaging voor huurders met een laag inkomen blijft het portaal open tot en met 14 maart 2021.

Het aanvragen van het account en de inkomenscategorieën gaat via het Portaal voor Inkomensafhankelijke Huurverhoging. Via dit portaal kunnen later in het jaar ook huishoudverklaringen worden opgevraagd voor de eventuele inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Daarvoor kunnen dezelfde accountgegevens worden gebruikt.

Zodra de corporatie een account heeft, kan zij inkomensindicaties aanvragen met behulp van het BAG-id of postcode + huisnummer voor de sociale huurwoningen met een huurprijs boven de lage aftoppingsgrens (633,25 euro). Zo wordt duidelijk voor welke woningen de huurverlaging mogelijk geldt. De huurverlaging geldt niet voor geliberaliseerde huurovereenkomsten.

De Belastingdienst levert naar verwachting vanaf half februari het resultaat aan de woningcorporaties die voor die tijd een aanvraag hebben gedaan. Ook na medio februari kan de corporatie nog inkomensindicaties voor de huurverlaging aanvragen. Dit is mogelijk tot 14 maart 2021. Voor aanvragen na half februari krijgt de corporatie binnen één week het resultaat.

Woningcorporaties ontvangen een e-mail zodra de resultaten van hun aanvraag in het portaal staan. De Belastingdienst meldt de resultaten terug via een antwoordbestand met daarin een indicatiecode die bestaat uit een letter. De indicatiecode is te herleiden naar de betekenis van de resultaten. Zie ook de handleiding op het portaal.

Een voorbeeld:

Het woonadres krijgt een 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.

Woningcorporaties moeten bij de huishoudens die ervoor in aanmerking komen vóór 1 april 2021 een huurverlagingsvoorstel indienen. De huurverlaging gaat in op de eerste dag van de tweede maand na de datum van het voorstel (dus minimaal een maand na het voorstel). Dit betekent dat als het huurverlagingsvoorstel in februari wordt verstuurd, de huurverlaging ingaat op 1 april 2021. Wordt deze verstuurd in maart, dan gaat de huurverlaging in op 1 mei 2021.

Kunnen huurders ook zelf huurverlaging aanvragen?

Ja, dat is mogelijk. Huishoudens die na 2019 een inkomensdaling hebben gehad en/of waarbij de huurprijs boven de aftoppingsgrens is gekomen en daardoor ook in aanmerking komen voor huurverlaging, kunnen zelf een verzoek indienen bij de corporatie. Daarbij geldt wel dat deze inkomensdaling ten minste zes maanden voorafgaand aan het verzoek tot huurverlaging is opgetreden.

Zij moeten dan gegevens aan de corporatie aanleveren. Dit kunnen salarisstroken, uitkeringsspecificaties of een verklaring van de boekhouder (wanneer de huurder een zzp'er is) zijn. Ook verstrekt de huurder een zelf opgestelde verklaring over de actuele samenstelling van het huishouden.

Wanneer een huurder zelf de aanvraag doet en voor eenmalige huurverlaging in aanmerking komt, dan moet de corporatie binnen drie weken na ontvangst van de actuele inkomensgegevens het huurverlagingsvoorstel doen. De huurder kan een eenmalige huurverlaging aanvragen tot 31 december 2021. Ook hier geldt dat de huurverlaging ingaat op de eerste dag van de tweede maand na de datum van het voorstel. Als bijvoorbeeld het voorstel wordt verstuurd in augustus, dan gaat de huurverlaging in per 1 oktober 2021.

De huurder kan eventueel naar de Huurcommissie om een uitspraak te vragen als hij of zij vindt dat de huurprijs ten onrechte niet wordt verlaagd of te weinig wordt verlaagd.

Moet de corporatie bij de woning uitgaan van de kale huurprijs of de rekenhuur (= kale huurprijs plus subsidiabele servicekosten)?

De kale huurprijs.

Geldt de wet ook voor gereguleerde woningen in het niet-DAEB-segment?

Ja, het geldt voor alle gereguleerde woningen van de corporatie. De wet geldt niet voor woningen met een geliberaliseerd contract (= vrijesectorhuurwoningen).

Geldt de wet ook voor gereguleerde woningen van een corporatie die door een intermediair worden verhuurd?

Nee, de wet geldt alleen voor woningen die rechtstreeks door de corporatie aan individuele huurders worden verhuurd.

Mag ik de gegevens opvragen bij de Belastingdienst van woningen die per 1 juli 2021 waarschijnlijk boven de lage aftoppingsgrens (633,25 euro) uitkomen?

Nee, de corporatie mag geen gegevens opvragen van woningen die op dit moment een huurprijs hebben onder de lage aftoppingsgrens.

Is de woningcorporatie verplicht om de huur te verlagen van iemand die in 2019 een laag inkomen had of mag de corporatie aanvullende eisen stellen?

De corporatie is verplicht de huur te verlagen. Aanvullende eisen zijn niet toegestaan. Doet de corporatie dit dan kan de huurder naar de huurcommissie stappen.

Hoe moet een huurder aantonen wat de huishoudsamenstelling is, wanneer die zelf een aanvraag doet?

Dat moet aan de hand van een zelf ondertekende verklaring. Er is gekozen om een uittreksel van het bevolkingsregister (BRP) niet verplicht te stellen, omdat de huurder hiervoor vaak kosten moet maken.

De corporatie kan overwegen om deze kosten te vergoeden. Dan moet één van de bewoners een BRP-uittreksel opvragen waaruit blijkt hoeveel bewoners op het adres staan ingeschreven (één uittreksel dus). Eventueel met kopieën van paspoort/rijbewijs/id-kaart van inwonende kinderen (om de leeftijd aan te tonen).

Dat BRP-uittreksel is geen standaarduittreksel uit de BRP. Als iemand de gemeente vraagt om een uittreksel uit de BRP, dan krijgt de aanvrager standaard een uittreksel met alleen gegevens over zichzelf. Het uittreksel waaruit blijkt hoeveel personen op het adres staan ingeschreven wordt ook wel aangeduid als een 'gezinsuittreksel', 'uittreksel BRP Gezin' of 'uittreksel woningtoewijzing gezin'. Deze uittreksels kunnen meestal niet digitaal worden aangevraagd, maar alleen aan de gemeentebalie.

Mag de corporatie na een huurverlaging vóór 1 juli 2021, de huur per 1 juli 2021 verhogen conform de reguliere huuraanpassing?

Nee. De aftoppingsgrenzen worden bepaald per 1 januari 2021. Een huishouden dat een huurverlaging heeft gekregen tot de aftoppingsgrens, mag dus geen huurverhoging krijgen per 1 juli 2021.

Mag de corporatie na een huurverlaging vóór 1 juli, later in het jaar de huurprijs verhogen tot boven de aftoppingsgrens na renovatie of verduurzaming van de woning?

Nee. De huur stijgt dan boven de aftoppingsgrens, waardoor de huurder in feite direct recht krijgt op een huurverlaging.

Mag de corporatie na een huurverlaging ná 1 juli 2021 de huur wel verhogen per 1 juli 2022?

Ja, dat is toegestaan.

Wat gebeurt er bij een woning die voor 1 juli 2021 een huurprijs onder de aftoppingsgrens heeft, en die na de huurverhoging van 1 juli 2021 boven de aftoppingsgrens uitkomt?

Huurders in woningen die een huurprijs hebben onder de aftoppingsgrens komen niet in aanmerking voor huurverlaging. Wanneer door de huurverhoging per 1 juli 2021 de huurprijs boven de aftoppingsgrens uitkomt, kan de huurder een aanvraag voor huurverlaging indienen. De corporatie moet die ook honoreren, als de huurder daar qua inkomen voor in aanmerking komt.

Waarom telt het inkomen van kinderen tot 27 jaar niet mee bij het bepalen van het huishoudinkomen?

Bij passend toewijzen is het formeel zo dat het inkomen van thuiswonende kinderen niet meetelt, maar daar is geen leeftijd aan verbonden. Bij een persoon van 60 jaar die als hoofdhuurder een woning huurt samen met een kind van 30 jaar, telt het inkomen van het 30-jarige kind ook niet mee. Andersom geldt het niet. Als de 30-jarige de hoofdhuurder is, telt het inkomen van de 60-jarige ouder wél mee. Bij de eenmalige huurverlaging is de leeftijd van thuiswonende kinderen wel van belang en telt het inkomen van thuiswonende kinderen vanaf 27 jaar wel mee.

Hoe kan de corporatie beoordelen of iemand zes maanden lang een zodanig laag inkomen had dat diegene in aanmerking komt voor huurverlaging?

Huurders die na 2019 te maken kregen met een inkomensdaling moeten zelf een aanvraag doen voor huurverlaging. Daarbij moeten ze aantonen dat zij ten minste zes maanden een laag inkomen hebben gehad. Het probleem is echter dat de inkomensgrenzen gebaseerd zijn op een jaarinkomen. Om te beoordelen of iemand dan in aanmerking komt, kan de corporatie twee dingen doen (die overigens dezelfde uitkomst hebben):

- Het inkomen van de laatste zes maanden verdubbelen, en kijken of het dan onder de inkomensgrens zit.

- De inkomensgrens halveren en kijken of het inkomen van de laatste zes maanden lager is.

Rekenvoorbeeld:

De inkomensgrens voor een alleenstaande tot de AOW-leeftijd is 23.725 euro.

Persoon 1 is alleenstaand, 50 jaar en verdiende in de periode juli 2020 t/m december 2020 11.000 euro. Persoon 2 is ook alleenstaand en 50 jaar en verdiende in diezelfde periode 12.000 euro.

Persoon 1 komt wel in aanmerking: want, $11.000 * 2 = 22.000$ is lager dan 23.725 (en 11.000 is ook lager dan $23.725/2 = 11.862,50$), Persoon 2 komt niet in aanmerking, want $12.000 * 2 = 24.000$ is hoger dan 23.725 (en 12.000 is ook lager dan $23.725/2 = 11.862.50$).

Meer informatie

- Het nieuwsbericht met gestelde vragen op [Woningmarktbeleid.nl](https://www.woningmarktbeleid.nl)
- Het artikel [Huurbeleid in 2021](#)