



GroenWest |

Financiële mogelijkheden huurders

Samen werken aan een stevige thuisbasis



Inleiding

In dit document worden de mogelijkheden die GroenWest haar huurders, bij inkomensdaling, biedt kort toegelicht.

Zeker in tijden van covid-19 kan het inkomen van huurders schommelen, maar ook bij een verandering van gezinssamenstelling of het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd komt dit voor. GroenWest wil haar huurders bijstaan in dit soort situaties en biedt verschillende mogelijkheden om de huur te bevriezen of te verlagen.

Doormiddel van dit document wil GroenWest iedereen informeren over de mogelijkheden die er zijn. Het document is ingedeeld per mogelijkheid. Per mogelijkheid wordt uitgelegd wat het inhoudt, voor wie het van toepassing is en hoe het aangevraagd kan worden. Op de website van GroenWest, www.groenwest.nl staat uitgebreide informatie over de eenmalige huurverlaging, huurbevriezing en huurverlaging.



Eenmalige Huurverlaging

WAT

De Wet eenmalige huurverlaging geeft huurders in de sociale huursector, met een relatief laag inkomen en een hoge huur, recht op een eenmalige huurverlaging. Deze wet is ingevoerd naar aanleiding van de coronacrisis. Woningcorporaties zijn verplicht deze eenmalige huurverlaging door te voeren. De huur blijft verlaagd tot de eerstvolgende huurverhoging.

LET OP: een huurverlaging kan invloed hebben op de hoogte van de huurtoeslag

WIE

De eenmalige huurverlaging geldt voor huurders die een huurprijs hebben boven de € 633,25 (laagste aftoppingsgrens 2021). Daarnaast geldt er een inkomensgrens. Hierbij wordt er verschil gemaakt tussen één- of meerpersoonshuishoudens en personen die de AOW-gerechte leeftijd hebben bereikt. Voor huishoudens van drie of meer personen geldt een minimale huur van € 678,66. Het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar telt niet mee.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie heeft een overzichtelijk schema gemaakt met daarin het type huishouden, de inkomensgrenzen en het huurbedrag na verlaging (BZK, 2021). Dit schema is te vinden in bijlagen 1.

HOE

Er zijn twee manieren waarop huurders de eenmalige huurverlaging kunnen krijgen.

1. GroenWest benadert huurder

GroenWest kijkt aan de hand van de inkomensgegevens van 2019 of huurders recht hebben op de eenmalige huurverlaging. Deze gegevens vragen zij op bij de Belastingdienst. Huurders hebben hier bericht over gehad van de Belastingdienst.

Wanneer huurders recht hebben op de eenmalige huurverlaging hebben zij een brief gekregen van GroenWest. Deze brieven zijn 15-03 verstuurd. Huurders moeten zelf de nieuwe huurprijs doorgeven aan de Belastingdienst. Zij berekenen vervolgens het recht op huurtoeslag en wijzigen dit indien nodig.

2. Huurder vraagt zelf de eenmalige huurverlaging aan

Wanneer het inkomen van huurders is gedaald na 2019 en zij in aanmerking komen voor de eenmalige huurverlaging, kunnen zij zelf een verzoek tot eenmalige huurverlaging indienen. Dit kan tussen 1 januari en 31 december 2021.

Bij het verzoek sturen huurders:

1. Een zelfgeschreven brief met daarop de namen van alle inwonende personen.
2. Inkomensgegevens van de laatste zes maanden waaruit blijkt dat het inkomen de helft van de inkomensgrens is die voor hen van toepassing is. Dit kunnen uitkeringsspecificaties of recente salarisstroken zijn. Maar ook een verklaring van een boekhouder wanneer huurder ZZP'er is.

De corporatie reageert binnen drie weken op het verzoek van huurder. Wanneer er binnen drie weken niet gereageerd is, kunnen huurders contact opnemen met de corporatie. Na negen weken kunnen huurders naar de Huurcommissie gaan.

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



Huurbevriezing in 2021

WAT

In 2021 wordt er geen huurverhoging doorgevoerd voor sociale huurwoningen. Dit houdt in dat alle huurprijzen van sociale huurwoning worden 'bevroren'.

WIE

Alle huurders van GroenWest die een sociale huurwoning huren.

HOE

De huurbevriezing vindt automatisch plaats. Huurders hoeven hier niks voor te doen.



Huurders van GroenWest kunnen te allen tijde contact opnemen met GroenWest wanneer zij betaalproblemen hebben of deze voorzien. Zij kunnen mailen naar info@groenwest.nl of tussen 08:30 – 17:00 bellen naar 088 012 90 00.



Huurverlaging n.a.v. inkomensdaling

WAT

Naast de eenmalige huurverlaging is het mogelijk huurverlaging aan te vragen als huurders eerder een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gehad, en het inkomen nu gedaald is of de huurprijs door verhoging boven de € 752,33 (prijspeil 2021) is gekomen en huurders recht hebben op huurtoeslag.

WIE

1. Huurders die een inkomensafhankelijk huurverhoging hebben gehad en waarbij het inkomen, waar die verhoging op gebaseerd is, gedaald is. Op het moment van aanvraag wordt er gekeken naar de huurverhoging van de afgelopen twee jaar. Voor 1 juli 2021 wordt er gekeken naar 2019 en 2020, hierna 2021 en 2020.

Huurders kunnen een aanvraag indienen wanneer hun inkomen gedaald is tot onder € 44.655 (prijspeil 2021).

2. Huurders die op 1 januari 2021 geen recht hadden op huurtoeslag maar door een inkomensdaling dat op het moment wel hebben. De huur wordt verlaagd naar een euro onder de huurtoeslaggrens €751,33 (prijspeil 2021).

Voorbeeld: Na een periode van samenwonen, verlaat iemand de woning. Op basis van het huishoudinkomen is er in 2019 en 2020 inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd.

Als het huishoudinkomen nu gedaald is onder de € 44.655 worden de afgelopen twee inkomensafhankelijke huurverhogingen teruggedraaid (optie 1).

Als het inkomen, tot onder de huurtoeslaggrens is gedaald, kan GroenWest de huur te verlaging naar € 751,33 (optie 2) zodat huurder recht krijgt op huurtoeslag.

U kunt een proefberekening doen op:
<https://www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen/>

HOE

Een verzoek tot huurverlaging kan schriftelijk aangevraagd worden. Bij de aanvraag sturen huurders:

1. Een bewijs waaruit blijkt dat het inkomen lager is dan € 44.655 (peildatum 2021). Dit kan doormiddel van een inkomensverklaring van de Belastingdienst, voor alle personen die op het adres staan ingeschreven.
2. Een uittreksel Basisregistratie Personen (BRP)



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 01-01-2021: 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 persoon AOW-gerechtigd op 01-01-2021: 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 persoon AOW-gerechtigd op 01-01-2021: betalen meer dan € 678,66 huur per maand	Tot en met € 32.075,-	€ 678,66

