

Kom ik in aanmerking voor de eenmalige huurverlaging?

Dit hangt af van de volgende factoren:

- ✓ De hoogte van uw kale huur (de huur zonder servicekosten)
- ✓ Uw (gezamenlijk) belastbaar inkomen (prijspeil 2019)
- ✓ De samenstelling van uw huishouden

De huurverlaging geldt alleen voor huurders die wonen in een zelfstandige sociale huurwoning van een woningcorporatie. De onderstaande tabel toont wie in aanmerking komt voor de eenmalige huurverlaging:

Huishouden bestaat uit	Inkomen 2019 lager dan	Nieuwe huur
1 persoon	€ 23.725	€ 633,25
1 persoon met AOW	€ 23.650	€ 633,25
2 personen	€ 32.200	€ 633,25
2 personen (minstens 1 met AOW)	€ 32.075	€ 633,25
3 of meer personen	€ 32.200	€ 678,66
3 of meer personen (minstens 1 met AOW)	€ 32.075	€ 678,66

Moet ik zelf iets doen om huurverlaging te krijgen?

Dat hangt er vanaf

Peiljaar is 2019. Als er sinds 2019 weinig in uw inkomenssituatie is veranderd, dan hoeft u niets te doen. Wij horen van de Belastingdienst of uw inkomen in 2019 boven of onder de grens uit de tabel ligt. De Belastingdienst geeft daarbij ook door uit hoeveel personen het huishouden bestaat.

Met deze gegevens weet Woonstichting Valburg wie recht heeft op huurverlaging. Wij verlagen dan automatisch de huur. Als uw huur verlaagd wordt, ontvangt u hierover vóór 1 april 2021 een brief met de bevestiging en het nieuwe huurbedrag. Hoeveel huurverlaging u krijgt, hangt af van de hoogte van uw kale huurprijs en het aantal personen in uw huishouden.

Is er na 2019 veel veranderd doordat uw inkomen is gedaald? Dan wordt uw huur niet automatisch door ons verlaagd, maar u kunt wel zelf huurverlaging bij ons aanvragen.

Is uw inkomen in 2020 gedaald?

Heeft u na 2019 een inkomensdaling gehad, waardoor u al minstens zes maanden een lager inkomen heeft dan de inkomensgrens (zie de bovenstaande tabel)? Dan heeft u waarschijnlijk ook recht op huurverlaging. Omdat de Belastingdienst daarover nog geen gegevens heeft, moet u die wel zelf bij ons aanvragen en een aantal gegevens aanleveren. U kunt tot eind 2021 huurverlaging aanvragen en daarvoor [deze voorbeeldbrief](#) gebruiken.

Moet ik bewijs meesturen als ik de huurverlaging zelf aanvraag?

Ja. Huurders die zelf huurverlaging aanvragen, moeten aantonen dat hun huishoudinkomen in de zes maanden vóór het verzoek is gedaald tot 50% van de inkomensgrens uit de inkomens tabel zoals die hierboven staat. Het inkomen van kinderen tot 27 jaar telt niet mee.

U kunt uw inkomensdaling aantonen met salarisstroken, uitkeringsspecificaties of een verklaring van de boekhouder als u ZZP-er bent.

Daarnaast is er een verklaring nodig over de actuele samenstelling van het huishouden (hoeveel mensen er op uw adres wonen). Die verklaring mag je zelf opstellen en ondertekenen, waarna wij deze zullen controleren bij de gemeente. Eventueel kunt u ook zelf bij de gemeente een [uittreksel uit de basisadministratie \(GBA gemeente Overbetuwe\) opvragen](#). U hoeft maar 1 uittreksel aan te vragen voor het hele huishouden, geen uittreksel per persoon).

Bij wie moet ik huurverlaging aanvragen?

U vraagt de huurverlaging aan bij uw verhuurder, Woonstichting Valburg.

Vanaf wanneer kan ik huurverlaging aanvragen?

Huurders met een inkomensdaling na 2019 kunnen vanaf 1 januari 2021 huurverlaging aanvragen. Huurverlaging kan tot 30-12-2021 bij ons worden aangevraagd.

Controleer de gevolgen voor uw huurtoeslag!

Een wijziging in het huurbedrag en/of uw inkomen kan gevolgen hebben voor de huurtoeslag. Bijvoorbeeld: gaat uw huur omlaag, dan krijgt u misschien minder huurtoeslag. Maar gaat uw inkomen óók omlaag, dan kunt u misschien juist méér huurtoeslag krijgen. En had u tot nu toe nog geen huurtoeslag, dan heeft u daar nu misschien wél recht op. Kortom: controleer wat de wijziging voor u betekent! U kunt een [proefberekening](#) maken op www.toeslagen.nl. Geef uw nieuwe huur en uw gewijzigde inkomen (als dat voor u geldt) door aan [Belastingdienst/Toeslagen](#). U voorkomt hiermee dat u misschien later huurtoeslag moet terugbetalen. Woonstichting Valburg geeft uw huurverlaging ook door aan de Belastingdienst.

Hoeveel wordt de huur verlaagd?

Dat hangt van de huidige hoogte van uw huur af. De huur wordt verlaagd tot € 633,25 of tot € 678,66, afhankelijk van het aantal personen in het huishouden.

Welke huur wordt verlaagd?

De kale huur, zonder servicekosten. Dit wordt ook wel 'netto huur' genoemd. Om huurverlaging te kunnen krijgen moet de kale huur meer dan € 633,25 zijn. Is uw kale huur lager, dan komt u niet in aanmerking voor de eenmalige huurverlaging.

Hoe weet ik wat mijn kale huur is?

Dat staat op de huurspecificatie, die u in april 2020 heeft gekregen bij de brief over de huurverhoging. In die specificatie staat benoemd wat de kale huur (netto huur) is en wat de eventuele servicekosten zijn. Bij de huurverlaging gaat het om de kale huur.

Wat kan ik doen als ik het niet eens ben met de huurverlaging?

Als u het niet eens bent met ons voorstel tot huurverlaging, dan kunt u een bezwaar indienen bij de Huurcommissie. Daarbij gelden de volgende spelregels:

- Heeft u een automatische huurverlaging gehad op basis van gegevens uit 2019?
Huurders die al in 2019 een inkomen hadden dat recht gaf op huurtoeslag moeten dan binnen zes weken na 1 april 2021 een bezwaar indienen bij de Huurcommissie.
- Heeft u zelf huurverlaging aangevraagd op basis van gegevens uit 2020?
Huurders die in 2020 in de inkomenscategorie zijn terechtgekomen waarmee ze recht hebben op huurverlaging, en die zelf een verzoek tot huurverlaging hebben gedaan, kunnen tot zes weken na de reactie van de corporatie een bezwaar indienen bij de Huurcommissie. Een corporatie moet binnen drie weken reageren op een verzoek tot huurverlaging.