



Hoe werkt de huurverlaging in 2023 en 2024?

In 2023 en 2024 krijgen huurders met een laag inkomen en een hoge huur een huurverlaging van hun woningcorporatie. Dit is bij wet geregeld. Voor gereguleerde woningen met een hoge huurprijs checken woningcorporaties in 2023 bij de Belastingdienst welke huurders recht hebben op een huurverlaging. Huurders van woonwagens kunnen de huurverlaging zelf aanvragen bij hun woningcorporatie. Dit geldt ook voor huurders van woningen die na 2021 met een inkomensdaling te maken hebben gehad. Dit kan uiterlijk tot en met 30 december 2024.



Wie komt in aanmerking voor de huurverlaging?

Voor huurverlaging in 2023 op basis van het inkomen van 2021 geldt:

- Huurders van een woning met een gereguleerd huurcontract of een woonwagen, bij een woningcorporatie;
- Een huurprijs boven de € 575,03;
- Een inkomen tot 120% van het minimuminkomenspunt voor de huurtoeslag (zie onderstaand schema).

Indien de huurder van een woning in 2021 geen laag inkomen had, maar nu wel, kan hij tot en met 30 december 2024 zelf huurverlaging aanvragen bij de woningcorporatie. Dat geldt ook voor een huurder van een woonwagen als hij nu een laag inkomen heeft. Deze huurders kunnen huurverlaging aanvragen als:

- De huurder een woning met een gereguleerd huurcontract heeft, of een woonwagen, bij een woningcorporatie;
- De ingangsdatum van het huurcontract vóór of op 1 maart 2023 is;
- De huurprijs boven de € 575,03 in 2023 ligt;
- De huurder kan aantonen dat het gezamenlijk bruto-inkomen van de bewoners over de aan het verzoek voorafgaande zes maanden in totaal niet hoger was dan de helft van de toepasselijke inkomensgrens. Zie onderstaand schema voor de inkomensgrenzen van 2023. De inkomensgrenzen voor 2024 zijn nog niet bekend.

	Type huishouden, met een huurprijs boven € 575,03 (prijspeil 2023)	Inkomen tot inkomensgrens (prijspeil 2023)	Huurverlaging naar (prijspeil 2023)
	Enkel persoon	Tot en met € 23.250,-	€ 575,03
	Enkel persoon, AOW-gerechtigd op 01-01-2023	Tot en met € 24.600,-	€ 575,03
	Twee of meer personen	Tot en met € 30.270,-	€ 575,03
	Twee of meer personen, van wie ten minste één persoon AOW-gerechtigd op 01-01-2023	Tot en met € 32.730,-	€ 575,03

Belangrijke data voor woningcorporaties

Woningcorporatie benadert de huurder



1 februari 2023

Digitaal portaal belastingdienst open.*
Woningcorporatie vraagt een account aan.
pih.belastingdienst.nl



1 maart tot en met 14 mei 2023

Vanaf 1 maart 2023 levert de woningcorporatie woonadressen aan waarvoor zij de inkomenscategorie wil ontvangen (woningen met een huur boven € 575,03).
De woningcorporatie krijgt een mail als de resultaten inkomenscategorieën klaarstaan in het digitaal portaal.



Maart tot eind mei 2023

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



Vóór 1 juni 2023

Woningcorporatie stuurt huurders brief met de ingangsdatum van het huurverlagingvoorstel:
De verlaging gaat in op de tweede maand na het voorstel. Bijvoorbeeld: voorstel in mei verstuurd -> huurverlaging gaat per 1 juli 2023 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 naar <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/hulpmiddel-proefberekening-toeslagen>>

Geef uw nieuwe huur en uw eventueel gewijzigde inkomen door aan de Belastingdienst/Toeslagen. De woningcorporatie geeft uw huurverlaging ook door aan de belastingdienst. U kunt dit digitaal doen via <link naar <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/toeslagen>>'



Mei 2023

Woningcorporatie geeft uiterlijk 28 mei 2023 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 de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging naar de Huurcommissie gaan.



15 mei 2023

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

Huurder vraagt zélf huurverlaging aan

Vanaf 1 maart 2023, en uiterlijk op 30 december 2024



Huurder van een zelfstandige woning of een woonwagen met een huur boven € 575,03 (in 2023) 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 inkomensstabel. Het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar telt niet mee.
 - Bewijs kan bestaan uit een recente set salarisstroken, uitkeringsspecificaties of een verklaring van de boekhouder indien de huurder ZZP'er is, waaruit blijkt dat het inkomen de laatste zes maanden is gedaald.

Vanaf maart 2023



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

Woningcorporatie stuurt een huurverlagingvoorstel.

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 de Belastingdienst/Toeslagen. De woningcorporatie geeft uw huurverlaging ook door aan de Belastingdienst. U kunt dit digitaal doen via <link naar <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/toeslagen>>'

De corporatie moet binnen drie weken reageren op het verzoek.

Als de huurder niet binnen drie weken een reactie ontvangt of een voorstel ontvangt waar hij het niet mee eens is, dan kan hij op de volgende momenten 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 mei 2023



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 2024



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

* Portaal opvragen inkomenscategorieën en handleidingen

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

Op het portaal staat vanaf 1 maart 2023 de handleiding voor het opvragen van inkomenscategorieën bij de Belastingdienst. In 2023 ontvangen de woningcorporaties ook een handleiding voor het terugmelden van de huurverlaging aan Toeslagen.

Kijk voor actuele informatie op:

www.volkshuisvestingnederland.nl

