

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 $23.725/2 = 11.862,50$).