



Premiehuur 2018

Premiehuur is een semi overheidsregeling waarbij met een evenwichtige verdeling van bestaande fiscale stimuleringsprikkel een efficiënter gebruik van de woningvoorraad wordt bewerkstelligd. Wilt u weten of u deze premie kunt krijgen en wat u dan moet doen? In dit informatieblad leest u meer.

Kunt u premiehuur krijgen?

Gaat u binnenkort samen met iemand anders - niet zijnde uw fiscale partner - in een zelfstandig huurhuis wonen?

Dan komt u mogelijk in aanmerking voor premiehuur.

Voorwaarden

Wanneer een huurwoning met de juiste huurcontracten wordt verhuurd aan een huurduo, is er sprake van premiehuur. De bewoners zijn dan geen fiscale partners, hierdoor ontvangt de hoofdhuurder gegarandeerd 100% huurtoeslag. Huurduo's ontstaan wanneer twee meerderjarige mensen wel bij elkaar in een huis willen wonen, maar (nog) niet hun complete (fiscale) leven willen delen. Voorbeelden van huurduo's zijn: een ongehuwd stelletje, starters, studenten, vrienden, vriendinnen, ouderen, collega's, broers en/of zussen, kennissen, alleenstaande ouders (met of zonder kinderen) en alle denkbare combinaties hiervan. Een huurduo bestaat altijd uit één hoofdhuurder en één onderhuurder.

Voorwaarden hoofdhuurder:

- U vormt samen met onderhuurder een huurduo.
- U bent 23 jaar of ouder en heeft geen gezamenlijke kinderen met de onderhuurder (niet-gezamenlijke kinderen mag natuurlijk wel!).
- U bent ongehuwd, heeft geen geregistreerd partnerschap en ook geen notariële samenlevingsovereenkomst.
- U bent geen familie in de 1^e graad (ouder - kind) van de onderhuurder.
- U schrijft zich bij de gemeente in op het woonadres.
- U heeft een bruto inkomen (geen uitkering) van minder dan €1.300 p/mnd en u kunt dit aantonen middels 3 recente loonstroken en 3 bankafschriften met bijschrijving van het inkomen.
- U heeft met de onderhuurder een gezamenlijk aantoonbaar bruto maandinkomen van meer dan 4 keer de netto huurprijs (zie volgend blad).
- U heeft zelf of via een ander persoon de beschikking over minimaal €2.000 t.b.v. de waarborgsom.
- Uw vermogen is niet meer dan €25.000.

- U heeft de Nederlandse nationaliteit.
- U heeft een DigiD.
- U heeft geen negatieve BKR registratie.

Voorwaarden onderhuurder:

- U vormt samen met hoofdhuurder een huurduo.
- U bent 18 jaar of ouder en heeft geen gezamenlijke kinderen met de hoofdhuurder (niet-gezamenlijke kinderen mag natuurlijk wel!).
- U bent ongehuwd, heeft geen geregistreerd partnerschap en ook geen notariële samenlevingsovereenkomst.
- U bent geen familie in de 1^e graad (ouder - kind) van de hoofdhuurder.
- U schrijft zich bij de gemeente in op het woonadres.
- U heeft een bruto inkomen (geen uitkering) van meer dan €1.300 p/mnd en u kunt dit aantonen middels 3 recente loonstroken en 3 bankafschriften met bijschrijving van het inkomen.
- U heeft met de hoofdhuurder een gezamenlijk aantoonbaar bruto maandinkomen van meer dan 4 keer de netto huurprijs (zie volgend blad).
- U heeft de Nederlandse nationaliteit.
- U heeft een DigiD.
- U heeft geen negatieve BKR registratie.

Voorwaarden huurwoning:

- Alleen zelfstandige woonruimten.
- Minimaal 2 slaapkamers.
- De marktconforme huurprijs - *zonder premiehuur* - ligt tussen €711 en €950 p/mnd (incl. servicekosten en excl. gwe en blokverwarming).
- Verhuurder verleent schriftelijke toestemming voor duo-bewoning.

Bijzondere situaties

Voldoet u niet aan de voorwaarden? Met sommige verhuurders is overleg mogelijk bij de volgende situaties:

- U heeft geen €2.000 voor de waarborgsom, wellicht biedt een borggarantie via Saveon uitkomst. Kijk op: <https://saveon.nl/particulier>



- Uw gezamenlijk bruto maandinkomen ligt net onder de inkomensnorm van het NIBUD (gezamenlijk bruto maandinkomen moet hoger zijn dan 4 keer de netto huurprijs), wellicht biedt een iets lagere norm uitkomst.

Hoeveel krijgt u?

Hoeveel premiehuur (huurtoeslag) u als hoofdhuurder krijgt, hangt onder andere af van uw inkomen, uw leeftijd, de samenstelling van uw huishouden en de hoogte van uw huur. Wanneer wordt voldaan aan de hiervoor genoemde voorwaarden van de hoofdhuurder, de onderhuurder en de huurwoning, dan krijgt de hoofdhuurder gegarandeerd maandelijks de maximale huurtoeslag.

Wilt u weten of en hoeveel huurtoeslag u kunt krijgen? Maak dan zelf een proefberekening via: <https://www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen/>. (Let op! Uw onderhuurder is geen toeslagpartner en ook geen medebewoner. Vul in bij kale huurprijs: €710 p/mnd en bij servicekosten: €0 p/mnd).

Berekening naar netto 'premie' huurprijs

Maak zelf een berekening van een marktconforme huurprijs naar een netto huurprijs op basis van premiehuur (bedragen altijd incl. servicekosten en excl. blokverwarming & gwe).

- Stel de marktconforme huurprijs is €775 p/mnd.
- De 'opslag' premie is standaard €175 p/mnd.
- Verhuurder ontvangt €950 p/mnd (a + b).
- Deze €950 (a + b) ontvangt de verhuurder via de 'kale' huurprijs van €710 p/mnd zoals vermeld in het huurcontract (deel A) plus via een 'duo-taks' van €240 p/mnd zoals vermeld in de toestemmingsverklaring (deel B).
- Het huurduo betaalt een netto huurprijs van €950 (a + b) - €354 (huurtoeslag) = €596 p/mnd.
- Inkomensnorm van het NIBUD: het gezamenlijk bruto inkomen van het huurduo: $4 \times €596 = €2.384$ p/mnd.



Aanmelden voor de 'premie' huurcontracten

Voldoet jullie aan alle voorwaarden? Meld je dan aan via onze website:

<https://www.premiehuurwoning.nl/premiehuurcontract.html>.

Juridisch correcte huurcontracten

Er is een speciaal huurcontract beschikbaar om een huurduo - op basis van premiehuur - samen in één huurwoning te laten wonen, zonder dat zij direct hun complete (fiscale) leven moeten delen. Dit speciale huurcontract bestaat uit 3 onderdelen:

1. Premiehuurcontract tussen verhuurder en hoofdhuurder (deel A).
2. Toestemmingsverklaring met de schriftelijke vastlegging van de hoogte van de maandelijkse duo-taks voor de verhuurder en de goedkeuring van verhuurder voor duo-bewoning (deel B).
3. Premiehuurcontract tussen hoofdhuurder en onderhuurder (deel C).

Huurtoeslag aanvragen

Bij premiehuur vraagt de hoofdhuurder zelf huurtoeslag aan met *Mijn toeslagen* op www.toeslagen.nl.

Wanneer kunt u huurtoeslag aanvragen?

Zodra alle huurcontracten ondertekend zijn en u ingeschreven bent bij de gemeente, kunt u uw huurtoeslag aanvragen. U hoeft de huurtoeslag maar één keer aan te vragen. Zolang u aan de voorwaarden blijft voldoen, krijgt u elke maand de toeslag.

Wat gebeurt er na uw aanvraag?

Als de Belastingdienst uw aanvraag heeft verwerkt, ontvangt u de voorschotbeschikking in *Mijn toeslagen*. Die ontvangt u ook in uw persoonlijke berichtenbox op *Mijn Overheid*. Daarna krijgt u de eerste uitbetaling.

Definitieve berekening

Na afloop van het jaar krijgt u een definitieve berekening van uw huurtoeslag. Uw jaarinkomen is dan definitief bekend, zodat de Belastingdienst kan berekenen op hoeveel toeslag u recht had in het afgelopen jaar. Als daaruit blijkt dat u te weinig toeslag hebt gekregen, betaalt de Belastingdienst het bedrag dat u nog te goed hebt direct uit. Hebt u te veel toeslag gekregen? Dan moet u het te veel ontvangen bedrag aan hen terugbetalen.

U blijft zelf verantwoordelijk voor uw toeslag

Zolang u huurtoeslag krijgt, blijft u er zelf verantwoordelijk voor dat de gegevens voor uw toeslag juist zijn. Wijzigingen in uw situatie moet u tijdig aan de Belastingdienst doorgeven. Ook moet u de Belastingdienst alle informatie geven die nodig is om uw aanvraag of wijziging te kunnen beoordelen.

Meer weten? Kijk op: <https://www.premiehuurwoning.nl>