

Vergaderjaar 2016–2017

27 926

Huurbeleid

Nr. 279

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 juli 2017

In 2013 is de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. Over de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013, 2014 en 2015 heeft mijn ambtsvoorganger u gerapporteerd in zijn brieven van 11 oktober 2013 (Kamerstuk 27 926, nr. 206), 6 februari 2015 (Kamerstuk 27 926, nr. 243) en 21 juni 2016 (Kamerstuk 27 926, nr. 263). In 2016 konden verhuurders voor de vierde maal gebruikmaken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Met de Belastingdienst, de koepels van huurders en verhuurders – Nederlandse Woonbond, Aedes, Vastgoed Belang en Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN) – en de Huurcommissie is ook de uitvoering van deze vierde ronde van inkomensafhankelijke huurverhoging geëvalueerd. Met deze brief informeer ik u over deze evaluatie van de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2016. Ik sluit de brief af met tot nu toe bekende informatie over de uitvoering door de Belastingdienst in 2017.

Conclusie

De uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2016 over het algemeen goed verlopen. Ook gelet op het feit dat verhuurders wat later dan in voorgaande jaren inkomensindicaties konden opvragen. Verhuurders en de Belastingdienst hebben door hun uitvoeringsservaringen in 2013, 2014 en 2015 hun werkprocessen zo aangepast dat zij de inkomensindicaties over het algemeen soepel kunnen aanvragen en verwerken, respectievelijk verstrekken. De verhuurders hebben hun huurverhogingsvoorstellen over het algemeen tijdig bij hun huurders kunnen indienen. In 2016 hebben verhuurders wel minder inkomensindicaties van hun huurders bij de Belastingdienst aangevraagd dan in 2015 (ca. 320.000 minder). Het verschil met de jaren 2013 en 2014 is groter (ca. 450.000 minder). De in 2015 ingezette trend onder (een deel van de) woningcorporaties om meer aandacht te besteden aan de betaalbaarheid en met hun huurdersorganisaties af te spreken geen gebruik te maken van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging, zette

in 2016 door. Mogelijk hebben ook commerciële verhuurders minder inkomensindicaties aangevraagd, doordat de huurprijzen van woningen al dicht tegen de maximale huurprijsgrens (op basis van het woningwaarderingsstelsel) of de markthuurprijs van de woning liggen; dan is de huurverhogingsruimte voor die woningen te beperkt voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

De Belastingdienst controleert aan de hand van de WOZ-bestanden van gemeenten of de aanvrager eigenaar is van de betreffende woning. Daarvoor moet in het betreffende WOZ-bestand het (juiste) RSIN (Rechtspersonen en Samenwerkingsverband Informatie Nummer) of BSN (Burger Service Nummer) bij het betreffende woningadres zijn ingevuld. De aanlevering van WOZ-bestanden met vermelding van de (juiste) RSIN's of BSN's van de woningeigenaren is verder verbeterd. Toch hebben volgens IVBN beleggers in 2016 bij een deel van de aangevraagde inkomensindicaties problemen ervaren met het verkrijgen ervan, hoewel het weer iets beter lijkt te zijn gegaan dan in 2015 en voorgaande jaren. De uitval werd doorgaans veroorzaakt doordat woningoverdracht nog niet in het WOZ-bestand van de gemeente was verwerkt en ook vermelden de WOZ-bestanden niet in alle gevallen een RSIN of BSN bij de woningen. Particuliere verhuurders hebben volgens Vastgoed Belang in 2016 weinig problemen ervaren bij het verkrijgen van inkomensindicaties. Voorkomende problemen speelden met name door verschillend gebruik van huisnummertoevoegingen.

Voorgestelde huurverhogingen 2016¹

De maximaal toegestane huurverhoging in de periode 1 juli 2016 tot en met 31 december 2016 was 2,1% (inflatie + 1,5%) voor huishoudens met een inkomen in 2014 van minder dan of gelijk aan € 34.678, 2,6% (inflatie + 2%) voor huishoudens met een inkomen in 2014 van meer dan € 34.678 maar niet meer dan € 44.360 en 4,6% (inflatie + 4%) voor huishoudens met een inkomen in 2014 van meer dan € 44.360.

De gemiddelde voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging voor de inkomenscategorie tussen € 34.678 en € 44.360 was 1,5%. Bij de woningcorporaties was de gemiddelde voorgestelde huurverhoging voor die inkomenscategorie 1,4%, bij commerciële verhuurders 1,8%. De gemiddelde voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging voor de inkomenscategorie boven € 44.360 was 2,4%. Bij de woningcorporaties was de gemiddelde huurstijging voor die inkomenscategorie 2,2%, bij commerciële verhuurders 2,8%².

Verhuurders hebben in 2016 niet in volle omvang gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De gemiddelde huurverhoging voor de middeninkomensgroep was met 1,5% 1,1 procentpunt lager dan de toegestane 2,6%. Van de huishoudens in de middeninkomensgroep (€ 34.678–44.360) kreeg 25% de maximaal toegestane huurverhoging voorgesteld. Bij de hoogste inkomensgroep (meer dan € 44.360) was de gemiddelde huurverhoging met 2,4% 2,2 procentpunt lager dan de maximaal toegestane huurverhoging van 4,6%. Wel werd bij huishoudens in de hoogste inkomensgroep meer dan bij de middeninkomensgroep de maximaal toegestane huurverhoging voorgesteld, namelijk bij 34% van die huishoudens.

¹ Bron: Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2016, Companen.

² Hier speelt mee dat institutionele beleggers relatief veel woningen hebben waarvan de huurprijs dicht bij de maximale huurprijsgrens ligt en waarvoor de huurverhogingsruimte dus te beperkt is voor de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging.

Uitvoering door de Belastingdienst

Sinds 2014 maakt de Belastingdienst een woningenbestand is aan met alleen de woningen van verhuurders die van te voren hadden aangegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhogingen voor te stellen. Daartoe is het proces van aanvragen van inkomensindicaties opgedeeld in twee stappen en termijnen. Van 1 tot en met 29 februari 2016 konden verhuurders een of meer accounts aanvragen voor het webportaal. Op 1 maart 2016 werd het webportaal gesloten en werd het woningenbestand aangemaakt met alleen de woningen van de verhuurders die een account hadden aangevraagd en verkregen. Op 1 april 2016 werd het webportaal weer geopend en konden de verhuurders die een account hadden de inkomensindicaties voor hun woningen aanvragen.

In voorgaande jaren kon de Belastingdienst het webportaal medio maart openstellen voor het aanvragen van inkomensindicaties. De reden van latere opening van het webportaal in 2016 was gelegen in een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) op 3 februari 2016, waarin de Afdeling oordeelde dat in de wetgeving niet (voldoende) expliciet was bepaald dat de Belastingdienst *verplicht* is om op aanvraag aan verhuurders inkomensindicaties (inkomenscategorieën) van huurdershuishoudens te verstrekken ten behoeve van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Gevolg van dat oordeel was dat de Belastingdienst niet *bevoegd* was om inkomensindicaties van huurdershuishoudens aan verhuurders te verstrekken (artikel 67 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen). Lopende de rechtszaak bij de Afdeling was zekerheidshalve al een wetswijziging bij de Tweede Kamer ingediend³ waarin (meer) expliciet werd bepaald dat de Belastingdienst de plicht heeft om op aanvraag inkomensindicaties van huurdershuishoudens te verstrekken aan verhuurders ten behoeve van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze wetswijziging werd op 3 maart 2016 door de Tweede Kamer en op 29 maart 2016 door de Eerste Kamer aangenomen, waarna deze op 31 maart 2016 gepubliceerd werd in het Staatsblad en op 1 april 2016 in werking trad.

Aantal afgegeven accounts

In 2016 hebben 3.981 verhuurders een account voor het webportaal verkregen. Dit aantal is iets hoger dan in de jaren 2013 tot en met 2015 (ca 3.800).

Aantal afgegeven inkomensindicaties

Van de 3.981 verhuurders met een account hebben 3.915 (bijna 98%) verhuurders daadwerkelijk inkomensindicaties aangevraagd. In onderstaande tabel is het aantal verstrekte inhoudelijke inkomensindicaties (unieke adressen) vermeld voor 2016 (stand van zaken per 31 december 2016) en ter vergelijking ook voor 2015, 2014 en 2013.

³ Wetsvoorstel «Gegevensverstrekking Belastingdienst» (Kamerstuk 34 374), op 21 december 2015 ingediend bij de Tweede Kamer.

Aantal verstrekte inkomensindicaties (unieke adressen)

2016

Categorie	Aantal	Totaal midden + hoog	%	% midden + hoog
>€ 44.360	174.553		12,1%	
€ 34.678–€ 44.360	143.788	318.341	10,0%	22,1%
≤€ 34.678	1.028.878		71,3%	
Inkomen onbekend	95.165		6,6%	
Totaal	1.442.384		100%	

2015

Categorie	Aantal	Totaal midden + hoog	%	% midden + hoog
>€ 43.786	222.665		12,6%	
€ 34.229–€ 43.786	181.143	403.808	10,3%	22,9%
≤€ 34.229	1.208.786		68,6%	
Inkomen onbekend	150.819		8,5%	
Totaal	1.763.548		100%	

2014

Categorie	Aantal	Totaal midden + hoog	%	% midden + hoog
>€ 43.602	287.387		15,2%	
€ 34.085–€ 43.602	206.152	493.539	10,9%	26,1%
≤€ 34.085	1.314.703		69,3%	
Inkomen onbekend	87.561		4,6%	
Totaal	1.895.803		100%	

2013

Categorie	Aantal	Totaal midden + hoog	%	% midden + hoog
>€ 43.000	300.083		15,8%	
€ 33.614–€ 43.000	209.895	509.978	11,1%	26,9%
≤€ 33.614	1.267.327		66,9%	
Inkomen onbekend	117.745		6,2%	
Totaal	1.895.050		100%	

Inkomen «onbekend» betekent overigens in de praktijk vaak «inkomen nihil», de Belastingdienst beschikt dan niet over inkomensgegevens van de bewoners van de desbetreffende woning, ook niet over voorlopige gegevens.

De niet verkregen inkomensindicaties zijn hierin niet opgenomen. Dat zijn de indicaties met code X (eigenaarschap is niet gebleken / onbekende woning) en code T (huisnummertoevoeging is niet bij de Belastingdienst bekend).

De aantallen verstrekte inkomensindicaties in 2016 zijn lager dan in 2015 toen het aantal al lager lag dan in 2013 en 2014. In 2015 heeft een aantal woningcorporaties met hun huurdersorganisaties afgesproken geen gebruik te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging, deze trend zette in 2016 door. En mogelijk heeft een aantal verhuurders afgezien van het aanvragen van inkomensindicaties doordat de Belastingdienst pas vanaf 1 april 2016 inkomensindicaties kon verstrekken. De absolute en percentuele verschuivingen binnen de inkomenscategorieën zijn te verklaren doordat de inkomensgrenzen zijn geïndexeerd (verhoogd). Veel lonen en uitkeringen zijn de afgelopen jaren echter niet

of amper gestegen. Daardoor kwamen minder huishoudens in de hoogste inkomenscategorie en de middeninkomenscategorie terecht. En wellicht zijn er, zoals beoogd, huishoudens met een hoger inkomen uit de gereguleerde huursector gestroomd. In 2016 kon 22,1% van de verstrekte inkomensindicaties leiden tot een hogere huurverhoging. In 2013 was dat nog voor 26,9% van de verstrekte inkomensindicaties het geval. In 2014 was dat percentage gedaald tot 26,1 en in 2015 tot 22,9%.

Ontbrekend RSIN en mismatches

Door (attenderende) inspanningen van de Waarderingskamer, Belastingdienst en verhuurders leverden gemeenten WOZ-bestanden aan waarin weer minder RSIN's (Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatie Nummers) ontbraken of foutieve RSIN's opgenomen waren. Indien een WOZ-bestand van de gemeente geen RSIN of een foutief RSIN bij een adres bevat, kan de Belastingdienst niet verifiëren dat de verhuurder die een account heeft aangevraagd eigenaar is van de woning waarvoor hij een inkomensindicatie opvraagt en verstrekt de Belastingdienst de gevraagde inkomensindicatie daarom niet. IVBN heeft aangegeven dat beleggers een deel van de aangevraagde inkomensindicaties niet gekregen heeft door ontbrekende of foutieve RSIN's in de WOZ-bestanden van gemeenten, hoewel minder dan in de voorgaande jaren (zie verderop onder «Uitvoering door verhuurders»). Daarbij hebben particuliere verhuurders en beleggers moeilijker ingang bij gemeenten dan woningcorporaties, die regelmatig contact hebben met gemeenten over diverse onderwerpen. Daardoor en door meer gesnipperd woningbezit kunnen particuliere verhuurders en beleggers moeilijker een verbeterd WOZ-bestand van de gemeente bewerkstelligen dan woningcorporaties. Hierdoor kregen eigenaren met veel woningen (doorgaans woningcorporaties) relatief meer aandacht dan eigenaren met een relatief beperkt aantal woningen in een gemeente. Ook hadden verhuurders minder tijd dan in de voorgaande jaren om gemeenten aan te zetten tot aanvulling van de WOZ-bestanden, doordat de Belastingdienst pas op 1 april 2016 kon beginnen met het verstrekken van inkomensindicaties. De door gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden zijn, mede door de inkomensafhankelijke huurverhoging vanaf 2013, in de afgelopen jaren verbeterd. De Belastingdienst kan van de aangeleverde bestanden overigens alleen nagaan of er RSIN's/BSN's ontbreken, niet of de juiste RSIN's/BSN's bij de adressen staan genoteerd. De Waarderingskamer blijft inspanningen verrichten om gemeenten aan te spreken op het juist en volledig opnemen van RSIN's/BSN's in de WOZ-bestanden. Ook de Belastingdienst benadert gemeenten hierover en gaat ook bij gemeenten langs. Niettemin doet zich regelmatig het curieuze effect voor dat een gemeente de ene maand een WOZ-bestand met juiste en volledige RSIN's/BSN's aanlevert maar de volgende maand weer een WOZ-bestand met onvolledige of onjuiste RSIN's/BSN's. Het bij gemeenten aandringen op volledig vermelden van de (juiste) RSIN's/BSN's blijft dus een punt van aandacht van de Waarderingskamer, de Belastingdienst maar ook van de verhuurders. Als een verhuurder geen inkomensindicatie ontvangt omdat uit het WOZ-bestand niet blijkt dat hij eigenaar is van de woning met het betreffende adres, neemt hij doorgaans contact op met de Belastingdienst. De Belastingdienst gaat dan na of de gemeente wel of geen RSIN/BSN bij het betreffende adres heeft vermeld. Deze eerstelijns- en tweedelijnsnazorg vergt relatief veel capaciteit van de Belastingdienst. Er bestaan ook rechtspersonen zonder RSIN. Een voorbeeld daarvan zijn de kerkgenootschappen. Door het ontbrekende RSIN kunnen dergelijke rechtspersonen, mochten zij woningen verhuren, geen inkomensindicaties opvragen bij de Belastingdienst en daardoor geen gebruik maken van de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging.

De webtool

De webtool heeft naar behoren gewerkt. Van 1 tot en met 29 februari 2016 was het webportaal geopend voor het aanvragen van een of meer accounts (soms hebben bedrijven meerdere RSIN's; per RSIN moet een account worden aangevraagd). Op 1 maart 2016 sloot het webportaal. De Belastingdienst genereerde vervolgens een woningenbestand met alleen de woningen die via het BSN of RSIN aan de verhuurders met een account verbonden konden worden en de daarbij behorende inkomensindicaties (ca. 2,2 miljoen woningen). Op 1 april 2016 opende het webportaal weer en konden de verhuurders met een of meer accounts inkomensindicaties opvragen voor hun woningen.

Kennisgeving aan huurders

Sinds 2014 zendt de Belastingdienst, op aanbeveling van de Nationale ombudsman, een kennisgeving aan de huurders ten aanzien van wie hun verhuurder een inkomensindicatie had aangevraagd en verkregen. Die huurders ontvangen een brief van de Belastingdienst met de melding dat hun verhuurder voor hun woonadres een inkomensindicatie heeft opgevraagd en verkregen. Verder bevat de brief de informatie dat een verhuurder alleen een inkomensindicatie mag opvragen als de woning niet-geliberaliseerd verhuurd is. Daarbij wordt verwezen naar de pagina op de website rijksoverheid.nl waarop de huurder door enkele gegevens in te vullen kan nagaan of zijn huurovereenkomst geliberaliseerd is of niet. De Belastingdienst heeft in 2016 voor **1.442.384** woningen een inkomensindicatie afgegeven en dus ook even zo veel brieven aan huurders verstuurd. Die brieven worden overigens verstuurd aan «de huurder van deze woning», omdat de Belastingdienst niet weet wie van de bewoners de huurder is.

Contacten met de Belastingdienst

De contacten van verhuurders met de Belastingdienst verlopen via het daarvoor beschikbaar gestelde e-mailadres (gegevensuitwisseling@belastingdienst.nl). Verhuurders die voor beantwoording van hun vraag graag telefonisch contact willen, kunnen dat in de e-mail aangeven onder vermelding van de vraag, het tijdstip waarop de Belastingdienst kan terugbellen en de naam van de contactpersoon van de verhuurder. Het telefonisch voorleggen van vragen en kunnen doorvragen heeft goed gewerkt, verhuurders voelden zich daardoor geholpen. De Belastingdienst heeft ruim 2.500 vragen per e-mail ontvangen en beantwoord.

Klachten

De Belastingdienst beschikt niet over gegevens waarmee hij kan toetsen of voor woningen een geliberaliseerd huurcontract of een niet-geliberaliseerd huurcontract is afgesloten. Dat kunnen alleen de huurder en de verhuurder, die over het huurcontract beschikken. De huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst (aanvangshuurprijs) bepaalt namelijk of het huurcontract geliberaliseerd is of niet: als de aanvangshuurprijs hoger is dan op de ingangsdatum geldende liberalisatiegrens, is de huurovereenkomst geliberaliseerd.

Er zijn 192 reacties van huurders binnengekomen bij de Belastingdienst naar aanleiding van de kennisgeving dat hun verhuurder voor hun woonadres een inkomensindicatie heeft aangevraagd en verkregen. Uit die huurdersreacties kon geconstateerd worden dat 26 verhuurders voor

in totaal 30 geliberaliseerd verhuurde woningen inkomensindicaties hebben opgevraagd.

De Belastingdienst heeft onderzoek gedaan naar deze gevallen van inkomensindicaties opvragen voor geliberaliseerd verhuurde woningen. In geen van de gevallen bleek sprake te zijn van moedwillig foutief en onrechtmatig opvragen van inkomensindicaties. Het foutief en onrechtmatig opvragen van inkomensindicaties werd veroorzaakt door menselijke fouten, ontbrekende kennis of fouten in het proces van adresselectie. De 26 betrokken verhuurders hebben de ten onrechte opgevraagde en verkregen gegevens na constatering van de ten onrechte aanvraag van inkomensverklaringen vernietigd en hebben de betreffende huurders verontschuldiging aangeboden.

Er is in 2016 geen sprake geweest van een beschikking met de sanctie dat de verhuurder van het gebruik van het webportaal wordt uitgesloten omdat hij ook in een van voorgaande jaren een inkomensverklaring had aangevraagd voor een of meer geliberaliseerd verhuurde woningen. In 2016 zijn er wel 6 verhuurders geweest die voor een tweede jaar voor enkele woningen ten onrechte inkomensindicaties hebben opgevraagd. De Belastingdienst heeft individueel overleg gevoerd met het management van deze verhuurders. De verhuurders hebben hun vergissing erkend en toegelicht welke maatregelen zij nemen om herhaling te voorkomen.

Uitvoering door de verhuurders

Opvragen van inkomensindicaties en uitbrengen van huurverhogingsvoorstellen

Vastgoed Belang heeft aangegeven dat slechts ongeveer 50% van haar achterban gebruik maakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging, een deel van de particuliere verhuurders – met name verhuurders met maar een beperkt aantal woningen – ziet daarvan af omdat zij het proces teveel rompslomp vinden geven. Vastgoed Belang heeft geen signalen ontvangen dat particuliere verhuurders problemen hebben ervaren bij het opvragen van inkomensindicaties voor de huurverhoging van (1 juli) 2016.

Volgens IVBN gaat het jaarlijks beter met het verkrijgen van inkomensindicaties van de Belastingdienst. In 2013 ontvingen beleggers in 30% van de aanvragen geen inkomensindicatie, in 2014 voor 26%, in 2015 voor 22%, vanwege onjuiste of ontbrekende RSIN-vermelding in de WOZ-bestanden van gemeenten. In 2016 lijkt het weer iets beter te zijn gegaan (geen percentage niet-ontvangen inkomensindicaties bekend).

Voor beleggers was de in 2016 latere start⁴ van de verstrekking van inkomensindicaties de voornaamste oorzaak van het niet (tijdig) verkrijgen van een deel van de aangevraagde inkomensindicaties, doordat fouten in de WOZ-bestanden van gemeenten niet tijdig gecorrigeerd konden worden. Niettemin is het de meeste beleggers gelukt om de huurverhogingsvoorstellen per 1 juli 2016 vóór 1 mei bij de huurders in te dienen. IVBN signaleert tevens dat niet alle gemeenten de WOZ-beschikkingen tijdig (vóór 1 maart) verstrekken, waardoor beleggers niet altijd op tijd konden vaststellen wat de maximale huurprijsgrens van de woningen op basis van het woningwaarderingssysteem per 1 juli was en voor welke woningen er voldoende huurverhogingsruimte was om gebruik te kunnen maken van de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging.

Aedes vindt de gebruikelijke tijd die verhuurders hebben om de inkomensindicaties op te vragen, die te verwerken in de huurverhogingsvoorstellen en vervolgens de huurverhogingsvoorstellen te versturen (ca.

⁴ Zie onder «Uitvoering door de Belastingdienst».

6 weken, van medio maart tot eind april) te kort. In 2016 was die tijd zoals gezegd nog korter doordat de Belastingdienst pas op 1 april 2016 kon beginnen met het verstrekken van inkomensindicaties. Bovendien was ook pas in april duidelijk dat voor corporaties per 1 juli 2017 een verlaagde maximale huursomstijging (gemiddelde huurstijging van alle zelfstandige woningen van de woningcorporatie) gold. Dit staat op zich los van de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2016 (omdat die nog geheel van de berekening van de huursomstijging was uitgezonderd), maar corporaties wisten daardoor pas op 12 april⁵ welke huurverhogingsvoorstellen zij aan de laagste inkomensgroep konden doen.

Aedes had hierdoor vooraf zorgen over het tijdig kunnen uitbrengen van de huurverhogingsvoorstellen. Door alle extra inspanningen van corporaties bleek het toch ook in 2016 mogelijk om de huurverhogingsvoorstellen tijdig (uiterlijk 30 april) bij hun huurders in te dienen.

Een aantal woningcorporaties had met hun huurdersorganisaties afgesproken in 2016 geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toe te passen. Deze corporaties hoefden daardoor ook geen inkomensindicaties op te vragen bij de Belastingdienst. Het aantal verstrekte inkomensindicaties lag in 2016 (mede daardoor) ook ca. 320.000 lager dan in 2015 en ca. 450.000 lager dan in 2013 en 2014.

Vragen en bezwaren naar aanleiding van huurverhogingsvoorstellen verwerken

Naar aanleiding van signalen uit de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging 2013 dat bij (medewerkers van) verhuurders kennis over de regelgeving rond bezwaarschriften tegen huurverhogingsvoorstellen was weggezaakt in de jaren van inflatievolgend huurbeleid, is in de circulaire «Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2014 tot en met 30 juni 2015» van 22 januari 2014 expliciet aandacht besteed aan die regelgeving rond bezwaarschriften tegen huurverhogingsvoorstellen. Dat is herhaald in de circulaires over het huurprijsbeleid voor de perioden 2015–2016 en 2016–2017. In die circulaires is vermeld dat verhuurders wel bezwaarschriften van huurders tegen huurverhogingsvoorstellen eigenhandig mogen honoreren en de huurverhoging navenant aanpassen, maar dat het hen uitdrukkelijk niet is toegestaan om bezwaarschriften van huurders tegen huurverhogingsvoorstellen af te wijzen. Vastgoed Belang wijst zijn leden er ook op dat zij bezwaren tegen huurverhogingsvoorstellen niet eigenhandig mogen afwijzen. Indien er verschil van mening is over de gegrondheid van de bezwaren van de huurder is er een geschil over het huurverhogingsvoorstel. Indien een verhuurder de voorgestelde huurverhoging ondanks het geschil daarover met de huurder wil doorzetten, moet hij over zijn huurverhogingsvoorstel (tijdig) een uitspraak van de Huurcommissie vragen. Doet hij dat niet dan gaat de voorgestelde huurverhoging in zijn geheel niet door (0% huurverhoging). Een verhuurder kan in dat geval wel een nieuw huurverhogingsvoorstel doen, maar weer in achtneming van de daarvoor gestelde indieningstermijn waardoor die tweede voorgestelde huurverhoging maanden later in gaat dan de eerste voorgestelde huurverhoging.

⁵ De Eerste Kamer had op 12 april 2016 het wetsvoorstel Doorstroming huurmarkt 2015 (Kamerstuk 34 373) aangenomen, waarin de systematiek van de maximale huursomstijging van woningcorporaties per 1 januari 2017 wijzigt: de huursomstijging wordt inflatie+1% en wordt over een kalenderjaar berekend, inclusief huurharmonisatie (het optrekken van de huur bij het leegkomen van de woning). Corporaties hadden aangedrongen op een berekening over een kalenderjaar in plaats van een berekening van 1 juli tot 1 juli. Omdat hierdoor de huurharmonisatie in 2016 nog buiten de huursomstijging viel, heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst de maximale huursomstijging per 1 juli 2016 beperkt tot 1% (0,6% inflatie + 1% – 0,6% harmonisatie-effect).

Het lijkt erop dat de kennis bij verhuurders over hoe zij hebben te handelen na een bezwaarschrift van een huurder tegen de voorgestelde huurverhoging, is vergroot. De Woonbond heeft geen signalen dat er in 2016 nog verhuurders zijn die bezwaarschriften van huurders eigenhandig afwijzen, wat zoals gezegd niet is toegestaan.

Uitvoering door de Huurcommissie

Er zijn bij de Huurcommissie in 2016 1.189 verzoekschriften over de inkomensafhankelijke huurverhoging ingediend. In 2013 waren dat er ongeveer 4.800, in 2014 3.600 en in 2015 1.800. Deze dalende trend was ook voorzien bij de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

In 2016 kreeg bij 91% van de geschillen de verhuurder gelijk, in 8% de huurder gelijk en in 1% beide partijen deels gelijk. Daarmee zette de lijn die in 2015 was ingezet, door. In 2013 en 2014 kreeg in 95% van de geschillen de verhuurder gelijk en in 5% de huurder. In 2015 wijzigde dat enigszins: in 92% van de geschillen kreeg de verhuurder gelijk en in 7% de huurder. In 1% van de geschillen kregen beide partijen (deels) gelijk.

Om inzicht te geven in welke bezwaren succesvol ingediend kunnen worden tegen een inkomensafhankelijk (hogere) huurverhogingsvoorstel heeft de Huurcommissie ter informatie van huurders en verhuurders voorbeelden van uitspraken over de inkomensafhankelijke huurverhoging op haar website gezet.

Ervaringen van huurders

De Woonbond stelt dat er onder huurders nog steeds weinig draagvlak is voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Wel lijkt het aantal principiële bezwaarschriften tegen de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhogingen af te nemen. De lagere inflatie over 2015 (0,6%) en de daardoor lagere maximale huurverhoging kan hierin een rol spelen. Daarnaast is er volgens de Woonbond veel onvrede over het boveninflatoire basishuurverhogingspercentage van inflatie+1,5%⁶ (die niet tot de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging behoort), omdat dit percentage hoger is dan de inkomensontwikkeling. Dit basishuurverhogingspercentage geldt als maximum voor alle huishoudens indien de verhuurder niet over inkomensindicaties van zijn huurders beschikt. Het basishuurverhogingspercentage is dus niet inkomensafhankelijk. Voor huurtoeslagontvangers wordt deze huurverhoging grotendeels door de huurtoeslag gecompenseerd.

Voor huurders is vaak niet duidelijk of hun huurcontract een gereguleerd huurcontract is of een geliberaliseerd huurcontract waarvoor de inkomensafhankelijke huurverhoging niet geldt. Dat komt doordat niet de actuele huurprijs bepaalt of het huurcontract gereguleerd dan wel geliberaliseerd is, maar de huurprijs bij aanvang van de huur en de toenmalige liberalisatiegrens⁷. Op de websites van de rijksoverheid en de Woonbond staan stroomschema's aan de hand waarvan de huurder kan bepalen of zijn huurcontract gereguleerd of geliberaliseerd is.

⁶ Voor de jaren 2013–2016. Vanaf 2017 is dat inflatie+2,5% (zie Inkomensafhankelijke huurverhoging 2017).

⁷ Gold op de ingangsdatum van het huurcontract een liberalisatiegrens voor de woning en was de aanvangshuurprijs hoger dan die toenmalige liberalisatiegrens? Dan is het huurcontract geliberaliseerd.

Naar aanleiding van de eerder genoemde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de Woonbond een rechtszaak aangespannen tegen de Staat, de koepels van verhuurders (Aedes, vereniging van woningcorporaties, Vastgoed Belang, branchevereniging van particuliere beleggers in vastgoed en IVBN, Vereniging Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland) en Woningstichting De Key. De Woonbond is van oordeel dat door deze uitspraak alle inkomensafhankelijke (hogere) huurverhogingen die zijn gebaseerd op door de Belastingdienst verstrekte inkomensindicaties in de jaren 2013 tot en met 2015 onrechtmatig zijn en teruggedraaid moeten worden. Verder is de Woonbond van oordeel dat de Belastingdienst ook na de wetswijziging nog niet bevoegd is om indicaties van het huishoudinkomen (inkomenscategorie) aan verhuurders te verstrekken.

Inkomensafhankelijke huurverhoging 2017

In de brief bij de Staat van de Volkshuisvesting van 6 juni 2017 (Kamerstuk 32 847, nr. 298) heb ik u vooruitlopend op deze evaluatie geïnformeerd over het feit dat het aandeel huurders dat in 2017 in aanmerking komt voor een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging door uit de Wet doorstroming huurmarkt 2015 voortvloeiende wijzigingen in de systematiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging, zoals verwachting is gedaald tot 9% (in 2016 was dat nog 22%). Ook heb ik vermeld in 2017 voor ca. 1,2 miljoen adressen een huishoudverklaring is aangevraagd en verstrekt en in 2016 nog voor ruim 1,4 miljoen adressen. Hieronder licht ik de wijzigingen die uit Wet doorstroming huurmarkt 2015 (Kamerstuk 34 373) voortvloeien voor de inkomensafhankelijke huurverhoging vanaf 2017 nader toe. En verder informeer ik u nader over het aantal in 2017 verstrekte inkomensindicaties.

Wijzigingen in de systematiek

De eerste wijziging is dat er nog maar één inkomenscategorie waarvoor een hogere huurverhoging in het gereguleerde huursegment wordt toegestaan. Voor huishoudens in het gereguleerde huursegment met een inkomen (twee jaar voor het huurverhogingsjaar) boven de inkomensgrens voor woningtoewijzing van betaalbare huurwoningen van woningcorporaties (voor 2017: € 40.349 in 2015) wordt een huurverhoging van inflatie+4,0% toegestaan om de doorstroming te bevorderen. Voor huishoudens met een inkomen tot die inkomensgrens is een huurverhoging van maximaal inflatie+2,5% toegestaan.

De tweede wijziging is dat vanaf 2017 huishoudens waarvan één of meer leden de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt en huishoudens van 4 of meer personen worden uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

De Belastingdienst toetst eerst of het huishouden in de uitzonderingscategorie valt. Als dat het geval is, vermeldt de Belastingdienst dat het huishouden tot deze uitzonderingscategorie behoort. Pas nadat is vastgesteld dat het huishouden niet tot de uitzonderingshuishoudens behoort, wordt de inkomenscategorie van het huishoudinkomen bepaald en geeft de Belastingdienst aan de verhuurder de inkomenscategorie. Omdat de Belastingdienst niet meer in alle gevallen een inkomenscategorie geeft, wordt het door de Belastingdienst verstrekte gegeven sinds 2017 «huishoudverklaring» genoemd.

Naast de uitzonderingsgroep van AOW-gerechtigden en huishoudens van vier of meer personen, blijft de bestaande bezwaarmogelijkheid voor de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten gehandhaafd.

Verhuurders ontvangen van deze huishoudens wel een inkomenscategorie, omdat de Belastingdienst geen gegevens heeft waaraan de dienst kan toetsen of een of meer van de bewoners tot de aangewezen groep chronisch zieken of gehandicapten behoort of behoren. Deze huishoudens kunnen dus wel een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van hun verhuurder krijgen, maar daar kunnen ze dan met succes bezwaar tegen maken.

Aantal verstrekte huishoudverklaringen

Door de Belastingdienst verstrekte huishoudverklaringen (unieke adressen)

2017 (tot en met juni)

Categorie	Aantal	%
>€ 40.349	108.229	9,0%
≤€ 40.349	502.081	41,8%
AOW / >3 pers. ¹	534.414	44,5%
Inkomen onbekend	56.607	4,7%
Totaal	1.201.331	100%

¹ Van deze huishoudens ontvangen verhuurders geen inkomenscategorie, maar alleen het gegeven dat het huishouden tot (een van) deze uitgezonderde groepen behoort. Deze groep bestaat gedeeltelijk uit huishoudens met een inkomen tot € 40.349 en gedeeltelijk uit huishoudens met een inkomen boven € 40.349, maar de inkomensverdeling binnen deze huishoudens is niet bekend.

Uit de tot en met juni bekende gegevens komt het beeld naar voren dat in 2017 minder verhuurders huishoudverklaringen hebben opgevraagd dan in voorgaande jaren. Het aantal aangevraagde inlogaccounts van verhuurders ligt vooralsnog lager dan in de afgelopen jaren (3.368) en een deel van de verhuurders met een inlogaccount heeft (nog) geen inkomensindicaties aangevraagd (2.980 wel, 388 niet). Het aantal verstrekte huishoudverklaringen ligt (vooralsnog) ook lager dan in 2016. Meer woningcorporaties dan in afgelopen jaren hebben met hun huurdersorganisaties afgesproken in 2017 een gematigd huurprijsbeleid te voeren, vaak ook om geen gebruik te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Sinds 2017 geldt voor woningcorporaties een maximale huursomstijging over het gehele woningbezit van inflatie+1%. De maximale huurverhoging voor individuele woningen was in de jaren 2013–2016 inflatie+1,5% (voor de laagste inkomensgroep), maar vanaf 2017 inflatie+2,5% om woningcorporaties ruimte te geven voor differentiatie in de huurverhogingen.

Woningcorporaties moeten binnen de laagste inkomensgroep huurverhogingen van inflatie+2,5% compenseren met lagere huurverhogingen voor andere woningen om de huursomstijging over het gehele woningbezit te beperken tot inflatie+1%. Voor particuliere verhuurders en beleggers geldt de maximale huursomstijging van inflatie+1% over het gehele woningbezit echter niet. Dat betekent dat zij voor alle zelfstandige woningen de maximale huurverhoging van inflatie+2,5% kunnen voorstellen⁸, zonder huishoudverklaringen te hoeven opvragen bij de Belastingdienst. Mogelijk heeft een deel van de particuliere verhuurders en beleggers door die verhoging van de maximale huurverhoging (van inflatie+1,5% naar inflatie+2,5%) afgezien van het toepassen van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (meer dan inflatie+2,5% maar maximaal

⁸ Mits daarbij de maximale huurprijsgrens van de woning niet wordt overschreden. De maximale huurprijsgrens van de woning wordt bepaald met het woningwaarderingssysteem: hoe meer punten de woning waard is, hoe hoger de maximale huurprijsgrens van de woning is.

inflatie+4,0%). Beleggers hebben niet de ruimte om voor alle woningen een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toe te passen omdat de huurprijs van veel woningen al dicht tegen of op de maximale huurprijsgrens van de woning, of – als deze lager ligt – de markthuur, ligt.

Toepassing inkomensafhankelijke huurverhoging

Over de mate waarin verhuurders in 2017 gebruik hebben gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging informeer ik u (aan de hand van de CBS-Huurenquête) in het najaar, in de Staat van de Woningmarkt 2017.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.H.A. Plasterk