Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20301 2500 EH Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Wonen, Bouwen en Integratie
Directie Woningmarkt

Schedeldoekshaven 200
2511 EX Den Haag
Postbus 20301
2500 EH Den Haag

Kenmerk

33129/2012D14082

Datum 19 april 2012
Betreft Wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33129)

Uw Kamer heeft op donderdag 12 april 2012 het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33129) – met enkele amendementen – aangenomen.
Op vrijdag 13 april 2012 heeft de rechter te Den Haag in kort geding uitgesproken dat de Belastingdienst niet vooruitlopend op de inwerkingtreding van het wetsvoorstel inkomensverklaringen mag verstrekken aan de verhuurders van de vier eisende huurders. Met deze brief informeer ik u over de gevolgen van deze rechterlijke uitspraak voor het wetsvoorstel en over de besluitvorming van de ondertekenaars van het wetsvoorstel naar aanleiding van die uitspraak.

De rechter heeft in kort geding – kort gezegd – bepaald dat de Belastingdienst moet stoppen met het vooruitlopend op inwerkingtreding van het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33129) verstrekken van inkomensverklaringen aan verhuurders. Bovendien mogen verhuurders de reeds verstrekte inkomensverklaringen niet gebruiken en dienen zij deze gegevens te vernietigen conform de elektronische verklaring hiertoe die zij bij het opvragen van de inkomensverklaringen bij de Belastingdienst hebben gegeven (akkoord met de gebruiksvoorwaarden).

De Staat respecteert de uitspraak van de rechter en stelt geen beroep in, met name omdat het kabinet nu prioriteit geeft aan de behandeling van het wetsvoorstel in de Eerste Kamer en deze niet met een rechtsprocedure wil compliceren.

Op dit moment heeft deze uitspraak tot gevolg dat verhuurders in de praktijk geen boveninflatoire huurverhoging per 1 juli 2012 kunnen voorstellen, ook niet als de Eerste Kamer vóór 1 juli 2012 met het wetsvoorstel instemt en de wetswijziging dus vóór of op 1 juli 2012 in werking zou treden. Verhuurders moeten immers hun huurverhogingsvoorstellen per 1 juli 2012 vóór 1 mei 2012 bij hun huurders indienen.

Het kabinet spreekt de hoop en het vertrouwen uit dat de Eerste Kamer het wetsvoorstel voortvarend zal behandelen. De Eerste Kamer heeft inmiddels bepaald dat het voorbereidend onderzoek door de Kamercommissie voor BZK/AZ

op 8 mei 2012 plaatsvindt. Omdat de invoering per 1 juli 2012 echter nu, in april 2012, nog niet zeker is, hebben de verhuurders twee mogelijkheden.

De eerste optie is dat zij per 1 juli 2012 voor al hun woningen een huurverhoging op inflatieniveau voorstellen. Voor deze optie hoeft de wetgeving immers niet aangepast te worden.
Consequentie is dat deze verhuurders dan pas per 1 juli 2013 gebruik kunnen maken van de boveninflatoire huurverhoging. De wet bepaalt immers dat de huurprijs slechts eenmaal per twaalf maanden mag worden verhoogd. De meeste verhuurders hebben de huurprijs eerder per 1 juli 2011 hebben verhoogd. Als de huurprijs dan per 1 juli 2012 wordt verhoogd, is pas per 1 juli 2013 een volgende huurverhoging toegestaan.

De tweede optie is dat zij alle huurverhogingen aanhouden. Verhuurders zijn immers niet verplicht de huurprijs per 1 juli te verhogen, hoewel de meeste verhuurders dat in de praktijk wel doen omdat de huurprijsparameters jaarlijks per 1 juli worden vastgesteld. Verhuurders kunnen wachten totdat de wetswijziging in werking is getreden. Na invoering van de wetswijziging vragen zij dan inkomensverklaringen bij de Belastingdienst aan en brengen hun huurverhogingsvoorstellen uit, afhankelijk van de inhoud van de inkomensverklaringen op inflatieniveau of boveninflatoir. Omdat verhuurders dan pas na inwerkingtreding van het wetsvoorstel inkomensverklaringen kunnen opvragen, kunnen zij die huurverhoging pas na de inwerkingtreding van het wetsvoorstel uitbrengen. Bij deze huurverhogingsvoorstellen moeten de verhuurders dan weer de indieningstermijn van ten minste twee maanden in acht nemen, waardoor deze huurverhoging pas na 1 juli 2012 kan ingaan. Volgend jaar kunnen deze verhuurders dan weer overgaan op hun jaarlijkse ritme van huurverhoging per 1 juli 2013. Dat is immers toegestaan als er eenmaal meer dan twaalf maanden tussen twee huurverhogingen hebben gezeten (in dit geval tussen 1 juli 2011 en de door de verhuurder uitgestelde huurverhoging van 2012).

Met de invoering van het wetsvoorstel wordt doorstroming beoogd van huishoudens met een inkomen boven € 43.000. Gegeven de verwachte invoering van de extra huurverhoging wordt het perspectief en de doelstelling van het wetsvoorstel niet gewijzigd. De verhuurders kunnen gegeven het door hen gewenste huurbeleid in relatie tot de gewenste doorstroming op de woningmarkt een keuze tussen deze twee opties maken.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Mevrouw mr. drs. J.W.E. Spies

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal

Kenmerk
2012-0000241805

Kenmerk
2012-0000209351