

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011, 2500 EA Den Haag

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

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Directie Woningmarkt
Afdeling Huurbeleid &
Woonruimteverdeling

Turfmarkt 147
Den Haag

Kenmerk
2013-0000612454
Uw kenmerk

Datum 11 oktober 2013
Betreft Evaluatie uitvoering inkomensafhankelijke huurverhoging

In mijn brief van 23 april 2013 heb ik uw Kamer geïnformeerd over de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging. In het algemeen overleg Uitvoering inkomensafhankelijke huurverhoging van 25 april 2013 heb ik toegezegd uw Kamer na de zomer verder te informeren over de voortgang van de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhogingen en dat daarbij de kosten van de Belastingdienst worden meegenomen, voor zover die afwijken van eerdere meldingen, evenals het overzicht van Aedes en een tussenstand van het aantal verzoekschriften dat is ingediend bij de Huurcommissie.

Met deze brief informeer ik u zoals toegezegd, mede namens de staatssecretaris van Financiën, over de voortgang van de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Met deze brief geef ik tevens uitvoering aan de aangenomen motie Ortega-Martijn (Kamerstukken II, 2011/12, 33 129, nr. 31) waarin de regering werd verzocht om het proces van het aan verhuurders verstrekken van inkomensindicaties door de Belastingdienst te evalueren in overleg met Aedes en de Woonbond en de Kamer te informeren over het aantal aangevraagde inkomensindicaties en de verdeling over de inkomensgroepen van deze indicaties.

Ten behoeve van deze voortgangsrapportage heb ik overleg gevoerd over de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging met de koepelorganisaties van verhuurders, te weten Aedes, IVBN en Vastgoed Belang en met de koepelorganisatie voor huurders, de Nederlandse Woonbond en heb ik informatie bij de Huurcommissie ingewonnen.

In deze brief zal ik eerst ingaan op de doelstelling van de inkomensafhankelijke huurverhoging en op de aanpassingen die in de wetsvoorstellen zijn aangebracht naar aanleiding van de afspraken over de woningmarkt tussen het kabinet en de Tweede Kamerfracties van VVD, PvdA, D66, CU en SGP van 12 februari 2013. Na een uiteenzetting over de gemiddelde voorgestelde huurverhogingen in 2013 (macrogegevens), zal ik een beeld geven van de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging door achtereenvolgens de Belastingdienst, de verhuurders en de Huurcommissie. Vervolgens zal ik ingaan op de budgettaire effecten van de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor het Rijk, waarna ik afsluit met aanbevelingen en voorgenomen maatregelen voor de huurverhoging van 2014.

Conclusie

Gezien het nog ontbreken van ervaring bij verhuurders en Belastingdienst, de incomplete WOZ-bestanden van gemeenten en de constatering dat de woning-administratie van een aantal verhuurders niet up to date was, hebben zich – niet geheel onverwacht – enige problemen voorgedaan. Toch kan worden vastgesteld dat er een acceptabel eindresultaat bij de verstrekking van inkomensindicaties en bij het uitbrengen van de inkomensafhankelijke huurverhogingsvoorstellen is behaald. Naar verwachting zal door de opgedane ervaring en de aanvullende acties door Belastingdienst, gemeenten en verhuurders de uitvoering in 2014 op een duidelijk hoger niveau terecht gaan komen.

Datum

11 oktober 2013

Kenmerk

2013-0000612454

Doel van de inkomensafhankelijke huurverhoging

De inkomensafhankelijke huurverhoging heeft een tweeledige doelstelling. Het kabinet beoogt met de inkomensafhankelijke huurverhoging de doorstroming in het gereguleerde segment van de huurwoningmarkt te bevorderen, door huishoudens met een middeninkomen of hoger inkomen door de hogere huurverhoging te stimuleren door te stromen naar een koopwoning of een huurwoning in het geliberaliseerde segment. Huurders worden echter niet verplicht te verhuizen, die keuze blijft geheel bij de huurder zelf liggen. De tweede doelstelling is dat huishoudens met een midden- of hoger inkomen die in het gereguleerde huursegment blijven wonen een huurprijs gaan betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Huishoudens met een lager inkomen worden ontzien, doordat de hogere huurverhoging niet voor hen wordt toegestaan en doordat de wel toegestane huurverhoging grotendeels wordt gecompenseerd door de huurtoeslag.

Het kabinet heeft geen kwantitatieve doelstelling aan de inkomensafhankelijke huurverhoging verbonden. Huurders kunnen immers om hen moverende redenen verhuizen en daarin kunnen andere motieven dan de inkomensafhankelijke huurverhoging een rol spelen.

In de afspraken over de woningmarkt die het kabinet op 12 februari 2013 heeft gemaakt met de Tweede Kamerfracties van VVD, PvdA, D66, CU en SGP, is afgesproken dat voor een door de minister aan te wijzen groep chronisch zieken en gehandicapten een hardheidsclausule wordt ingevoerd zodat zij bij de inkomensafhankelijke huurverhoging worden ontzien. Tevens is afgesproken dat huishoudens die na een of meer inkomensafhankelijke huurverhoging(en) een inkomensdaling tot onder een van de grenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging of zelfs tot onder de inkomensgrens voor huurtoeslag doormaken, een huurverlaging kunnen voorstellen.

De mogelijkheid van huurverlaging na inkomensdaling is in de aangenomen wetgeving opgenomen. Met de regeling Aanwijzing groep chronisch zieken en gehandicapten (Stcrt. 2013, 11660, 29 april 2013) heb ik aangewezen welke chronisch zieken en gehandicapten bezwaar kunnen maken tegen een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel van de verhuurder. In de regeling van 27 juni 2013 (Stcrt. 2013, nr. 18197) heb ik die aangewezen groep uitgebreid met blinden. Vervolgens heb ik de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten met de regeling van 10 juli 2013 (Stcrt. 2013, nr. 20094) op verzoek van uw Kamer zodanig aangepast dat zorgvragenden met een langdurige indicatie voor extramurale zorg vanaf 2014 bezwaar kunnen maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Met deze definitie is aangesloten bij de criteria die gelden voor het recht voor zorgvragenden om aan een van hun mantelzorgers een

mantelzorgcompliment te mogen verstrekken en met deze uitzondering op de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt beoogd te voorkomen dat inwonende mantelzorg ontmoedigd wordt doordat het huishoudensinkomen door het inkomen van inwonende mantelzorgers in een van de inkomenscategorieën voor de inkomensafhankelijk huurverhoging zal gaan vallen.

Datum

11 oktober 2013

Kenmerk

2013-0000612454

Voorgestelde huurverhogingen¹

De maximaal toegestane huurverhoging in de periode 1 juli 2013 tot en met 30 juni 2014 is 4% (inflatie + 1,5%) voor huishoudens met een inkomen in 2011 van minder dan of gelijk aan € 33.614, 4,5% (inflatie + 2%) voor huishoudens met een inkomen in 2011 van meer dan € 33.614 maar niet meer dan € 43.000 en 6,5% (inflatie + 4%) voor huishoudens met een inkomen in 2011 van meer dan € 43.000.

De gemiddelde voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging voor de inkomenscategorie tussen € 33.614 en € 43.000 was 4,3%. Bij de woningcorporaties was de gemiddelde voorgestelde huurverhoging voor die inkomenscategorie 4,3%, bij commerciële verhuurders 4,2%.

De gemiddelde voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging voor de inkomenscategorie boven € 43.000 was 5,1%. Bij de woningcorporaties was de gemiddelde huurstijging voor die inkomenscategorie 5,4%, bij commerciële verhuurders 4,1%.

In deze gemiddelden zijn ook de huurverhogingsvoorstellen opgenomen waarin de verhuurder geen gebruik heeft gemaakt van de (maximale) extra huurverhogingsruimte van 0,5% voor de inkomenscategorie tussen € 33.614 en € 43.000 en 2,5% voor de inkomenscategorie boven € 43.000.

Uitvoering door de Belastingdienst

De Belastingdienst had de webtool waarmee verhuurders inkomensindicaties konden opvragen gereed op 1 februari 2013. De betreffende wetgeving trad in werking op zaterdag 16 maart 2013 en de applicatie is op de eerstvolgende werkdag, maandag 18 maart 2013, opengesteld. In de eerste week werden accounts afgegeven, waarna in de week van 25 maart de eerste inkomensindicaties zijn afgegeven. Verhuurders hadden ten hoogste zes weken om de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli voor te bereiden. Een huurverhoging die moet ingaan op 1 juli moet namelijk uiterlijk op 30 april aan de huurder worden voorgesteld. In deze periode hebben Belastingdienst en verhuurders onder hoge druk gewerkt. Verhuurders die de administratie van hun woningbestand op een zodanige wijze hadden ingericht dat die niet goed aansloot bij de specificaties van de webtool ondervonden problemen. Een ander probleem was dat bij de Belastingdienst van een aanzienlijk aantal huurwoningen niet bekend was met welk nummer de eigenaar was ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, doordat gemeenten het RSIN (Rechtspersonen Samenwerkingsverbanden Informatienummer) niet in de WOZ-bestanden hadden opgenomen. Daardoor kon door de Belastingdienst in die gevallen geen match worden gemaakt tussen de eigenaar en de woning. Pas als die relatie wordt gelegd mag de inkomensindicatie worden verstrekt.

Dit werd ondervangen doordat begin april alsnog betere WOZ-bestanden werden aangeleverd door gemeenten waardoor het aantal woningen waarvoor geen

¹ Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen

nummer bekend was veel lager werd. Het was daarnaast ook altijd mogelijk om op individuele basis (handmatig) inkomensindicaties op te vragen in gevallen waarin het RSIN ontbrak. Verhuurders hebben hiervan weinig gebruikgemaakt. Uiteindelijk hebben verhuurders over 1.895.050 woningen inkomensindicaties ontvangen.

Datum

11 oktober 2013

Kenmerk

2013-0000612454

Aantal afgegeven accounts

4.401 verhuurders hebben zich aangemeld bij het webportaal.

Aantal afgegeven inkomensindicaties

De stand van zaken met betrekking tot het aantal verstrekte inhoudelijke inkomensindicaties (unieke adressen) is als volgt (stand begin september):

Huishoudinkomen hoger dan € 43.000	300.083	16%
Huishoudinkomen hoger dan € 33.614 maar niet hoger dan € 43.000	209.895	11%
Huishoudinkomen niet hoger dan € 33.614	1.267.327	67%
Huishoudinkomen onbekend	117.745	6%
Totaal aantal verstrekte inkomensindicaties	1.895.505	100%

De niet verkregen inkomensindicaties zijn hierin niet opgenomen.

Uit deze cijfers kan niet precies herleid worden hoeveel huishoudens mogelijk een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel hebben ontvangen, omdat hierin ook de inkomensindicaties zijn opgenomen die verhuurders naar aanleiding van een bezwaarschrift van de huurder hebben opgevraagd. Indien huurders bezwaar indienen tegen de voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging op grond van de inkomensindicatie 2011 of de samenstelling van het huishouden, kunnen verhuurders ter beoordeling van dat bezwaar een tweede, actuelere inkomensindicatie opvragen bij de Belastingdienst, waarin eventuele mutaties in het vastgestelde inkomen over 2011 of in de bewoningssituatie zijn verwerkt. Uit die actuelere inkomensindicatie kan blijken dat zich in de periode na de bij het huurverhogingsvoorstel gevoegde inkomensindicatie een mutatie in de huishoudenssamenstelling heeft voorgedaan waardoor het huishoudinkomen is gedaald en het voorstel voor een inkomensafhankelijke huurverhoging toch niet terecht was. Verhuurders hebben aangegeven dat er wel sprake is geweest van wijzigingen in de huishoudenssamenstelling waardoor het huishoudinkomen lager werd, maar dat zich geen gevallen hebben voorgedaan van een lager huishoudinkomen terwijl de huishoudenssamenstelling niet gewijzigd was. Dit betekent dat de basisregistratie inkomen correct is.

De Belastingdienst kan niet nagaan in welke mate de webtool is gebruikt in het kader van de afhandeling van bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. De Belastingdienst registreert alleen of er inkomensindicaties worden opgevraagd. In april waren voor ongeveer 270.000 woningen (16%) een indicatie "meer dan € 43.000" afgegeven en voor ongeveer 190.000 woningen (11%) een indicatie "tussen € 33.614 en € 43.000". Deze percentages komen overeen met het beeld van de tot begin september verstrekte inkomensindicaties.

Voor het afhandelen van bezwaren tegen de huurverhoging vanwege een lager huishoudinkomen in 2012 kan de webtool niet worden gebruikt. De Belastingdienst mag immers alleen over het inkomenspeiljaar inkomensindicaties verstrekken aan verhuurders. De huurder moet dat bezwaar onderbouwen met inkomensgegevens over 2012. Vanaf 1 juni 2013 werden daarom op verzoek aan huurders en andere leden van het huishouden (individuele) inkomensindicaties

over 2012 (IB60) uitgereikt die huurders konden afgeven aan verhuurders teneinde hun bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging te staven.

Datum

11 oktober 2013

Kenmerk

2013-0000612454

Ontbrekend RSIN en mismatches

In de periode april tot augustus 2013 zijn diverse acties ondernomen om het totale aantal mogelijke huurwoningen en de daarbij behorende WOZ-gegevens in het verstrekkingenbestand te completeren. Begin 2013 was van ruim 15% van de woningen in het verstrekkingenbestand (circa 3 miljoen woningen) geen eigenaar-nummer (RSIN) bekend. Begin september was dat percentage ongeveer 6. Het is niet na te gaan hoe de spreiding van de incomplete gegevens is over de categorieën huurwoningen (gereguleerd of geliberaliseerd verhuurd) die in het bestand zijn opgenomen. Overigens kunnen verhuurders wel een inkomens-indicatie krijgen als het eigenaarnummer ontbreekt in het verstrekkingenbestand. Zij moeten dan de handmatige methode toepassen.

Eind september 2013 heeft de Waarderingskamer op verzoek van de Belastingdienst een bericht gestuurd naar alle gemeenten waarin de Waarderingskamer melding maakt van de dit jaar geconstateerde problemen bij de koppeling van eigenaren aan woonadressen door het ontbreken van het RSIN in de door de gemeenten aan de Belastingdienst aangeleverde WOZ-bestanden en ze erop aandringt dat gemeenten het RSIN opnemen in de WOZ-bestanden. Dat zal ertoe leiden dat het aantal mismatches in 2014 zal dalen.

Ook sommige verhuurders zijn naar aanleiding van de ervaringen in de afgelopen periode in overleg getreden met de gemeente(n) om de (juiste) eigenaarnummers in de WOZ-bestanden van de gemeente(n) opgenomen te krijgen.

De webtool

De webtool heeft naar behoren gewerkt. Er hebben zich enkele kleine verstoringen voorgedaan die alle binnen enkele uren konden worden verholpen. Problemen met het verkrijgen van toegang waren in de meeste gevallen het gevolg van misverstanden en het niet (goed) lezen van de handleiding. Accountgegevens werden om veiligheidsredenen bezorgd op het vestigingsadres van de verhuurder en kwamen daardoor soms later dan verwacht bij de verantwoordelijke functionaris terecht. Veel verhuurders hadden de inlogcode liever elektronisch ontvangen, maar om er zeker van te zijn dat de gegevens bij de eigenaar van de verhuurde woningen terecht komt zijn de gegevens per post bezorgd. Dat is een gebruikelijke werkwijze. Ook bijvoorbeeld DigiD-gegevens worden op het huisadres bezorgd. De bezorging op het vestigingsadres leidde in sommige gevallen tot onbegrip en frustratie bij verhuurders omdat kostbare tijd verstreek. Sommige verhuurders konden niet werken met de webtool, omdat de adressering van de woningen niet overeenkwam met de specificaties van de webtool. Voor deze verhuurders is maatwerk geleverd, zodat ze – zij het op een later moment dan 1 mei – alsnog de gewenste inkomensindicaties hebben ontvangen.

Contacten met de Belastingdienst

Veel verhuurders hebben contact gezocht met de Belastingdienst, omdat ze problemen hadden met het binnenkrijgen van de inkomensindicaties. Daarvoor had de Belastingdienst een mailvoorziening gemaakt. Het bleek dat verhuurders in deze korte periode ook graag telefonisch contact wensten met Belastingdienstmedewerkers. Ook die mogelijkheid werd in tweede instantie geboden aan verhuurders die in de mail aangaven teruggebeld te willen worden. De Belastingdienst heeft tot 10 september 9.563 mails verwerkt. Hiernaast zijn

veel telefonische contacten afgehandeld, maar daarvan is geen registratie bijgehouden. In de praktijk kon in de beantwoording van de vragen in veel gevallen worden verwezen naar de handleiding, waardoor klachten werden verholpen.

Het kwam voor dat verhuurders contact opnamen met hun fiscale contactpersoon bij de Belastingdienst. Hoewel die in de meeste gevallen verwees naar het contactcenter in Apeldoorn, leidde dat soms tot miscommunicatie.

Datum

11 oktober 2013

Kenmerk

2013-0000612454

Klachten

Het aantal klachten dat is binnengekomen bij de Belastingdienst is relatief beperkt, zeker gezien het grote aantal woningen (circa 1,9 miljoen) waarover inkomensindicaties zijn afgegeven. Bij de Belastingdienst zijn 335 berichten/mailtjes ontvangen waarvan 10 als wezenlijke klacht zijn afgehandeld; 23 zaken zijn doorgeleid naar de Nationale Ombudsman, waarvan de Nationale Ombudsman 3 klachten heeft afgerond en daarbij heeft geconcludeerd dat de Belastingdienst overeenkomstig de regelgeving inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging heeft gehandeld. De overige zijn afgedaan met een standaardbrief, deze zaken hadden voor het overgrote deel betrekking op de vraag van de huurder of een inkomensindicatie voor het betreffend woonadres is opgevraagd. Doordat de Belastingdienst elke verstrekking registreert kan op die vraag snel en eenvoudig worden geantwoord.

Bij enkele verhuurders was sprake van onterechte opvragingen, namelijk voor woningen die geliberaliseerd worden verhuurd. De Belastingdienst heeft deze verhuurders daarop aangesproken. Ze hebben de ten onrechte aangevraagde inkomensindicaties vernietigd en aan hun huurders excuses aangeboden. Van enkele verhuurders werd duidelijk dat zij hun administratie nog onvoldoende op orde hadden om snel een onderscheid te kunnen maken tussen gereguleerd verhuurde woningen en geliberaliseerd verhuurde woningen.

Schadeclaims

In totaal hebben 9 verhuurders de Staat der Nederlanden aansprakelijk gesteld vanwege schade die zij meenden te lijden vanwege problemen bij het opvragen van de inkomensindicaties. In reactie daarop heb ik geconcludeerd dat de Staat niet onrechtmatig heeft gehandeld en dus ook niet aansprakelijk is voor de mogelijk door de verhuurder te lijden schade.

Uitvoering door verhuurders

Aedes heeft in mei 2013 de resultaten van haar enquête onder haar leden over het gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging bekend gemaakt. Over het aantal binnengekomen bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging beschikt Aedes niet over cijfermatige gegevens, maar er is wel een beeld.

Vastgoed Belang heeft op 1 mei een enquête uitgezet onder haar leden, die op 1 augustus is gesloten, en beschikt daardoor over cijfermatig onderbouwde gegevens van het gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging, echter niet over de bezwaarprocedure. Op de enquête van Vastgoed Belang hebben een kleine 700 leden gereageerd, waarbij het overgrote deel de enquête volledig heeft ingevuld. De respondenten vertegenwoordigen ongeveer 26.500 woningen. Van de leden die gereageerd hebben heeft ongeveer 60% tien of minder woningen en ongeveer 40% meer dan tien woningen.

In de enquête is niet geïnformeerd naar het aantal ontvangen bezwaarschriften.

IVBN heeft geen enquête uitgezet, maar wel bij haar leden naar de ervaringen geïnformeerd.

Datum

11 oktober 2013

De Woonbond had onder meer een meldpunt voor huurders ingesteld waardoor de bond kennis heeft kunnen nemen van de ervaringen van huurders met de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Kenmerk

2013-0000612454

Hieronder zal in de volgorde van de verschillende processtappen in de uitvoering van de jaarlijkse huurverhoging en inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingegaan op de ervaringen bij de uitvoering door verhuurders.

Informeren huurders over het huurprijzenbeleid

Door de onzekerheid of de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2013 mogelijk zou worden of niet, hebben verhuurders hun huurders moeilijker kunnen informeren over hun voorgenomen huurbeleid dan in afgelopen jaren. Verhuurders die moesten afwijken van hun normale informatieplanning ten behoeve van de jaarlijkse huurverhoging, hadden zowel problemen met de timing als met de inhoud van de informatieverstrekking.

Ook het overleg met de huurdersorganisaties in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder (ook wel Overlegwet genoemd) verliep hierdoor niet altijd soepel. Sommige huurdersorganisaties waren niet bereid te adviseren over het voorwaardelijke voornemen om gebruik te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging en wilden hun adviestermijn (6 weken) over de voorgenomen toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging pas laten ingaan op het moment dat de wetgeving in werking was getreden.

Enkele huurdersorganisaties hebben aan de rechter of de Huurcommissie voorgelegd dat de verhuurder het voorgenomen huurverhogingsbeleid heeft toegepast zonder de huurdersorganisatie in de gelegenheid te stellen advies te geven of voordat de huurdersorganisatie haar advies had gegeven. Rechtbank Limburg heeft geoordeeld dat het voornemen van een verhuurder om voor het eerst sinds jaren een boveninflatoire huurverhoging toe te passen een voornemen tot beleidswijziging is waarover de verhuurder de huurdersorganisatie(s) in de gelegenheid moet stellen advies te geven. De verhuurder stelde zich op het standpunt dat het huurprijzenbeleid al jaren hetzelfde was, namelijk gebruik maken van de door de overheid maximaal toegestane huurverhoging, waardoor er geen voornemen tot beleidswijziging was. De Huurcommissie is in de aan haar voorgelegde geschillen tot eenzelfde conclusie gekomen als de rechtbank Limburg. De verhuurder is tegen de uitspraak van de rechter in hoger beroep gegaan.

Opvragen inkomensindicaties

Verhuurders konden nadat de wetgeving inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging op zaterdag 16 maart 2013 in werking was getreden vanaf de eerstvolgende werkdag, maandag 18 maart 2013, toen het webportaal van de Belastingdienst waarmee verhuurders inkomensindicaties ten behoeve van de inkomensafhankelijke huurverhoging kunnen opvragen werd opengesteld, een account bij de Belastingdienst aanvragen en vervolgens inkomensindicaties opvragen voor de woonadressen van hun huurwoningen.

Verhuurders die de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2013 wilden voorstellen, moesten hun huurverhogingsvoorstellen voor 1 mei 2013 bij hun huurders indienen. Die verhuurders hadden daardoor maximaal 6 weken tijd voor het aanvragen van de account, het opvragen van de inkomensindicaties en het versturen van de huurverhogingsvoorstellen. Dit was voor veel verhuurders een grote logistieke operatie.

Ongeveer 20% van de woningcorporaties had in maart 2013 reeds besloten om in 2013 geen gebruik te maken van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (maximaal 4,5% of 6,5%) voor te stellen en de huurverhoging te beperken tot maximaal 4%. Van de respondenten op de Aedes-enquête gaf 80% aan het voornemen te hebben om gebruik te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Van die 80% heeft weer 80% (64% van alle woningcorporaties) de inkomensafhankelijke huurverhoging daadwerkelijk kunnen voorstellen en 20% (16% van alle woningcorporaties) niet.

Datum
11 oktober 2013
Kenmerk
2013-0000612454

De verhuurders die wel een account hebben aangevraagd en inkomensindicaties hebben opgevraagd, hebben daarbij in sommige gevallen problemen ervaren. Het ontbreken van RSIN's in de WOZ-bestanden van een deel van de gemeenten is in de paragraaf "Uitvoering door de Belastingdienst" al vermeld. Verhuurders hebben de noodprocedure, de handmatige invoer van gegevens in de webtool, als omslachtig ervaren. Zeker bij een groot woningenbestand is die handmatige invoer tijdrovend. Vastgoed Belang wijst er bovendien op dat niet alle particuliere verhuurders hun administratie geautomatiseerd hebben. Voor die verhuurders is het geautomatiseerd opvragen van inkomensindicaties, maar ook de handmatige invoer van adressen in de webtool, complex.

De helft van de respondenten van de enquête van Vastgoed Belang heeft geen account aangevraagd. Het gaat dan meestal om kleinere verhuurders die de inkomensafhankelijke huurverhoging te ingewikkeld of niet nodig vonden. De verhuurders die afzagen van het opvragen van inkomensindicaties vertegenwoordigen ongeveer 5.100 woningen, waarvan de meeste in de Randstad gelegen zijn. Ongeveer 15% heeft wel een account aangevraagd maar volgens de enquête de inlogcode niet (op tijd om een inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli te kunnen voorstellen) ontvangen. Deze verhuurders vertegenwoordigen volgens Vastgoed Belang ongeveer 3.500 woningen.

De leden van IVBN hebben het proces van aanvragen van inkomensindicaties als ingewikkeld ervaren en hebben ook niet alle opgevraagde indicaties ontvangen. Zij hopen dat het volgend jaar beter verloopt. De meeste verhuurders hebben wel een account kunnen aanmaken, maar dat is niet bij alle leden gelukt. Vooral eigenaren die in het buitenland wonen hebben daarmee problemen ervaren. Bij het opvragen van inkomensindicaties was er uitval doordat niet alle gemeenten het eigenaarnummer (of een oud eigenaarnummer) in de WOZ-bestanden hadden vermeld. De mogelijkheid om langs andere weg alsnog een inkomensindicatie te verkrijgen, de handmatige invoer van de adressen met de WOZ-objectnummers, werd als omslachtig ervaren. De verhuurders beseffen dat dit een noodprocedure is, maar vragen toch of deze noodprocedure gemakkelijker kan worden. Een aantal verhuurders heeft ervoor gekozen de huurverhoging uit te stellen tot 1 augustus of 1 september, zodat zij meer tijd hadden om de procedure goed te doorlopen. Die uitgestelde huurverhogings-voorstellen konden zij tot 1 juni respectievelijk 1 juli bij hun huurders indienen.

Een aantal verhuurders ervoeren het feit dat de inlogcode naar het vestigings-adres en niet naar het postadres van de eigenaar werd gestuurd als omslachtig.

Ook hebben enkele verhuurders, mogelijk door tijdnood, een huurverhoging van 6,5% voorgesteld zonder daarbij een inkomensindicatie te voegen. Deze verhuurders hebben daarmee de vormvereisten niet nageleefd en zich niet aan de

regelgeving gehouden. Bovendien hebben zij met deze keuze het procesrisico bij de huurders gelegd. Huurders die immers bezwaar maken tegen dergelijke huurverhogingsvoorstellen zullen de huurverhoging met succes kunnen terugbrengen tot maximaal 4%. Indien huurders echter geen bezwaarschrift indienen en de voorgestelde huurprijs ook gaan betalen, worden zij geacht met de voorgestelde huurprijs te hebben ingestemd (fictie van overeenstemming).

Datum

11 oktober 2013

Kenmerk

2013-0000612454

Bij de respondenten op de enquête van Vastgoed Belang die wel inkomensindicaties hebben opgevraagd is er vaak (ongeveer 50%) iets misgegaan bij het opvragen van inkomensindicaties, ondanks de extra cursussen die Vastgoed Belang heeft georganiseerd voor haar leden en de informatie over de inkomensafhankelijke huurverhoging in het blad van Vastgoed Belang, Steengoed. Problemen die werden ervaren waren onder meer: eigenaar niet bekend als eigenaar, onbekende adressen en onjuiste huisnummertoevoeging. De meeste van die gevallen (80%) konden volgens de respondenten niet tijdig voor het voorstellen van de huurverhoging per 1 juli worden opgelost. Ook hebben de respondenten relatief vaak de inkomensindicatie "inkomen onbekend" gekregen, namelijk ongeveer 15%. Dat is aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde van ongeveer 5%. Met name kleinere verhuurders waren daarover soms verbaasd omdat zij menen te weten dat de huurders een goed inkomen hebben. Indien de resultaten van de enquête vertaald worden naar het totale woningbezit van particuliere verhuurders dan hebben de opvragingen voor ongeveer 13% van hun woningbezit een inkomensindicatie "M" (€ 33.614-43.000) en voor ongeveer 17% een inkomensindicatie "J" (meer dan € 43.000) opgeleverd, dus een huishoudinkomen waarbij de verhuurder een inkomensafhankelijke huurverhoging kon voorstellen. Vastgoed Belang gaat er van uit dat die verhuurders ook daadwerkelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben voorgesteld.

IVBN schat dat haar leden voor ongeveer 25% van de woningen waarvoor een inkomensindicatie is verstrekt een indicatie "J" (meer dan € 43.000) hebben ontvangen en voor ongeveer 12% code "M" (€ 33.614-43.000) en dat zij deze inkomensindicaties ook gebruikt hebben om inkomensafhankelijke huurverhogingen voor te stellen.

Uitbrengen van huurverhogingsvoorstellen

Verhuurders hebben daarnaast logistieke problemen ervaren bij het uitbrengen van de huurverhogingsvoorstellen doordat de prints van de inkomensindicaties niet in één keer en niet op volgorde konden worden uitgeprint. Er was daardoor veel handwerk nodig om de inkomensindicaties op volgorde te leggen en bij de juiste huurverhogingsvoorstellen te voegen. In sommige gevallen is daardoor een inkomensindicatie bij een ander huurverhogingsvoorstel gevoegd dan de bedoeling was, ook zijn in sommige gevallen de inkomensindicaties niet bij de inkomensafhankelijke huurverhogingsvoorstellen gevoegd. Dit is echter niet op grote schaal gebeurd.

De Woonbond heeft gesignaleerd dat enkele verhuurders de inkomensindicatie niet bij de inkomensafhankelijke huurverhogingsvoorstellen hebben gevoegd en dat er zelfs verhuurders zijn geweest die, waarschijnlijk vanwege het ontbreken van inkomensindicaties van de Belastingdienst, inkomensgegevens hebben opgevraagd bij de huurders. In enkele andere gevallen kwam het voor dat de huurders geen huurverhogingsvoorstel hadden ontvangen, maar dat de verhuurder wel de huurverhoging bij huurders inden. Het is evident dat verhuurders in deze gevallen de procedureregels rond de (inkomensafhankelijke)

huurverhoging hebben overtreden. Huurders kunnen hiertegen uiteraard met succes bezwaar maken dan wel het teveel betaalde door de bank laten storneren. De verhuurders hebben met deze handelswijze het procesrisico bij huurders gelegd; huurders zijn hierdoor gedwongen actie te ondernemen om de gevolgen van de procedurefouten van de verhuurder terug te draaien.

Datum

11 oktober 2013

Kenmerk

2013-0000612454

De Belastingdienst zal in overleg met verhuurderkoepels onderzoeken op welke wijze het uitprinten van de inkomensindicaties vereenvoudigd kan worden en op welke wijze een sortering van de prints mogelijk gemaakt kan worden, zodat verhuurders volgend jaar minder handwerk hoeven te verrichten bij de toevoeging van de inkomensindicaties bij de juiste huurverhogingsvoorstellen. Daardoor zal de kans op fouten afnemen.

Vragen en bezwaren naar aanleiding van huurverhogingsvoorstellen verwerken

Woningcorporaties ontvingen direct na het uitbrengen van de huurverhogingsvoorstellen veel vragen over en veel bezwaren tegen de huurverhoging. Daarbij waren ook veel vragen over en bezwaren tegen huurverhogingsvoorstellen van maximaal 4%. Veel huurders veronderstelden kennelijk dat elke huurverhoging boven inflatieniveau een inkomensafhankelijke extra huurverhoging was, terwijl daarvan pas sprake is bij een huurverhogingsvoorstel van meer dan 4%.

Ook de Woonbond ontving veel vragen bij de Huurderslijn en veel reacties op het door de Woonbond opgericht Meldpunt Huurverhoging (website), waardoor de Woonbond veel tijd en inzet heeft moeten besteden aan het goed informeren van huurders.

Verhuurders hebben aangegeven dat het voor huurders, maar ook voor verhuurders, lastig was dat het bezwaarschriftformulier van de Huurcommissie niet al voor 1 mei was aangepast aan de inkomensafhankelijke huurverhoging, maar pas op 3 mei. Huurders konden hierdoor niet direct na ontvangst van het huurverhogingsvoorstel gebruik maken van het bezwaarschriftformulier van de Huurcommissie om een op inkomensgegevens gebaseerd bezwaarschrift in te dienen.

Bij de verwerking van de bezwaarschriften tegen de huurverhogingsvoorstellen bleek dat veel kennis over de procedure en het verwerken van bezwaarschriften bij verhuurders in de afgelopen jaren was verdwenen, omdat verhuurders bij de inflatievolgende huurverhogingsvoorstellen weinig bezwaarschriften meer ontvingen. Daarnaast moesten medewerkers worden bijgeschakeld. Bij veel (medewerkers van) verhuurders is de kennis weggezakt dat het bij de jaarlijkse huurverhoging gaat om huurverhogingsvoorstellen, dat wil zeggen eenzijdige voorstellen om de huurovereenkomst te wijzigen waarmee de huurder niet hoeft in te stemmen. Een voorstel tot huurverhoging leidt pas tot daadwerkelijke aanpassing van de huurovereenkomst (huurverhoging) indien de huurder met het wijzigingsvoorstel instemt of als de Huurcommissie of rechter oordeelt dat de voorgestelde huurverhoging ondanks de bezwaren van de huurder redelijk is. Hetzelfde geldt overigens ook voor huurverlagingsvoorstellen van huurders. Ook die leiden pas tot een daadwerkelijke huurverlaging indien de verhuurder met de huurverlaging instemt of als de Huurcommissie of rechter oordeelt dat de voorgestelde huurverlaging ondanks de bezwaren van de verhuurder redelijk is.

Zo heeft de Woonbond gesignaleerd dat een deel van de verhuurders veronderstelde dat zij eigenhandig bezwaarschriften van huurders ongegrond

kunnen verklaren en dat de voorgestelde huurverhoging daarmee daadwerkelijk ingaat. Verhuurders die de voorgestelde huurverhoging echter ondanks een bezwaarschrift van de huurder willen doorzetten, moeten hun huurverhogingsvoorstel daarvoor – met het bezwaarschrift van de huurder – binnen de indieningstermijn (binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging) aan de Huurcommissie voorleggen en vragen of de door hen voorgestelde huurverhoging redelijk is. Indien verhuurders de bezwaren van huurders niet honoreren en de huurverhoging niet aan het bezwaar aanpassen, maar hun huurverhogingsvoorstel ook niet (tijdig) voorleggen aan de Huurcommissie, gaat de voorgestelde huurverhoging in het geheel niet door (0% huurverhoging). Verhuurders kunnen dan wel weer een nieuw huurverhogingsvoorstel uitbrengen en de eventuele bezwaren daartegen alsnog aan de Huurcommissie voorleggen, maar daarbij moeten ze dan weer de daarvoor gestelde termijnen in acht nemen. In dat geval gaat de huurverhoging dus pas enige maanden later in.

Datum

11 oktober 2013

Kenmerk

2013-0000612454

Ook is gebleken dat bij veel huurders maar ook bij verhuurders kennis over het verschil tussen een bezwaar tegen de huurverhoging (gevolg: lagere huurverhoging of geen huurverhoging) en een huurverlagingsvoorstel (gevolg: huurverlaging) niet (meer) aanwezig was. Huurders konden op grond van een inkomensdaling in 2012 bezwaar maken tegen een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel. Huurders konden dat ook op basis van een inkomensdaling in 2013 doen, waarbij het verhuurders vrij staat om deze bezwaren te honoren. Verhuurders kunnen daarvoor dus hun eigen beleid vaststellen en hanteren. Huurders kunnen zo'n bezwaar op basis van het inkomen in 2013 echter niet afdwingen bij de Huurcommissie omdat er op het moment dat het huurverhogingsvoorstel aan de Huurcommissie wordt voorgelegd (bij huurverhogingsvoorstellen per 1 juli: tot 12 augustus) nog geen door de Belastingdienst vastgesteld inkomen over 2013 beschikbaar is. Sommige verhuurders zijn coulant omgegaan met bezwaren op grond van inkomensdaling in 2013, andere verhuurders hebben zulke bezwaren echter stelselmatig afgewezen en zulke bezwaren aan de Huurcommissie voorgelegd.

Een huurder kan ook op basis van een inkomensdaling een huurverlaging voorstellen, maar daarvoor moet eerst een inkomensafhankelijke extra huurverhoging (meer dan 4%) daadwerkelijk geëffectueerd zijn. Want bij een inkomensafhankelijk huurverlagingsvoorstel wordt het effect van de inkomensafhankelijke huurverhoging aangepast aan de inkomenscategorie waarin het gedaalde inkomen valt.

Voor verhuurders was niet altijd duidelijk dat een inkomensindicatie "0" (onbekend) in feite "geen inkomen" betekent, omdat er in dat geval zelfs geen voorlopige aanslag is. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen bij beginnende ZZP'ers, studenten zonder bijbaantje (studiefinanciering is geen inkomen), mensen die een sabbatical hebben en mensen zonder eigen inkomen. Indien er geen definitieve inkomensgegevens bekend zijn maar wel een voorlopige aanslag, wordt het bedrag van die voorlopige aanslag meegenomen voor de inkomensindicatie van het huishoudinkomen. De Belastingdienst spreekt pas van een nulinkomen indien de Belastingdienst via een aangifte heeft vastgesteld dat het inkomen "0" (nul) is.

Daarnaast vonden verhuurders, doordat de materie nieuw voor hen is, het lastig om te beoordelen of door huurders overgelegde zorgindicaties voldeden aan de regeling Aanwijzing groep chronisch zieken en gehandicapten, waarin de groep chronisch zieken en gehandicapten is aangewezen die bezwaar kan maken tegen

inkomensafhankelijke huurverhogingsvoorstellen. Dit jaar was immers het eerste jaar waarin huurders op die grond bezwaar konden maken tegen een (inkomensafhankelijk) huurverhogingsvoorstel.

Datum

11 oktober 2013

Kenmerk

2013-0000612454

Vernietigen van inkomensindicaties

In de wetgeving staat dat verhuurders de ontvangen inkomensindicaties slechts mogen bewaren totdat de voorgestelde huurverhoging is ingegaan doordat de huurder met het voorstel heeft ingestemd of – door het ongebruikt laten van bezwaarmogelijkheden – geacht wordt te hebben ingestemd, of totdat over de voorgestelde huurverhoging na bezwaren van de huurder onherroepelijk is beslist. In de gevallen dat de huurder een bezwaarschrift heeft ingediend en de verhuurder het bezwaar niet wil honoreren, moet de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel – inclusief het bezwaar van de huurder – binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging aan de Huurcommissie voorleggen. De Huurcommissie gaat dan het huurverhogingsvoorstel beoordelen. Dan is de huurverhoging pas definitief als de Huurcommissie over de huurverhoging heeft geoordeeld en geen der partijen het geschil daarna aan de rechter heeft voorgelegd. Als de huurder of verhuurder ook nog een uitspraak van de rechter vraagt, is de huurverhoging pas definitief nadat de rechter een uitspraak heeft gedaan.

In de gevallen dat de huurder geen bezwaarschrift heeft ingediend maar de voorgestelde huurverhoging niet betaalt, moet de verhuurder binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een zogenoemde rappelbrief aangetekend versturen naar de huurder om de huurder te herinneren aan het huurverhogingsvoorstel en de huurders alsnog de gelegenheid te geven de voorgestelde huurverhoging aan te vechten. De huurder moet dan binnen drie maanden na de voorgestelde huurverhoging een verzoek om uitspraak bij de Huurcommissie indienen (de zogenoemde rappelprocedure). Als de huurder deze rechtsingang ongebruikt laat verlopen wordt de voorgestelde huurverhoging geacht te zijn overeengekomen en is de huurverhoging definitief.

Omdat in veel gevallen de inkomensafhankelijke huurverhoging nog niet onherroepelijk is geworden, kan over het al dan niet tijdig vernietigen van de inkomensindicaties nog geen conclusie worden getrokken.

In de aangenomen motie Ortega-Martijn (Kamerstukken II, 2011/12, 33 129, nr. 32) verzoekt de Kamer de regering in kaart te brengen in hoeverre corporaties andere inkomensgegevens dan inkomensindicaties van de Belastingdienst (bijvoorbeeld verkregen bij aanvang van de huurovereenkomst) bewaren en voor welke doelen deze worden gebruikt, en met nadere regelgeving te komen met als doel dat deze gegevens worden verwijderd zodra het niet meer noodzakelijk is om deze gegevens te bewaren.

Ook hierbij speelt dat over veel inkomensafhankelijke huurverhogingsvoorstellen nog niet onherroepelijk is beslist. Het al dan niet langer dan nodig bewaren van deze andere inkomensgegevens dan door de Belastingdienst verstrekte inkomensindicaties kan daardoor nog niet in kaart worden gebracht.

Uitvoering door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft tot en met 12 augustus 2013 in totaal 6.644 verzoekschriften binnengekregen die betrekking hebben op per 1 juli voorgestelde huurverhogingen. Indien de huurder bezwaar heeft gemaakt tegen de voorgestelde huurverhoging, kan de verhuurder namelijk binnen zes weken na de

voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (doorgaans 1 juli) de Huurcommissie verzoeken om een uitspraak over het huurverhogingsvoorstel te doen.

Van de reeds door de Huurcommissie ingeboekte verzoekschriften gaat circa 60% over een huurverhogingsvoorstel van meer dan 4%, dus over inkomensafhankelijke huurverhogingsvoorstellen. Dit zou betekenen dat ongeveer 4.000 geschillen over de inkomensafhankelijke huurverhoging gaan.

Datum

11 oktober 2013

Kenmerk

2013-0000612454

Over de uitkomst van de aan de Huurcommissie voorgelegde geschillen valt een eerste indicatie te geven. In ongeveer een derde van alle binnengekomen verzoeken is reeds een uitspraak gedaan. In circa 77% wordt de verzoekende partij (verhuurder) in het gelijk gesteld. Het is de Huurcommissie opgevallen dat huurders ook tegen huurverhogingsvoorstellen van 4%, of lager, bezwaren hebben ingediend op grond van het inkomen, terwijl een huurverhoging van 4% was toegestaan voor alle gereguleerd verhuurde woningen (mits daarmee de maximale huurprijsgrens van de woning niet werd overschreden). Veel huurders dachten kennelijk dat alleen voor huishoudens met een inkomen boven € 33.614 een huurverhoging boven inflatieniveau was toegestaan.

Budgettaire effecten

Uitvoeringskosten Belastingdienst

De Belastingdienst heeft berekend hoeveel medewerkers betrokken zijn bij werkzaamheden rond de inkomensafhankelijke huurverhoging. Het gaat om 10 fte op jaarbasis. Daarin zijn de extra werkzaamheden vanwege het groter aantal dan verwachte helpdeskvragen betrokken. De totale kosten van de 10 fte's bedragen ongeveer € 0,7 miljoen. Daarnaast zijn kosten gemaakt om de applicatie te ontwerpen en aan te passen. Deze kosten bedroegen ongeveer € 0,1 miljoen. Deze kosten bleven laag, omdat ervoor gekozen moest worden te werken met query's. Een applicatie waarbij de gegevens real time zouden kunnen worden gekoppeld bleek niet realiseerbaar in het korte tijdsbestek waarbinnen de applicatie klaar moest zijn. Gebleken is dat de performance van de gekozen oplossing voldoende was.

De inzet in 2014 zal naar verwachting lager zijn, omdat de 'kinderziekten' zijn opgelost en er dan meer tijd beschikbaar is voor het verstrekken van de inkomensindicaties doordat de wetgeving inmiddels in werking is getreden. Verhuurders zullen dus eerder in het jaar de inkomensindicaties kunnen opvragen bij de Belastingdienst. Ook het bestand zal dan voor het overgrote deel direct 'op orde' zijn. Verhuurders zullen dan naar verwachting meer tijd hebben om de inkomensafhankelijke huurverhoging voor te bereiden. Bovendien hebben ze dan ook ervaring met de webtool. De verwachting is dat het proces dan rustiger en meer ongestoord zal verlopen.

In de wetsvoorstellen inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging (33 129 en 33 330) zijn de kosten voor de Belastingdienst geraamd op € 1,1 miljoen aan opstartkosten en maximaal € 3 miljoen aan jaarlijkse kosten. Ook met inachtneming van de extra werkzaamheden als gevolg van de opstartproblemen blijven de uitvoeringskosten van de Belastingdienst ver onder deze raming.

Uitvoeringskosten Huurcommissie

In de wetsvoorstellen inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging (33 129 en 33 330) waren er 9.000 extra huurverhogingsgeschillen in het eerste jaar

geraamd, 5.000 extra huurverhogingsgeschillen in het tweede jaar en 4.000 extra huurverhogingsgeschillen in de volgende jaren. De geraamde financiële effecten voor de begroting van deze extra huurverhogingsgeschillen bij de Huurcommissie waren € 9 miljoen in het eerste jaar, € 3,6 miljoen in het tweede jaar en € 1,8 miljoen in de daaropvolgende jaren.

Datum

11 oktober 2013

Kenmerk

2013-0000612454

Met een voorlopig aantal van ongeveer 4.000 geschillen bij de Huurcommissie over inkomensafhankelijke huurverhogingsgeschillen blijven de daarmee gemoeide kosten voor de Huurcommissie ruim binnen de geraamde kosten. Doordat ook voor de laagste inkomensgroep een huurverhoging boven inflatieniveau (inflatie + 1,5%) is toegestaan, is het aantal geschillen over niet-inkomensafhankelijke huurverhogingsgeschillen ook sterk toegenomen ten opzichte van de jaren 2007-2012 waarin de maximale huurverhoging integraal op inflatieniveau lag. Het voorlopig aantal van ongeveer 2.600 geschillen over de niet-inkomensafhankelijke huurverhoging ligt aanzienlijk hoger dan het aantal huurverhogingsgeschillen van 646 in 2012, toen de maximale huurverhoging gelijk was aan inflatieniveau.

Maar het totaal aantal huurverhogingsgeschillen over de huurverhoging per 1 juli 2013, over zowel niet-inkomensafhankelijke als inkomensafhankelijke huurverhogingsvoorstellen, van 6.644 ligt ruim binnen het geraamde aantal van 9.000 extra huurverhogingsgeschillen. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat niet alle verhuurders in 2013 gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging voor te stellen.

Huurverhoging 2014

Indexering inkomensgrenzen

De inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd volgens de wijze waarop de inkomensgrenzen voor de Regeling diensten van algemeen en economisch belang toegelaten instellingen (toewijzing van betaalbare corporatiehuurwoningen) in het inkomenspeiljaar worden geïndexeerd. Daardoor blijft de onderste inkomensgrens voor inkomensafhankelijke huurverhoging gelijk lopen met de inkomensgrens voor toewijzing van betaalbare corporatiewoningen in het inkomenspeiljaar. Dat betekent dat de inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke extra huurverhoging vanaf 1 juli 2014 de volgende zijn:

- meer dan € 34.085 maar niet meer dan € 43.602 (inkomenstoetsjaar 2012) voor de maximale huurverhoging van inflatie+2%;
- meer dan € 43.602 (inkomenstoetsjaar 2012) voor de maximale huurverhoging van inflatie+4%.

De inkomensgrens voor toewijzing van betaalbare huurwoningen van woningcorporaties was in 2012 € 34.085.

Aanbevelingen voor uitvoering in 2014

Volgend jaar zullen naar verwachting veel gesignaleerde problemen minder gaan spelen doordat de regelgeving rond de inkomensafhankelijke huurverhoging al ingevoerd en bekend is en er eenvoudigweg meer tijd is voor verhuurders om hun huurverhogingsvoorstellen voor te bereiden, inclusief het overlegtraject met hun huurdersorganisaties over het voorgenomen huurprijsbeleid en het opvragen van inkomensindicaties ten behoeve van die huurverhogingsvoorstellen.

Gezien de opgedane ervaringen pleiten verhuurders en Woonbond voor het vroegtijdig (begin 2014) oppakken van de communicatie over en de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2014. Daarvoor is het

noodzakelijk dat alle parameters en bezwaargronden voor de huurverhoging vanaf 1 juli 2014 reeds in januari 2014 definitief zijn vastgesteld, zodat verhuurders en huurders zich aan de hand van die parameters en bezwaargronden tijdig op de huurverhoging kunnen voorbereiden. Nadat het inflatiepercentage over 2013 door het CBS in januari 2014 is gepubliceerd, zijn alle parameters voor de uitvoering van de (inkomensafhankelijke) huurverhoging van 2014 bekend.

Datum

11 oktober 2013

Kenmerk

2013-0000612454

Toch zullen voor de jaarlijkse huurverhoging in 2014 enkele verbeteracties worden ondernomen. Deze punten zijn veelal voorgesteld in de met verhuurderskoepels en de Woonbond gevoerde overleggen.

- De Waarderingskamer schrijft op verzoek van de Belastingdienst gemeenten aan om op het belang van het invullen van de eigenaarnummers in de WOZ-bestanden te wijzen. Daardoor zal er minder uitval van inkomensindicaties wegens het ontbreken van eigenaarnummers zijn.
- De handleiding voor de webtool waarmee verhuurders inkomensindicaties kunnen opvragen zal op enkele punten uitgebreid of aangepast worden. Zo zal vermeld worden dat verhuurders na een eerste antwoord per e-mail kunnen vragen om teruggebeld te worden (met vermelding van contactpersoon, telefoonnummer en bereikbaarheid). Ook zal in de handleiding aangegeven worden dat met "inkomen onbekend" in feite "geen inkomen" wordt bedoeld.
- De Belastingdienst zal met de koepels van verhuurders onderzoeken of de Belastingdienst de inkomensindicaties "J" en "M" in één printbestand kan aanleveren en of er een mogelijkheid geboden kan worden om deze inkomensindicaties naar een bepaalde volgorde te sorteren. Dit kan ertoe leiden dat verhuurders minder handwerk zullen moeten verrichten bij het op volgorde leggen van de inkomensindicaties en het bij de juiste huurverhogingsvoorstellen voegen.
- Omdat is gebleken dat voor veel huurders het verschil tussen de inkomensafhankelijke huurverhoging (meer dan 4%) en de niet-inkomensafhankelijke maar toch boveninflatoire huurverhoging (maximaal 4%) niet duidelijk is geweest, zal volgend jaar het verschil tussen de inkomensafhankelijke extra huurverhoging en de reguliere huurverhoging meer benadrukt worden in de voorlichting op rijksoverheid.nl. Daarbij wordt samen opgetrokken met de verhuurderskoepels.
- Dit jaar is gebleken dat kennis over de bezwaarprocedure bij verhuurders is weggezaakt. Volgend jaar zal BZK in de jaarlijkse circulaire over het huurprijsbeleid en op de website rijksoverheid.nl meer voorlichting geven over de bezwaarprocedure bij huurverhogingsvoorstellen.
- Specifiek over de nieuwe bezwaarmogelijkheden voor de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten zal in overleg met de koepels van verhuurders de (mogelijk aanvullende) informatie voor de uitvoering daarvan worden verkend.
- Ook zal ik in overleg met de Woonbond bezien welke aanvullende informatie voor huurders is gewenst teneinde voor hen hun rechten en plichten in de huurverhogingsprocedure mogelijk verder te verduidelijken.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok