

## 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**

2012-0000230584

Datum 11 april 2012  
Betreft Wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33129)

Uw Kamer heeft gevraagd om een reactie op de door Aedes, vereniging van woningcorporaties gesignaleerde uitvoeringsproblemen van het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33129) en met name de tweede nota van wijziging van 5 april 2012 op dat wetsvoorstel (33129, nr. 29).

Aedes heeft haar zorgen verwoord in haar brieven van 6 en 7 april 2012 aan mij, met een afschrift aan uw Kamer. Aedes geeft aan dat zij uitvoeringsproblemen voorziet bij de tweede nota van wijziging van 5 april 2012 en bij enkele amendementen bij het wetsvoorstel. De vormgeving van het wetsvoorstel kent volgens Aedes een aantal principiële en praktische bezwaren en leidt volgens Aedes tot forse administratieve lasten voor huurders en verhuurders. Ook was Aedes in de veronderstelling dat het amendement Van Bochove nr. 25 de totale huurverhoging beperkte tot maximaal 5%. Dit is niet het geval te zijn en is door Aedes met een erratum recht gezet.

### **Tweede nota van wijziging**

Ten eerste gaat Aedes in op de tweede nota van wijziging op het wetsvoorstel (33129, nr. 29). Aedes vindt het bezwaarlijk dat verhuurders zich noodgedwongen moeten baseren op inkomensverklaringen van de Belastingdienst waarin de kleinere inkomens van inwonende jongeren tot 23 jaar zijn meegerekend, omdat die verklaringen zijn verstrekt voordat de tweede nota van wijziging werd uitgebracht.

Het kabinet heeft uiteraard voorzien dat veel van de inkomensverklaringen die de Belastingdienst op verzoek van verhuurders in de periode februari/maart/april 2012 heeft verstrekt, door de tweede nota van wijziging achteraf gezien op een onjuiste definitie van huishoudinkomen gebaseerd kan zijn. Dat is ook de reden in diezelfde tweede nota van wijziging de verzoektermijn voor verhuurders om een uitspraak van de Huurcommissie te vragen voor huurverhogingvoorstellen in 2012 eenmalig met zes weken te verlengen. Dat geeft verhuurders de gelegenheid om bij bezwaren van huurders die stellen dat als de kleine inkomens van inwonende jongeren buiten beschouwing worden gelaten het huishoudinkomen in het inkomenspeiljaar de inkomensgrens niet zou overschrijden, een nieuwe inkomensverklaring op te vragen bij de Belastingdienst. Huurders kunnen bij huurverhogingvoorstellen tot 1 juli een bezwaar daartegen indienen bij hun verhuurder. Uiterlijk op 1 juli zal de Belastingdienst zijn module waarmee het aan verhuurders inkomensverklaringen over huishoudens verstrekt, hebben aangepast aan de tweede nota van wijziging. Inkomensverklaringen die de Belastingdienst vanaf 1 juli 2012 verstrekt, zullen een indicatie geven van het huishoudinkomen in het inkomenspeiljaar met uitsluiting van de kleinere inkomens van inwonende jongeren.

Als uit die nieuwe inkomensverklaring van de Belastingdienst blijkt dat bij weglating van de kleinere inkomens van inwonende jongeren het huishoudinkomen de inkomensgrens niet overschrijdt, moet de verhuurder het bezwaar van huurders honoreren en de huurverhoging terugbrengen tot inflatieniveau.

Als uit die nieuwe inkomensverklaring van de Belastingdienst blijkt dat bij weglating van de kleinere inkomens van inwonende jongeren het huishoudinkomen in het inkomenspeiljaar de inkomensgrens nog steeds overschrijdt, dan kan de verhuurder zijn huurverhogingvoorstel met de twee inkomensverklaringen van de Belastingdienst aan de Huurcommissie voorleggen. De termijn daarvoor is zoals gezegd voor boveninflatoire huurverhogingvoorstellen met een voorgestelde ingangsdatum in 2012 verlengd van zes naar twaalf weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging.

In geen van deze scenario's zijn verhuurders gedwongen huurders gedetailleerde inkomensgegevens te laten verstrekken bij het bezwaarschrift. Ook kunnen de verhuurders in deze scenario's afgaan op de door de Belastingdienst verstrekte inkomensverklaringen en hoeft de verhuurder zich geen eigen oordeel te vormen over het huishoudinkomen van de huurders.

De bezwaren van Aedes tegen de tweede nota van wijziging onderschrijf ik derhalve niet.

### **Amendementen die het inkomen t-1 doorslaggevend maken**

Verder maakt Aedes bezwaar tegen de amendementen die ertoe strekken dat een boveninflatoire huurverhoging niet is toegestaan als het huishoudinkomen in het kalenderjaar t-1 de inkomensgrens niet meer overschrijdt. Aedes stelt dat de verklaringen die de Belastingdienst heeft verstrekt geen gegevens bevatten over het peiljaar t-1. Dat is correct.

Het kabinet heeft in de uitwerking van het wetsvoorstel gekozen voor het inkomenspeiljaar t-2. Er is juist gekozen voor een door de Belastingdienst vastgesteld belastbaar inkomen, omdat het hier een eenduidig en goed in de wet vast te leggen inkomen betreft. De Belastingdienst heeft het inkomen over inkomensjaar t-1 nog niet vastgesteld, dus is op het moment van het verstrekken van inkomensverklaringen ten behoeve van boveninflatoire huurverhogingvoorstellen geen eenduidig inkomen beschikbaar voor de wettelijke regeling. Over de door de huurder aan te leveren gegevens kan daardoor nog veel discussie ontstaan, waarbij het inkomen niet eenduidig wettelijk is te regelen en geen objectief uitsluitsel kan worden gegeven. Zo heeft de verhuurder niet de mogelijkheid te controleren of alle inkomensbronnen zijn meegenomen. Ook de huurder beschikt mogelijk niet over alle gegevens, als bij meerpersoonshuishoudens het opvragen van inkomensgegevens op weigering van een medebewoner stuit.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Directoraat-Generaal Wonen,  
Bouwen en Integratie  
Directie Woningmarkt

**Kenmerk**

2012-0000230584

De verhuurders noch de Huurcommissie hebben de kennis en bevoegdheid om (belastbare) inkomens vast te stellen. Zoals hierboven aangegeven kan zelfs de Belastingdienst het inkomen t-1 niet eenduidig vaststellen, voor de hierin minder toegeruste verhuurder en huurcommissie is dit nog problematischer. In gevallen van geschil over het al dan niet overschrijden van de inkomensgrens moeten verhuurders en Huurcommissie zich kunnen baseren op door de Belastingdienst vastgestelde inkomens. Omdat die vastgestelde inkomens voor het jaar t-1 in februari nog niet zijn vastgesteld, wordt bij de boveninflatoire huurverhoging uitgegaan van het inkomen in het jaar t-2. Het staat verhuurders echter vrij om, indien zij overtuigd zijn dat het huishoudinkomen sinds het peiljaar t-2 tot onder de inkomensgrens is gezakt, het bezwaar van de huurder tegen de boveninflatoire huurverhoging te honoreren en de huurverhoging terug te brengen tot inflatieniveau. Omdat het inkomen van het jaar t-1 niet eenduidig wettelijk is te regelen, kan niet in de regelgeving worden vastgelegd dat verhuurders zulke bezwaren verplicht moeten honoreren. Vanwege het ontbreken van een eenduidig inkomensbegrip bij een nog niet vastgesteld belastbaar inkomen, zou zo'n bepaling onuitvoerbaar zijn voor verhuurders, Huurcommissie.

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

**Kenmerk**  
2012-0000230584

Deze amendementen heb ik ontraden, juist vanwege de uitvoeringsproblemen die met dat peiljaar (waarvan de inkomens nog niet in overgrote meerderheid definitief zijn vastgesteld) zijn gemoeid.

#### **Aanpassing module inkomensverklaringen door Belastingdienst**

De Belastingdienst moet zijn module voor het verstrekken van de inkomensverklaringen nog aanpassen aan de tweede nota van wijziging, dat wil zeggen dat de inkomens van inwonende jongeren tot 23 jaar die het bedrag dat studenten naast hun studiefinanciering mogen bijverdienen (€ 13.215,83 in 2010) niet overschrijden buiten beschouwing worden gelaten. De Belastingdienst verwacht deze module uiterlijk op 1 juli, maar waarschijnlijk al eerder te hebben aangepast. Zodra de datum bekend is zal ik dat bekend maken aan de verhuurders. Verhuurders kunnen vanaf die datum inkomensverklaringen opvragen waarbij de kleinere inkomens van inwonende jongeren tot 23 jaar buiten beschouwing zijn gelaten.

## **Foutmeldingen bij inkomensverklaringen**

Aedes vraagt de Belastingdienst onmiddellijk te laten overgaan tot het verstrekken van inkomensverklaringen in de gevallen waar sprake is van een groot aantal foutmeldingen.

De Belastingdienst voert voordat hij inkomensverklaringen verstrekt aan een eigenaar/verhuurder een controle uit of de eigenaar/verhuurder wel het recht heeft om voor de opgegeven woonadressen een inkomensverklaring op te vragen. Deze controle dient ter bescherming van de privacy van huurders. Indien de aanvragende verhuurder niet in het WOZ-register staat vermeld als belastingplichtige, verstrekt de Belastingdienst geen inkomensverklaringen. Het kabinet is niet voornemens deze rechtmatigheidscontrole te laten vervallen of te omzeilen in gevallen van foutmeldingen. Alleen eigenaren van een verhuurde woning kunnen een inkomensverklaring voor die woning opvragen. Als ze niet als eigenaar herkend worden (als gevolg van een fusie of van verkeerde gegevensinvoer bij de aanvraag), verstrekt de Belastingdienst geen verklaring voor die woning. Volgens de Belastingdienst is de hoofdoorzaak van de verklaringweigeringen dat het adres en het fiscaal nummer van de eigenaar van de woning (bijvoorbeeld de woningcorporatie) niet met elkaar overeenkomen. Dit kan eenvoudig rechtgezet worden door alsnog de juiste eigendomsgegevens aan te leveren.

Daarnaast zijn er ook mensen die geen inkomen hebben in de zin van de basisregistraties inkomens bv studenten met alleen studiefinanciering of huurders zonder inkomen waarvoor een andere de huur betaald. Deze zijn niet bekend bij de Belastingdienst. Indien een huishouden van een woonadres alleen bewoners heeft van wie de Belastingdienst geen inkomensgegevens heeft, vermeldt de Belastingdienst "onbekend" op de inkomensverklaring. Ook dit is een correcte handelswijze, die het kabinet niet voornemens is te wijzigen. In reactie op de motie van mevrouw De Boer (33129, nr. 36) heb ik aangegeven dat ik bij het toegezegde onderzoek aan het eind van het jaar de vraag zal betrekken hoe met deze onbekende inkomens moet worden omgegaan in het kader van de boveninflatoire huurverhoging.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

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

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

**Kenmerk**  
2012-0000230584