

Landelijk Overleg Huurders Verhuurders

Verschuiven datum huurverhoging van 1 juli naar 1 januari

Op dit moment wordt gedacht over een verschuiving van de vaste datum voor de jaarlijkse huurverhoging van 1 juli naar 1 januari. De reden daarvoor is dat het in de uitvoering van de huurtoeslagregeling door de Belastingdienst eenvoudiger lijkt de datum voor de huurverhoging naar 1 januari te verplaatsen. In deze notitie wordt gekeken naar de (mogelijke) gevolgen van een dergelijke wijziging en een alternatief voorstel gedaan om de uitvoering van de huurtoeslagregeling eenvoudiger te maken voor de Belastingdienst Toeslagen.

Huurtoeslagregeling

De uitgangspunten in de huurtoeslagregeling ten aanzien van inkomen en vermogen wijzigen per 1 januari, terwijl de normhuuraanpassing op basis van de jaarlijkse huurverhoging net als voorheen op 1 juli plaatsvindt. Op dit moment wordt de huurtoeslag, deze systematiek volgend, twee keer per jaar vastgesteld/gewijzigd door de Belastingdienst Toeslagen. Na de vaststelling van de huurtoeslag per 1 januari wordt dus een tweede aanpassing van de huurtoeslagbedragen halverwege het jaar uitgevoerd als gevolg van de huurverhogingsronde op 1 juli, met alle administratieve rompslomp en kosten van dien. De gedachte die achter het voorstel voor verschuiving van de jaarlijkse huurverhoging naar 1 januari ligt, is dat het de uitvoering van de regeling eenvoudiger en efficiënter zou maken, omdat de toeslagbedragen daardoor één in plaats van twee keer kunnen worden vastgesteld.

Overigens betreft het allebei de keren een vaststelling van een *voorschot*bedrag. Pas na ommekomst van het kalenderjaar wordt de definitieve huurtoeslagbijdrage vastgesteld en vindt een verrekening plaats. In feite is dus sprake van drie vaststellingsmomenten met bijbehorende administratieve handelingen.

Het LOHV heeft zich gebogen over de kwestie van het eventueel verschuiven datum huurverhoging en de voor- en nadelen op een rijtje gezet. Het doel van het verschuiven van de datum van de huurverhoging kan het LOHV ondersteunen: het eenvoudiger maken van de uitvoering van de huurtoeslagregeling.

Voorwaarde verschuiving

Wanneer een verschuiving zou plaatsvinden, zou dat volgens het LOHV onder de volgende voorwaarde moeten gebeuren: een wijziging van de huurverhogingsdatum moet zoveel mogelijk budgetneutraal plaatsvinden. Het moet een 'technische' wijziging zijn en mag niet leiden tot voor- of nadelen bij huurder of verhuurder. Eenmalig zal de huurverhoging een half jaar eerder of een half jaar later dan normaal plaatsvinden. Voor vervroeging zal een wetswijziging nodig zijn. Huurders mogen per saldo niet duurder uit zijn. Bij het naar achteren schuiven van de datum zullen verhuurders vooraf een harde garantie eisen dat het 'gemiste' halfjaar wordt gecompenseerd. De uitwerking van deze 'technische' wijziging kan overigens nog lastig zijn en tot discussie leiden over de vraag wanneer wel of niet sprake is van nadelen voor huurders of verhuurders

Consequenties van het verschuiven datum huurverhoging

Ijkmoment inflatie

Grondslag voor de huurverhoging is de inflatie van het voorafgaande kalenderjaar. Als de huurverhoging naar 1 januari gaat, zal het ijkmoment van de inflatie moeten worden aangepast. Mogelijkheden zijn uit te gaan van de geschatte inflatie dan wel te werken met de inflatie over een tijdvak van 1 juli tot 1 juli voorafgaand aan de 1 januaridatum van de huurverhoging. Onduidelijk is op dit moment in welke mate overlapping van inflatietijdvakken tot voor- of nadelen voor huurders of verhuurders leidt.

Termijnen

In principe komt het kabinet nu jaarlijks met een huurbrief in het najaar (normaliter oktober/november). Het huurbeleid moet uiterlijk voor 1 februari bekend zijn om de normale procedures inclusief overleg met de huurdersorganisaties correct te kunnen voeren en het huurvoorstel vóór 1 mei te kunnen versturen. Als de huurverhogingsdatum een halfjaar wordt verplaatst, geldt dit ook voor de rest van de proce-

Landelijk Overleg Huurders Verhuurders

dure. Bovendien moet rekening worden gehouden met de vakantieperiode en het feit dat de Kamer in juli en augustus met reces gaat.

De definitieve politieke vaststelling van het huurbeleid moet in de nieuwe situatie vóór het zomerreces plaatsvinden. Het is niet mogelijk dit te verplaatsen naar september en de begrotingsbehandeling na Prinsjesdag. In oktober moeten corporaties de productie van de huurbriefen realiseren om de huurvoorstellen vóór 1 november te kunnen verzenden. Het verdient aanbeveling deze termijnen wettelijk te verankeren.

Het tijdspad ziet er dan als volgt uit:

- Huurbrief maart/april
- Politieke discussie en definitieve vaststelling kaders huurbeleid periode maart/april t/m juni (definitief vóór zomerreces)
- Interne voorbereiding huurbeleid verhuurder in zomerperiode
- Overleg met huurdersorganisatie en advisering door huurdersorganisatie zomerperiode tot en met uiterlijk september
- Productie huurvoorstellen (inclusief proefdraaien automatisering) in oktober
- Verzending huurvoorstellen vóór 1 november.

Nadelen van het verschuiven van de datum van de huurverhoging

- Met het geschetste tijdspad wordt het belangrijkste bezwaar tegen een verschuiving van de datum van de huurverhoging duidelijk. De interne voorbereiding van de verhuurders, maar ook het overleg met de huurdersorganisaties moet in de vakantieperiode plaatsvinden. Denk ook aan het feit dat de adviestermijn volgens de wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder wordt verlengd naar zes weken. Na het uitbrengen van het advies moet er nog tijd zijn voor een reactie van de verhuurder. Dat betekent dat het overleg altijd in de maanden juli/augustus moet plaatsvinden en de huurdersorganisatie daarop volgend in de periode van augustus tot uiterlijk half september advies moet uitbrengen. Uiterlijk in de tweede helft van september kan de verhuurder reageren op het advies of kan nader overleg plaatsvinden.
- Het werkapparaat van de verhuurders zal extra belast worden, omdat op dit moment de huurverhoging vaak samenvalt met de afrekening van de servicekosten. Bij verschuiving van de datum van de huurverhoging zijn er twee momenten waarop de huurder aangeschreven moet worden over een wijziging.
- Gezien de huidige problemen bij de Belastingdienst Toeslagen bij het uitvoeren van de huurtoeslageregeling kunnen er bij de verschuiving overgangsproblemen verwacht worden.
- In huurovereenkomsten wordt vaak vermeld dat de huuraanpassing op 1 juli plaatsvindt. Verschuiving van de vaste datum van de huurverhoging naar 1 juli kan in die gevallen tot problemen leiden.
- Door een eventuele verschuiving van de huurverhogingsdatum, vallen de werkzaamheden die hiermee zijn verbonden samen met de werkzaamheden voor het opstellen van de jaarbudgetten. In plaats van een spreiding van de werkzaamheden (twee peiken gedurende het jaar) ontstaat één piek gedurende het derde en vierde kwartaal.

Voordelen van het verschuiven van de datum van de huurverhoging

- Het verschuiven van de datum voor de huurverhoging naar 1 januari sluit beter aan bij de jaarcykkel van verhuurders (zodat in de begroting het juiste huurpercentage opgenomen kan worden).
- Het vaststellen van de huurtoeslag is eenvoudiger door dat alle parameters maar eenmalig aangepast hoeven te worden.

Conclusie

De nadelen van het bovenstaande voorstel wegen voor het LOHV zwaarder dan de voordelen. Het LOHV adviseert dan ook negatief over het voorstel om de datum van de huurverhoging te verschuiven.

Landelijk Overleg Huurders Verhuurders

Alternatief voorstel

Het doel van de verschuiving van de datum van de huurverhoging is: het eenvoudiger maken van de uitvoering van de huurtoeslagregeling. Wat het voorstel beoogt is het eenmalig vaststellen van een voorschot voor de huurtoeslag. Dit zou volgens het LOHV op eenvoudiger wijze tot stand kunnen komen.

Het LOHV stelt het volgende voor:

- De datum van de jaarlijkse huurverhoging wordt niet verschoven;
- Bij de jaarlijkse huurverhoging op 1 juli wordt het voorschot niet automatisch door de Belastingdienst aangepast;
- Op verzoek van de huurder kan het voorschot per 1 juli worden aangepast.

Voordelen voorstel LOHV ten opzichte van de huidige situatie

- De Belastingdienst hoeft in dit voorstel niet 1,1 miljoen voorschotten aan te passen halverwege het jaar. De uitvoering van de huurtoeslagregeling wordt hiermee eenvoudiger.
- De eindafrekening zal gunstiger uitvallen voor de meeste huurders ten opzichte van de huidige situatie. Door verschillende oorzaken moeten huurders soms een deel van hun voorschot terugbetalen aan het eind van het jaar. In het voorstel van het LOHV wordt het voorschot per 1 juli niet automatisch omhoog bijgesteld. Minder huurders komen daardoor in betalingsproblemen als het voorschotbedrag (iets) te hoog is vastgesteld. Het zal juist vaker voorkomen dat huurders nog een deel van de toeslag tegoed hebben aan het einde van het jaar.