



Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 9 oktober 2014, nr. 2014 -0000533748, tot wijziging van de Regeling vervreemdingen woongelegenheden (indexering)

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Gelet op artikel 11d, derde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector,

Besluit:

ARTIKEL I

In artikel 2, eerste lid, onderdeel c, onder 1° en 2°, van de Regeling vervreemdingen woongelegenheden wordt '€ 38.000 euro' vervangen door: € 38.950.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2015.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok*



TOELICHTING

1. Inleiding

In de Regeling vervreemdingen woongelegenheden zijn de voorwaarden ten aanzien van verkopen van woongelegenheden door toegelaten instellingen aan (toekomstige) eigenaar-bewoners opgenomen, waarvoor op basis van artikel 11c, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (hierna: Bbsh) vooraf geen toestemming hoeft te worden gevraagd.

Op basis van die regeling moeten verkopen aan een natuurlijke personen die in de woongelegenheden zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben, hoeft geen waardedeling in de koopovereenkomst te worden opgenomen indien de woongelegenheden door de toegelaten instelling verkocht wordt tegen een verkoopprijs die lager dan 90 procent, maar ten minste 75 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik is en het huishoudinkomen van de degenen die de woonruimte zullen betrekken lager is dan € 38.000. Het huishoudinkomen wordt volgens de toelichting bij die regeling jaarlijks geïndexeerd met de ontwikkeling van de consumentenprijsindex.

Door deze regeling is de inkomensgrens vanaf 1 januari 2015 verhoogd tot € 38.950 euro.

Ter bepaling van het huishoudinkomen worden de verzamelinkomens gebruikt betreffende het jaar voorafgaand aan de koop, geïndexeerd met een factor I1, of over het jaar daaraan vooraf gaand, geïndexeerd met een factor I2. Deze indices hebben betrekking op de gemiddelde inkomensstijging en de hoogten van I1 en I2 worden jaarlijks door het Rijk gepubliceerd. Over 2014 resp. 2013 wordt geïndexeerd met index I1 (=1,0067) resp. index I2 (=1,0199).

2. Bepaling van het huishoudinkomen

De toegelaten instelling hoeft dit schema om te bepalen of een persoon een huishoudinkomen heeft lager dan € 38.950 enkel te gebruiken, indien ze een woning verkoopt aan een eigenaar die er zijn hoofdverblijf in heeft of zal hebben, tegen een verkoopprijs van minimaal 75 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, en zij geen waardedeling in de koopovereenkomst af spreken. Bij een verkoopprijs tussen de 75 en 50% is waardedeling verplicht, ongeacht het huishoudinkomen.

Toetsing huishoudinkomen

A. Gebruik schema A wanneer het inkomen bekend is op basis van de aanslag of voorlopige aanslag inkomstenbelasting (aanslag IB) of een inkomensverklaring van de Belastingdienst met vermelding van het definitieve of voorlopige inkomen.

B. Gebruik schema B wanneer het (actuele) inkomen niet bekend is, omdat

1. er geen aanslag of voorlopige aanslag inkomstenbelasting (aanslag IB) of geen inkomensverklaring van de Belastingdienst met vermelding van het definitieve of voorlopige inkomen is (gebruik schema B met stap 2.1), of

2. het huishoudinkomen aantoonbaar is gewijzigd vanwege verandering van baan, ontslag, of bijvoorbeeld gewijzigde gezinssituatie (gebruik schema B met stap 2.2).

A. Toetsing huishoudinkomen op basis van inkomensverklaring(en) van de Belastingdienst met vermelding van het inkomen/aanslag(en) IB

| Door koper(s) aan te leveren | Door toegelaten instelling uit te voeren toets |
|---|--|
| 1. Een door hem/hen opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van het huishouden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen | 1. Check de samenstelling van het huishouden (kopers en eventuele medebewoners m.u.v. minder- en meerderjarige kinderen) en bepaal aan de hand daarvan het gezamenlijke huishoudinkomen |
| 2. De aanslag(en) of voorlopige aanslag(en) inkomstenbelasting of de inkomensverklaring met inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21, onderdeel e, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, van degenen die de woning wensen te betrekken, over een van de twee kalenderjaren voorafgaand aan het jaar waarin de koopovereenkomst wordt gesloten | 2.1 Toets het gezamenlijke huishoudinkomen van kopers en overige leden huishouden (indien van toepassing) op basis van deze aanslag(en) IB of inkomensverklaring(en) over 2014 of 2013 2.2. Bepaal het actuele huishoudinkomen: • Huishoudinkomen is verzamelinkomen van degenen die de woning na aankoop willen betrekken • Indexeer het huishoudinkomen: – Verzamelinkomen(s) als door Belastingdienst vastgesteld over 2014 x 1,0067, – Verzamelinkomen(s) als door Belastingdienst vastgesteld over 2013 x 1,0199 |
| | 3. Bepaal of het gezamenlijke huishoudinkomen lager of gelijk is aan de inkomensgrens (€ 38.950 met ingang van 1 januari 2015) |



B. Toetsing huishoudinkomen indien geen (voorlopige) aanslag inkomstenbelasting (aanslag IB) bekend is, of in de inkomensverklaring van de Belastingdienst geen inkomen is vermeld of sprake is van een aantoonbare wijziging vanwege verandering van baan, ontslag, of bijvoorbeeld gewijzigde gezinssituatie

| Door koper(s) aan te leveren | Door toegelaten instelling uit te voeren toets |
|--|--|
| <p>1. Een door hem/hen opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van het huishouden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen</p> <p>Bepaal of 2.1, of 2.2 van toepassing is.</p> <p>2.1 indien geen (voorlopige) aanslag inkomstenbelasting (aanslag IB) beschikbaar of in de inkomensverklaring van de Belastingdienst geen inkomen is vermeld,</p> <p>Per betrokkene een schriftelijke verklaring van een functionaris van de rijksbelastingdienst die bij regeling van de Minister van Financiën als inspecteur is aangewezen, dat de aanslag of voorlopige aanslag inkomstenbelasting of de inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21, onderdeel e, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, van degene die de woning wensen te betrekken niet bekend zijn bij de rijksbelastingdienst</p> <p>2.2 indien sprake is van een aantoonbare wijziging vanwege verandering van baan, ontslag, of bijvoorbeeld gewijzigde gezinssituatie.</p> <p>Onderbouwing van het feit dat het inkomen aantoonbaar lager is dan het inkomen dat door de Belastingdienst is vastgesteld (bijv. andere baan, pensioen, ontslag).</p> <p>3. Elke betrokkene stelt een inkomensverklaring op en ondertekent deze. Deze verklaring dient minimaal de volgende elementen te bevatten omtrent de geschatte omvang van het actuele inkomen:</p> <ul style="list-style-type: none">• inkomen uit arbeid;• inkomen uit vermogen. Indien dit in tegenstelling tot inkomen uit arbeid onveranderd is, kan hiervoor worden verwezen naar het inkomen uit vermogen (box 3), aangegeven op de aanslag IB;• vakantiegeld (ja/nee, hoogte);• eventuele 13e maand;• eventueel inkomen uit onderneming of freelance-activiteiten. <p>4. Per betrokkene een jaaropgave van de werkgever over het kalenderjaar dat direct voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de koopovereenkomst wordt gesloten, dan wel een jaaropgave over eerstbedoeld kalenderjaar van de instantie of instanties die aan diegenen een uitkering verstrekken, hetzij loonstroken of uitkeringsspecificaties van die werkgever of werkgevers respectievelijk die instantie of instanties met betrekking tot één kalendermaand, welke maand geen eerdere is dan de zesde kalendermaand voorafgaand aan het tijdstip van de ondertekening van de koopovereenkomst.</p> | <p>1. Check de samenstelling van het huishouden (kopers en eventuele medebewoners m.u.v. minder- en meerderjarige kinderen) en bepaal aan de hand daarvan het gezamenlijke huishoudinkomen.</p> <p>Check per betrokkene de schriftelijke verklaring van de Belastingdienst dat inkomensgegevens van (het) betreffende lid/leden van het huishouden daar niet bekend zijn</p> <p>Check of de onderbouwing aannemelijk is.</p> <p>3. Controleer het geschatte inkomen per betrokkene en bepaal het jaarinkomen op basis van de door hem opgestelde en ondertekende inkomensverklaring en onderliggende bewijsstukken.</p> <ul style="list-style-type: none">• Jaaropgaven van werkgever(s) of uitkeringsinstanties: inkomen = het loon voor loonheffing (vermeld op de opgave als 'fiscaal loon', 'loonheffing loon', 'LH-loon', 'heffingsloon' of 'loon voor loonbelasting/premies')• Recente loonstrook/uitkeringsspecificatie (1 loonstrook/specificatie is voldoende):<ul style="list-style-type: none">– Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 12 (indien loon/uitkering maandelijks wordt uitbetaald), of– Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 13 (indien loon/uitkering per 4 weken wordt uitbetaald)– Indien op een loonstrook incidentele beloningen of andere variabele inkomenscomponenten zijn aangegeven, bijv. overwerk, dan dienen deze niet te worden meegerekend. Bij twijfel kan de toegelaten instelling meerdere loonstroken van de woningzoekende verlangen.– Indien het vakantiegeld niet maandelijks wordt uitgekeerd: uitkomst stap 1 x 1,08• Bij inkomen uit onderneming of freelance: het belastbare jaarinkomen bestaat uit de omzet minus bedrijfskosten (=winst). <p>4.1. Bepaal per betrokkene het jaarinkomen op basis van de aangeleverde stukken</p> <p>4.2. Indexeer per betrokkene het jaarinkomen:</p> <ul style="list-style-type: none">– inkomen(s) over 2014 x 1,0067– inkomen(s) over 2013 x 1,0199 <p>4.3. Bepaal het gezamenlijke huishoudinkomen van kopers en overige leden huishouden (indien van toepassing)</p> <p>5. Bepaal of het gezamenlijke huishoudinkomen lager of gelijk is aan de inkomensgrens (€ 38.950 met ingang van 1 januari 2015)</p> |

3. Administratieve lasten

De wijziging heeft geen gevolgen voor de administratieve lasten.

*De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok*