

Vergaderjaar 2013–2014

**27 926**

**Huurbeleid**

**Nr. 213**

**BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 januari 2014

In het Algemeen Overleg Huurbeleid van 31 oktober 2013 (Kamerstuk 27 926, nr. 212) heb ik toegezegd uw Kamer te informeren over mijn reactie op de opmerkingen van Actal en de aanbevelingen van de Nationale Ombudsman over de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Met deze brief doe ik die toezegging gestand. Tevens informeer ik u in deze brief over de maatregelen naar aanleiding van de voorlopige bevindingen van het College bescherming persoonsgegevens na een handhavingsverzoek van de Woonbond en over de parameters van de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2014.

### **Nationale Ombudsman**

De Nationale Ombudsman heeft op 28 oktober 2013 naar aanleiding van klachten van huurders aan de Belastingdienst de aanbeveling gedaan om huurders in kennis te stellen van het feit dat de verhuurder een inkomensindicatie voor zijn woonadres heeft aangevraagd en ontvangen. Ook is de aanbeveling gedaan dat het bij geconstateerd oneigenlijk gebruik door de verhuurder niet de huurder moet zijn die verdere actie moet ondernemen.

Zoals toegezegd in het AO Huurbeleid van 31 oktober 2013 heb ik laten onderzoeken hoe aan deze aanbevelingen het beste gevolg kan worden gegeven. Dit resulteert in de volgende maatregelen. Met ingang van 2014 zal de Belastingdienst de huurders per brief informeren over het feit dat hun verhuurder voor hun woonadres een inkomensindicatie heeft aangevraagd en verkregen. Daarbij zal overigens niet worden gemeld wat de inhoud is van de verstrekte inkomensindicatie. Omdat de Belastingdienst niet weet wie van de bewoners de huurder is, zal de Belastingdienst de brief richten aan «de huurder van dit woonadres». Ook zal de Belastingdienst in de externe communicatie extra benadrukken dat verhuurders voor geliberaliseerd verhuurde woningen geen gebruik mogen maken van het webportaal. Bij geconstateerd misbruik (dat is meer dan een incidentele inbreuk) zal de Belastingdienst daarvan melding

doen aan het Cbp en zal hij de betrokken verhuurder de toegang tot het webportaal ontzeggen.

### **College bescherming persoonsgegevens**

De Woonbond heeft in april 2013 een handhavingsverzoek ingediend bij het College bescherming persoonsgegevens (Cbp). Naar aanleiding daarvan heeft het Cbp informatie opgevraagd bij de Belastingdienst. In november 2013 heeft het Cbp zijn voorlopige bevindingen aan de Belastingdienst meegedeeld.

Het Cbp is van oordeel dat het verstrekkingenbestand dat de Belastingdienst hanteert voor het verstrekken van inkomensindicaties «bovenmatig omvangrijk» is, doordat het bestand ook woningen bevat waarvoor geen inkomensindicaties worden aangevraagd, die geliberaliseerd verhuurd worden en woningen die weliswaar gereguleerd verhuurd worden maar waarvoor de verhuurder toch geen inkomensafhankelijke huurverhoging mag voorstellen omdat de huurprijs al (bijna) op de maximale huurprijsgrens van de woning ligt.

Dit verstrekkingenbestand, dat de Belastingdienst voor de uitvoering van de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging had voorbereid, bevatte alle woningen die niet door de eigenaar worden bewoond en om die reden als huurwoning worden aangemerkt. Het gaat overigens om een slechts voor de Belastingdienst zelf toegankelijke bestand, waarin de inkomensgegevens van de bewoners van de desbetreffende woningen konden worden gekoppeld. De voorlopige bevindingen van het Cbp impliceren dat deze werkwijze in 2014 niet langer kan worden gehanteerd.

De Belastingdienst kan echter geen verstrekkingenbestand opbouwen van uitsluitend die huurwoningen, die niet geliberaliseerd worden verhuurd en die ook niet een huurprijs hebben die al (bijna) op het niveau van de maximale huurprijs van de woning ligt.

Of een huurovereenkomst geliberaliseerd is, is afhankelijk van de hoogte van de huurprijs die gold bij aanvang van de huurovereenkomst. Voor de beoordeling of de huurprijs op of net onder de maximale huurprijs ligt, is informatie nodig over zowel de geldende huurprijs als van het aantal woningwaarderingpunten van de woningen. Van al deze gegevens bestaan geen (basis)registraties waaruit de Belastingdienst zou kunnen putten voor het opbouwen van een verstrekkingenbestand dat zich beperkt tot die woningen waarvoor daadwerkelijk, afhankelijk van het inkomen van de bewoners, een inkomensafhankelijke huurverhoging van toepassing zou kunnen zijn.

Om toch tegemoet te komen aan de voorlopige bevindingen van het Cbp heeft de Belastingdienst de hieronder genoemde maatregelen getroffen om te komen tot een meer op de doelgroep van de deze huurverhogingen gericht verstrekkingenbestand. Hierbij is van belang dat de Belastingdienst het webportaal begin februari 2014 weer moet openstellen voor verhuurders voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2014. Dat heeft ertoe geleid dat de definitieve bevindingen van het Cbp niet konden worden afgewacht voordat met de bouw van de webapplicatie voor 2014 kon worden begonnen.

De Belastingdienst heeft zijn werkwijze voor de inkomensafhankelijke huurverhoging 2014 als volgt aangepast: het aanmeldproces moet zijn voltooid voordat het verstrekkingenproces kan beginnen. Verhuurders krijgen eerst een maand de tijd om een account/inlogcode voor de webapplicatie aan te vragen. Het is daarbij van belang dat verhuurders voor al hun afzonderlijke RSIN's (Rechtspersonen Samenwerkingsverband

Informatie Nummers) en/of BSN (Burger Service Nummer) een account/inlogcode aanvragen.

Na die maand is aanmelding voor een account/inlogcode niet meer mogelijk en sluit het webportaal voor een korte tijd. De Belastingdienst bouwt in die tijd de resultatentabel / het verstrekkingenbestand op van de woningen van de verhuurders die zich in die maand voor het aanvragen van een of meer accounts/inlogcodes hebben gemeld. Daardoor wordt het bestand dus beperkt tot de woningen van verhuurders die hebben aangegeven inkomensindicaties te willen aanvragen, waarmee grotendeels tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van het Cbp. De Belastingdienst heeft twee weken nodig om dit bestand te genereren en gereed te maken voor gebruik.

Het is hierbij van groot belang dat gemeenten de WOZ-bestanden met de juiste RSIN's aanleveren aan de Belastingdienst. De Belastingdienst en de Waarderingskamer benaderen gemeenten gericht om aan te dringen op volledige en juiste vulling van de WOZ-bestanden. Ook verhuurders kunnen maatregelen nemen om te bewerkstelligen dat gemeenten de juiste RSIN's (of BSN's) – in de WOZ-bestanden opnemen door deze RSIN's in de eigen administratie te actualiseren en aan de gemeente door te geven.

Over het belang van het opnemen van de RSIN's in de WOZ-bestanden van gemeenten en de rol die verhuurders hierin kunnen spelen is in najaar 2013 gesproken met de verhuurderkoepels in het kader van de uitvoering van de verbeteracties uit de evaluatie van de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging 2013. Op de website van Aedes is een informatieblad «Inkomensafhankelijke huurverhoging: zorgen dat uw RSIN goed staat» te downloaden.

Op maandag 17 maart 2014 gaat het webportaal weer open. Dan kunnen de verhuurders die zich in februari hebben aangemeld voor een of meer accounts inkomensindicaties opvragen voor hun woningen.

Het tijdspad wordt aldus:

- Maandag 3 februari 2014: Het webportaal *www.inkomensafhankelijkheuurverhoging.nl* opent voor het aanvragen van accounts/inlogcodes
- Zaterdag 1 maart 2014: Het webportaal is gesloten. Verhuurders kunnen geen account/inlogcode meer aanvragen. De Belastingdienst gaat het verstrekkingenbestand aanmaken.
- Maandag 17 maart 2014: Het webportaal opent voor de verhuurders die in februari een of meer accounts/inlogcodes hebben aangevraagd. Die verhuurders kunnen dan inkomensindicaties voor hun woningen opvragen.

Door de resultatentabel / het verstrekkingenbestand te beperken tot woningen waarvoor verhuurders een account hebben aangevraagd, wordt het bestand substantieel gereduceerd. De verwachting is dat hiermee circa 600.000 woningen minder in het verstrekkingenbestand worden opgenomen dan in 2013.

Zoals eerder gesteld, kan echter geen garantie worden gegeven dat er geen geliberaliseerd verhuurde woningen of woningen met een huurprijs rond de maximale huurprijs van de woning in het bestand zijn opgenomen.

De Belastingdienst zal, zoals eerder aangegeven, nog duidelijker communiceren dat verhuurders het webportaal niet mogen gebruiken voor woningen die geliberaliseerd verhuurd worden of voor woningen waarvoor de huurder geen huurverhoging van meer dan 4% mag voorstellen en zal bij geconstateerd misbruik (dat is meer dan een incidentele inbreuk) daarvan melding doen aan het Cbp en de betreffende verhuurder de verdere toegang tot het webportaal ontzeggen.

Via een nota van wijziging bij het wetsvoorstel Meldplicht datalekken (33 662) wordt een boetebevoegdheid voor het Cbp geregeld. Deze nota van wijziging ligt voor advies bij de Raad van State. Het is de verwachting dat het wetsvoorstel Meldplicht datalekken per 1 januari 2015 in werking kan treden.

De Ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Financiën zijn sinds najaar 2013, na de evaluatie van de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2013, in gesprek met de koepels van huurders en verhuurders om de communicatie en procesgang verder te verbeteren. In dit verband is deze aanpassing van de werkwijze ook recentelijk met hen gewisseld. In de komende periode zal actief met de koepels van verhuurders gecommuniceerd worden over de noodzaak van tijdige aanmelding bij het webportaal van de Belastingdienst door verhuurders/eigenaren en zal op de op de website [rijksoverheid.nl](http://rijksoverheid.nl) en het webportaal van de Belastingdienst informatie voor verhuurders over de aangepaste werkwijze en het belang van tijdige aanmelding opgenomen worden. Ook via de jaarlijkse circulaire over het huurprijsbeleid voor de komende periode van 1 juli tot en met 30 juni, die een dezer dagen wordt gepubliceerd, worden verhuurders over de aangepaste werkwijze geïnformeerd. Bovendien zullen de verhuurders die in 2013 een account hebben aangevraagd per e-mail geïnformeerd worden over deze aanpassing van de werkwijze en het belang van tijdige aanmelding.

### **Actal**

Actal heeft de Huurcommissie en mij opgeroepen om de huidige voorwaarde aan te passen, dat huurders die bezwaar maken tegen een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel van de verhuurder wegens een lager huishoudinkomen in het kalenderjaar na het inkomenstoetsjaar, dat bezwaar moeten onderbouwen met IB60-formulieren van alle bewoners en een uittreksel uit de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) waaruit blijkt hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven. Actal is van oordeel dat verhuurders ervoor kunnen kiezen met minder bewijsmiddelen genoeg te nemen en dat in geval van geschillen bij de Huurcommissie de Huurcommissie zelf de GBA kan raadplegen. Actal is daarom van mening dat het niet nodig is dat huurders een GBA-uittreksel bij een dergelijk bezwaar verstrekken en dat het eisen van zo'n GBA-uittreksel tot onnodig hoge administratieve lasten voor burgers (huurders) leidt.

De wet bepaalt dat als de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het jaar na het inkomenstoetsjaar lager is dan de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens, hij met succes bezwaar kan maken tegen de voorgestelde huurverhoging.

Het is de verhuurder die de huurverhoging heeft voorgesteld. De huurder moet dan ook zijn bezwaar aan zijn verhuurder richten en aan de verhuurder aantonen dat het huishoudinkomen na het inkomenstoetsjaar tot onder de inkomensgrens is gezakt. De verhuurder moet aan de hand van het bezwaarschrift en de bijgevoegde stukken kunnen beoordelen of de huurder heeft aangetoond dat het huishoudinkomen na het inkomenstoetsjaar (t-1) tot onder de inkomensgrens is gedaald. Verhuurders moeten daarvoor weten hoeveel bewoners op het woonadres wonen en

wat hun gezamenlijke inkomen in het voorafgaande kalenderjaar (t-1) was. Zonder informatie van de huurder over deze gegevens, kan de verhuurder het bezwaar niet beoordelen. De verhuurder heeft immers meestal geen inzicht in wijzigingen in de feitelijke bewoningssituatie sinds het aangaan van de huurovereenkomst.

Hierdoor is het nodig om, naast de door de Belastingdienst verstrekte IB60-formulieren van de bewoners, ook te beschikken over een GBA-uittreksel van de gemeente waaruit blijkt hoeveel mensen als bewoner op het woonadres staan ingeschreven. Zo is gewaarborgd dat er ten onrechte van bewoners geen IB60-formulier is bijgevoegd.

Ook het feit dat de Huurcommissie gegevens uit de GBA kan inzien neemt niet weg dat de huurder moet aantonen hoeveel bewoners rond de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (doorgaans 1 juli) op het adres staan ingeschreven. De Huurcommissie kan namelijk niet in de GBA zien hoeveel bewoners op een datum in het verleden op een adres stonden ingeschreven. Ook gemeenten kunnen dat overigens niet. In de GBA is geen historische informatie op woonruimteniveau beschikbaar. De GBA is namelijk een persoonsregistratie, geen woningregistratie. Dat betekent dat als de huurder in de bezwaarfase geen GBA-uittreksel verstrekt met gegevens over de bewoningssituatie, die huurder later in geval van een procedure bij de Huurcommissie zijn bezwaar (het huishoudinkomen) niet kan onderbouwen en dat de Huurcommissie dat bezwaar niet mee kan controleren.

Deze overwegingen hebben mij ertoe gebracht om te blijven bepalen dat de huurder een bezwaar tegen een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel wegens een lager huishoudinkomen in het jaar na het inkomens-toetsjaar, moet onderbouwen met inkomensgegevens van alle bewoners (IB60-formulieren) en een GBA-uittreksel waaruit blijkt hoeveel bewoners op het tijdstip van het bezwaar op het woonadres staan ingeschreven.

#### **Parameters voor 2014**

De inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn conform de wet per 1 januari 2014 geïndexeerd. En het CBS heeft in het Statistisch Bulletin van 16 januari 2014 het inflatie-percentages van 2013 gepubliceerd: 2,5%.

Dit leidt er toe dat de voor de huurverhoging van zelfstandige woningen vanaf 1 juli 2014 de volgende parameters gelden:

Huishoudinkomens 2012 lager dan of gelijk aan € 34.085	Maximale huurverhoging is 4% (inflatie+1,5%)
Huishoudinkomens 2012 hoger dan € 34.085 maar niet hoger dan € 43.602	Maximale huurverhoging is 4,5% (inflatie+2%)
Huishoudinkomens 2012 hoger dan € 43.602	Maximale huurverhoging is 6,5% (inflatie+4%)

Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging niet, voor deze woonruimten is maximaal het basishuurverhogingspercentage van inflatie+1,5% (4%) toegestaan.

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