

Vergaderjaar 2012–2013

**27 926**

**Huurbeleid**

**Nr. 198**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 april 2013

Mede namens de staatssecretaris van Financiën wil ik u graag informeren over de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging, waarover in de afgelopen weken diverse berichten zijn verschenen in de media.

Voor de helderheid zal ik eerst het proces rond het aanvragen en verstrekken van inkomensindicaties schetsen en vervolgens ingaan op de stand van zaken rond de uitvoering.

### **Proces aanvragen account**

Voor het aanvragen en ontvangen van inkomensindicaties maakt de verhuurder gebruik van een internetportaal van de Belastingdienst. Om hiervan gebruik te maken, moet de verhuurder eerst een account aanvragen. Voor het aanvragen van de account gebruikt de verhuurder zijn burgerservicenummer/RSIN<sup>1</sup>. Als de verhuurder het account heeft opgevraagd, stuurt de Belastingdienst een brief met inloggegevens per post naar de verhuurder. De belastingdienst stuurt deze brief naar het (hoofd)vestigingsadres of woonadres dat volgens de administratie van de Belastingdienst hoort bij het ingevoerde burgerservicenummer/RSIN. Deze procedure is gekozen om er zeker van te zijn dat de brief bij de eigenaar van de verhuurde woningen terecht komt. Met deze inloggegevens kan de verhuurder vervolgens inloggen op de internetsite van de Belastingdienst.

### **Proces aanvraag inkomensindicaties**

Verhuurders kunnen kiezen tussen een handmatige aanvraag en een aanvraag via een adressenbestand. Bij de handmatige aanvraag vult de verhuurder de adresgegevens en de daarbij behorende RSIN of

<sup>1</sup> RSIN staat voor «Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatie Nummer» en vervangt het fiscaal nummer van de Belastingdienst voor niet-natuurlijke personen.

WOZ-objectnummers in via het portaal [www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl](http://www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl).

Aan de hand van het RSIN of het WOZ-objectnummer dat alleen de eigenaar krijgt bij zijn WOZ-beschikking wordt gecontroleerd of de aanvrager wel de eigenaar is van het adres waarvoor hij een inkomensverklaring wenst te ontvangen. Deze controle dient ter bescherming van de privacy van huurders, doordat eigenaren alleen voor hun eigen woningen een inkomensverklaring kunnen aanvragen.

De Belastingdienst verstrekt gegevens over het totaal(verzamel)inkomen 2011 van de mensen van wie op het moment van aanvraag van de inkomensverklaring bij de Belastingdienst bekend is (via de GBA-registratie) dat zij op het betreffende woonadres wonen.

Bij het opvragen via een adressenbestand van de verhuurder, moet de verhuurder een Excel-bestand maken van zijn adressen dat gevuld moet worden volgens de wijze zoals omschreven in de Handleiding «Inkomensindicaties aanvragen voor de Inkomensafhankelijke huurverhoging» van 2013, te downloaden via het webportaal voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. De verhuurder krijgt dan het bestand weer terug, maar dan aangevuld met per adres de code van de bij de Belastingdienst voor dat adres bekende gegevens.

Indien de gevraagde combinatie postcode-huisnummer-huisnummertoevoeging niet bij de Belastingdienst bekend is of als in het WOZ-bestand van de Belastingdienst voor het adres geen eigenaar ingevuld is of als er in het WOZ-bestand een andere eigenaar ingevuld staat dan de aanvrager, wordt achter het adres de code «X» ingevuld. Indien de gevraagde combinatie postcode-huisnummer wel bekend is maar niet de gevraagde combinatie postcode-huisnummer-huisnummertoevoeging, dan wordt achter het adres de code «T» ingevuld.

Indien geen huishoudinkomen 2011 voor een adres bekend is of het huishoudinkomen van 2011 was nul, wordt achter het adres de code «O» ingevuld.

Indien het huishoudinkomen 2011 lager of gelijk is aan € 33.614, dan wordt achter het adres de code «N» (Nee) ingevuld.

Indien het huishoudinkomen 2011 hoger is dan € 33.614 maar niet hoger dan € 43.000, dan wordt de code «M» (Middeninkomen) ingevuld en indien het huishoudinkomen 2011 hoger is dan € 43.000, dan wordt code «J» (Ja) ingevuld.

Indien er sprake is van code «M» of «J», wordt ook het cijfer van het aantal personen dat het huishoudinkomen bijeen heeft gebracht vermeld (bijvoorbeeld «M,2» of «J,3»).

### **Uitvoering vanaf 18 maart 2013**

De wetwijzigingen inzake de inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn nadat de Eerste Kamer op dinsdag 12 maart 2013 de wetsvoorstellen had aangenomen op vrijdag 15 maart 2013 in het Staatsblad gepubliceerd en op zaterdag 16 maart 2013 in werking getreden. Het webportaal [www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl](http://www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl) is vervolgens op maandag 18 maart 2013, 09.00 uur, geopend voor verhuurders om de benodigde inkomensindicaties op te vragen.

Verhuurders konden vanaf 18 maart 2013 hun inlogcode (account) opvragen. De inlogcodes werden in de regel binnen een week bezorgd. In gevallen waarin de aanvrager aangaf de inlogcode niet te hebben ontvangen, is de code per koerier bezorgd. Sommige verhuurders vroegen omdat zij (nog) geen inlogcode hadden ontvangen voor de tweede maal een inlogcode aan, zonder zich daarbij te realiseren dat daarmee – ter voorkoming van fraude en ter bescherming van de privacy van huurders – de eerder aangevraagde inlogcode (die onderweg was)

kwam te vervallen. Na ontvangst van de eerder aangevraagde inlogcode kon de verhuurder dan toch geen inkomensindicaties opvragen.

Op 19 april 2013 waren 3700 accounts actief. Eigenaren/verhuurders moeten een accountnummer hebben voor elk eigenaarnummer. Een corporatie die bijvoorbeeld drie RSIN's gebruikt heeft dus ook drie verschillende accountnummers nodig.

Rond 25 maart kwam het verstrekken van de inkomensindicaties op gang. De Belastingdienst gebruikt daarvoor een tabel waarin van 2,9 miljoen huurwoningen het gegeven over het huishoudinkomen is opgenomen. In een aanzienlijk aantal gevallen heeft de controle op het gebruik van het juist eigenaarnummer (RSIN) geleid tot een mismatch. Voor een deel was dit voorzien. In maart was bij de Belastingdienst via het WOZ-bestand voor 85% van de woningen een eigenaarnummer bekend, voor 15% was dit nummer niet bekend. Begin april was het percentage geen bekende eigenaarnummers teruggebracht tot 6%.

Als het eigenaarnummer ontbreekt kan de eigenaar via een andere sleutel, het unieke WOZ-objectnummer, ook een verklaring verkrijgen. Om veiligheidsredenen is dit alleen mogelijk via de handmatige aanvraag via het webportaal.

Er deden zich ook mismatches voor wanneer het eigenaarnummer van de woning niet het eigenaarnummer was dat hoorde bij het account van de aanvrager. De Belastingdienst kan in die gevallen niet verifiëren of de aanvrager ook de eigenaar is en mag de inkomensindicatie dan niet afgeven. Dit heeft tot veel misverstanden aanleiding gegeven. Diverse verhuurders bleken onjuiste eigenaarnummers te gebruiken, waardoor ze verstoken bleven van inkomensindicaties. Er bleken ook verhuurders te zijn die de administratie goed op orde hadden en die met weinig uitval te maken hadden. Intensief overleg tussen corporaties, gemeenten en Belastingdienst heeft ertoe geleid dat deze problemen konden worden opgelost door betere bestanden en extra accounts.

De Waarderingskamer heeft begin april nog een gericht e-mailbericht gestuurd naar de gemeenten waarbij sprake was van bovenmatig ontbreken van het eigenaarnummer in het aangeleverde WOZ-bestand met het dringende verzoek om alsnog een compleet WOZ-bestand naar de Belastingdienst te sturen.

### *De inkomensindicaties*

De indicatie «huishoudinkomen is onbekend» heeft ook tot misverstanden geleid. Een onbekend inkomen – waaronder ook een nul-inkomen wordt gerekend – doet zich voor wanneer iemand niet in de basisregistratie 2011 is opgenomen met een inkomen. Een voorbeeld van een dergelijke situatie is de bewoner die in 2011 nog studeerde en toen geen inkomen had, terwijl dit in 2013 wel het geval is. Dat deze gevallen zich zouden voordoen was vooraf ingecalculeerd. In het plenaire debat over het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van een tweede inkomenscategorie (33 330) in uw Kamer heb ik al aangegeven dat van ongeveer 5% van de Nederlanders bij de Belastingdienst geen inkomen bekend is en dat het dan ook kan gaan om huishoudens die geen inkomen hebben.

Een eigenaar-verhuurder kan vaker dan eenmaal een verklaring aanvragen. In de praktijk is dit ook gebeurd. Bij de eerste aanvraag was er soms een mismatch die bij de volgende aanvraag niet meer aan de orde was, omdat toen het juiste eigenaarnummer werd gebruikt of omdat het eigenaarnummer bij de eerste aanvraag nog ontbrak in gegevensbestand van de Belastingdienst.

Daarnaast kan het voorkomen dat verhuurders ook voor adressen waarvoor al een inhoudelijke inkomensindicatie is verstrekt (code «N», code «J», code «M» of code «O») vaker dan eenmaal een inkomensindi-

catie opvragen. In dat geval kan blijken dat een latere indicatie anders is dan een eerdere. Dit wordt in de meeste gevallen veroorzaakt door een mutatie in de huishoudsamenstelling (GBA-registratie). Bij de eerste aanvraag werden bijvoorbeeld twee inkomens meegeteld, bij de volgende één. Een voor de hand liggende verklaring is dan dat een verdienend gezinslid is verhuisd. De inkomensindicatie is namelijk voor wat betreft het inkomen gebaseerd op 2011 en voor wat betreft de bewoningssituatie op de actuele situatie van 2013.

#### *Aantal verstrekte inkomensindicaties*

De stand van zaken met betrekking tot het aantal verstrekte inhoudelijke inkomensindicaties (unieke adressen) is als volgt (stand per 19 april 2013):

- Het huishoudinkomen is groter dan 43.000 euro: 269.746 (15,9%)
- Het huishoudinkomen is groter dan 33.614 euro, maar lager dan 43.000 euro: 188.606 (11,1%)
- Het huishoudinkomen is lager dan 33.614 euro: 1.134.880 (66,9%)
- Het huishoudinkomen is onbekend: 103.742 (6,1%)
- Totale aantal verstrekte verklaringen: 1.696.974 (100%)

De (nog) niet verkregen inkomensindicaties (code X of T) en de meermalen aangevraagde indicaties zijn hierin niet opgenomen. Het aantal indicaties met code X omdat het RSIN niet door de gemeente is aangeleverd, wordt teruggebracht doordat gemeenten aangevulde bestanden aan de Belastingdienst leveren. Momenteel is dit aantal maximaal 160.000 (5%).

Uit deze cijfers kan worden gedestilleerd dat circa 450.000 huishoudens op 1 juli a.s. mogelijk te maken krijgen met een extra huurverhoging op basis van inkomen. Overigens gaat de verstrekking van inkomensindicaties gewoon door. Verhuurders kunnen ook besluiten om de huur van de adressen waarvoor zij nog geen inkomensindicatie hebben ontvangen per 1 augustus of 1 september of nog later te verhogen, zodat ze meer tijd hebben om de inkomensindicaties op te vragen en te verwerken.

Verhuurders kunnen namelijk eenmaal een latere ingangsdatum voor de huurverhoging kiezen dan gebruikelijk en dan volgend jaar weer de gebruikelijke huurverhogingsdatum hanteren (uitzondering op de hoofdregel «Niet vaker dan eenmaal per twaalf maanden een huurverhoging», artikel 7:250 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek).

Ik wijs er nog op dat niet alle woningen die zijn opgenomen in het huurwoningenbestand van de Belastingdienst (2,9 miljoen woningen) in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Aangezien de Belastingdienst niet kan weten welke woningen gereguleerd worden verhuurd, zijn gemakshalve alle woningen waarvan aangenomen wordt dat het huurwoningen zijn (doordat de eigenaar niet de bewoner is) in de verstrekkingentabel opgenomen.

Voor gevallen waarin verhuurders problemen ondervinden en niet kunnen achterhalen wat de reden is dat zij geen (inhoudelijke) inkomensindicaties ontvangen, heeft de Belastingdienst de mogelijkheid geschapen om teruggebeld te kunnen worden zodat via direct contact de oorzaak van de mismatch kan worden gevonden.

Hieruit blijkt dat, alles overziend, in de korte tijd dat het webportaal open staat voor verhuurders de meeste verhuurders de aangevraagde verklaringen hebben ontvangen, soms zelfs vaker dan eenmaal, en dat in de gevallen waarin problemen zijn geconstateerd snel acties zijn genomen ter verbetering van het gegevensbestand van de Belastingdienst en van de dienstverlening.

Tot slot merk ik nog op dat verhuurders niet verplicht zijn de huur te verhogen en ook niet om gebruik te maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. De wetgeving scheidt de mogelijkheid voor verhuurders om de huurprijs voor woningen in het gereguleerde segment te verhogen met maximaal 4% voor huishoudens met een inkomen tot en met € 33.614, met maximaal 4,5% voor huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 en met maximaal 6,5% voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000. Deze percentages zijn zoals gezegd maximumpercentages. Verhuurders mogen om hen moverende redenen er voor kiezen om niet (voor alle huishoudens) deze maximumpercentages te gebruiken voor hun huurverhogingsvoorstellen, maar een lager percentage. Dat heeft tot gevolg dat niet alle huurders onder gelijke omstandigheden een gelijke huurverhoging krijgen voorgesteld. Begin maart had volgens een onderzoek van de NOS circa 10% van de woningcorporaties al – voordat de Eerste Kamer over de wetsvoorstellen had gestemd – besloten in 2013 geen gebruik te maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

Bovendien zijn er nu al verschillen in huurprijzen voor vergelijkbare woningen. Mensen die hun woning al jaren geleden zijn gaan huren betalen vaak een lagere huurprijs dan hun burens die nog niet zo lang in hun woning wonen. Bij huurdersmutatie kan de verhuurder de huurprijs immers naar een gewenst niveau of streefhuur optrekken. Ook mensen met een hoog inkomen die al lang in hun huurwoning wonen, betalen vaak minder dan hun burens die minder verdienen maar nog niet zo lang in hun woning wonen. Deze vorm van ongelijkheid bestaat al. Juist de inkomensafhankelijke huurverhoging kan die verschillen verkleinen.

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