

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2161

Vragen van het lid **Karabulut** (SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *een verdubbeling van de verzoeken aan de Huurcommissie in 2013* (ingezonden 20 mei 2014).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 10 juni 2014)

Vraag 1

Erkent u dat een verdubbeling van het aantal verzoeken voor het oplossen van een huurgeschil naar 14.619 en zelfs een verdrievoudiging van het aantal huurverhogingsverzoeken ten opzichte van 2012, voor het grootste deel toe te schrijven zijn aan de inkomensafhankelijke huurverhoging? Zo ja, bent u bereid om het woonbeleid te herzien? Zo nee, waarom niet?¹

Antwoord 1

De verhoging van de instroom van huurgeschillen in 2013 is inderdaad grotendeels toe te schrijven aan de inkomensafhankelijke huurverhoging die in 2013 is ingevoerd. Daarover heeft de Huurcommissie 4.896 geschillen voorgelegd heeft gekregen. Maar ook de instroom voor de andere huurprijs-geschillen nam toe van 4.582 in 2012 tot 5.498 in 2013, alsmede die voor andere huurverhogingsgeschillen (niet inkomensafhankelijke huurverhoging) van 654 in 2012 tot 1.964 in 2013.

Ik zie geen aanleiding om op basis van deze instroomcijfers het woonbeleid te herzien. Bij de wetsvoorstellen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging was een extra instroom van 9.000 geschillen over de inkomensafhankelijke huurverhoging in het eerste jaar geraamd. De daadwerkelijke instroom van 4.896 is veel lager dan verwacht.

Vraag 2

Bent u van mening dat de inkomensafhankelijke huurverhoging niet alleen zorgt voor onrust en onzekerheid, maar ook papierwerk met zich mee brengt voor huurders, verhuurders, de Huurcommissie en de Belastingdienst? Staat dit niet haaks op de doelstelling van het kabinet om de bureaucratie te verminderen?

¹ <http://www.huurcommissie.nl/uploads/media/Jaarverslag2013.pdf>

Antwoord 2

Bij de wetsvoorstellen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging is rekening gehouden met nalevingskosten voor verhuurders en huurders en met uitvoeringskosten voor de Huurcommissie en de Belastingdienst. Het kabinet acht de doelstelling om de doorstroming in het gereguleerde huursegment gericht te bevorderen door voor middeninkomens en hogere inkomens een hogere huurverhoging toe te staan van groot belang en vindt de daarmee gepaard gaande nalevings- en uitvoeringskosten aanvaardbaar.

Vraag 3

Waarom krijgt bij geschillen over huurverhoging in 97% van de gevallen de verhuurder gelijk? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 3

Het staat verhuurders vrij om (alle) bezwaren van huurders tegen hun huurverhogingsvoorstellen te honoreren. Ook als de bezwaren buiten de wettelijk mogelijk gemaakte bezwaargronden vallen en zelfs als de bezwaren geen relatie met de voorgestelde huurverhoging hebben. Alleen in de gevallen dat verhuurders de bezwaren van huurders ongegrond achten en zij de huurverhoging ondanks de bezwaren van de huurder willen doorzetten, moeten zij een uitspraak van de Huurcommissie vragen. Partijen die door de Huurcommissie in het ongelijk worden gesteld, worden veroordeeld tot de legeskosten. Die legeskosten zijn voor rechtspersonen € 450,- per verzoek om uitspraak (bij huurverhogingsgeschillen: per huurverhogingsvoorstel) en € 25,- voor natuurlijke personen. De meeste verhuurders zijn rechtspersonen die dus een legesveroordeling van € 450,- per uitspraak riskeren. Ik veronderstel dat verhuurders daardoor de Huurcommissie alleen om uitspraak vragen over huurverhogingsvoorstellen waarvan zij zeker zijn dat die binnen de wettelijke normen vallen en de bezwaren van huurders ongegrond zijn.

Vraag 4 en 5

Hoeveel capaciteit in de richting van de Huurcommissie heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging de Belastingdienst gekost, aangezien de Belastingdienst op meerdere plekken onder druk staat en 138 verzoeken heeft ingediend om de redelijkheid van de huurprijs te beoordelen?

Wat is de reden van de vermindering van het aantal verzoeken van de Belastingdienst aan de Huurcommissie in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhoging?

Antwoord 4 en 5

De Belastingdienst heeft in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhoging alleen de taak om op verzoek inkomensindicaties te verstrekken aan verhuurders. De Belastingdienst heeft in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhoging geen relatie met de Huurcommissie.

De 138 verzoeken om de redelijkheid van de huurprijs van woningen te bepalen, heeft de Belastingdienst ingediend in het kader van de controle van huurtoeslag aanvragen. Dat de Belastingdienst in de loop der jaren minder verklaringen omtrent de redelijkheid van de huurprijs heeft aangevraagd is er in gelegen dat de Belastingdienst niet meer steekproefsgewijs, maar op basis van risicoselectie dergelijke verzoeken bij de Huurcommissie indient. Er is gezocht naar een optimalisering van het inzetten van de Huurcommissie. Door deze risicogerichte selectie is de kans dat de inspanning van de Huurcommissie ook leidt tot een aanpassing van huurtoeslag vele malen groter dan bij een steekproefsgewijze benadering.

Vraag 6

Kunt u het negatieve resultaat van de Huurcommissie van 1,8 miljoen euro in 2013 toelichten in relatie tot de korting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de verwachte toestroom aan verzoeken vanwege nieuwe regels, zoals de inkomensafhankelijke huurverhoging?

Antwoord 6

Zoals in het Jaarverslag 2013 van de Huurcommissie is vermeld, is het negatieve exploitatieresultaat van € 1,8 miljoen voornamelijk veroorzaakt door de hogere kosten voor de voorzieningen. Deze zijn verhoogd met het

oog op reorganisatiekosten die in 2014 en verder gemaakt zullen worden. Deze reorganisaties zijn doorgevoerd om de taken van de Huurcommissie effectief en efficiënt uit te kunnen voeren bij een teruglopende bijdrage van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Er bestaat geen relatie tussen dit negatief resultaat en de verhoogde toestroom aan verzoeken in verband met de inkomensafhankelijke huurverhoging, omdat de extra kosten die de Huurcommissie maakt voor de behandeling van deze verzoeken volledig vergoed worden door het ministerie.