

Den Haag, 13 juni 2016

De vaste commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft mij op 25 mei 2016 gevraagd om een reactie te geven op de notitie over opgave jaarhuishoud-inkomen vanaf 2014 door de Belastingdienst ten behoeve van de huuraanpassing, die de heer R.D. te Z. op 2 mei 2016 naar die commissie heeft gezonden. Met deze brief voldoe ik aan dit verzoek.

De heer D. stelt in zijn notitie voor dat de Belastingdienst voor de huishoudinkomensindicaties over de kalenderjaren vanaf 2014 onderscheid maakt naar de inkomstenbron van het huishoudinkomen. De heer D. heeft een AOW-uitkering en werkt daarnaast via een uitzendbureau. De heer D. stelt dat dit tot een tijdelijk hoger inkomen leidt, dat naar zijn mening niet tot een hoger huurverhogingsvoorstel zou mogen leiden. Vanaf 2017 worden huishoudens waarvan een of meer bewoners de pensioengerechtigde leeftijd heeft of hebben bereikt, uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging (aangenomen Wet doorstroming huurmarkt 2015). Maar de heer D. stelt voor dat de Belastingdienst de verstrekte inkomensindicaties over 2014 (die verstrekt zijn voor de huurverhoging in 2016) met terugwerkende kracht corrigeert en daarbij van personen die een AOW-uitkering krijgen de via een uitzendbureau verkregen inkomsten van de berekening van het huishoudinkomen uitsluit.

Voor het onderscheid maken naar inkomstenbron bij de berekening van het huishoudinkomen voor de huurverhoging is een (aanvullende) wetwijziging nodig. Het huishoudinkomen wordt in artikel 7:252a BW gedefinieerd en daarbij is geen onderscheid naar inkomstenbron gemaakt. Een eventueel wetsvoorstel zou op zijn vroegst in 2017 in werking kunnen treden.

Daarnaast hebben de verhuurders de huishoudinkomensindicaties over 2014 al gebruikt voor hun huurverhogingsvoorstellen per 1 juli 2016 (zie vóór 1 mei 2016 bij de huurders ingediend moesten zijn).

Het voorstel is overbodig omdat de huidige wetgeving, alsook de wetgeving zoals die vanaf 2017 geldt, de huurder al voorzieningen bij wisselende inkomens biedt.

Ten eerste kan de huurder bezwaar maken indien het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (twee jaar voor het jaar waarin de huurverhoging wordt voorgesteld) wel boven een van beide inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging lag, maar het jaar erna (één jaar voor het jaar waarin de huurverhoging wordt voorgesteld) onder de betreffende inkomensgrens lag. De huurder moet dan bij zijn bezwaarschrift bewijsstukken voegen waarmee hij aantoont dat het huishoudinkomen een jaar na het inkomenstoetsjaar onder de inkomensgrens lag die in het huurverhogingsvoorstel is gehanteerd. Die bewijsstukken zijn een BRP-uittreksel van één van de bewoners waarop staat hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven en inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) van alle bewoners.

Ten tweede kan een huurder die na een of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen een inkomensdaling doormaakt tot onder de bij de laatste (twee) huurverhoging(en) gehanteerde inkomensgrens een huurverlaging voorstellen.

De huurder kan dan – voor de toekomst – de huurprijs voorstellen die maximaal zou hebben gegolden als het huishoudinkomen bij de laatste twee huurverhogingen op het niveau van na de inkomensdaling zou hebben gelegen.

Indien het huishoudinkomen nog fors(er) is gedaald, namelijk tot onder de huurtoeslaginkomensgrens (die lager ligt dan de laagste inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging) en de huurprijs door de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens (€ 710,68 prijspeil 2016) is gestegen, een huurprijs onder de huurtoeslaggrens voorstellen. De huurder kan daarna huurtoeslag aanvragen.

De wet biedt dus al voorzieningen voor huurders die een wisselend inkomen hebben. De wet maakt daarbij geen onderscheid naar de oorzaak van het wisselende inkomen. Het kan gaan om ZZP'ers, om werknemers die eenmalige bonussen ontvangen, om werknemers die tijdelijk meer uren werken, om huishoudens waarvan tijdelijk meer leden een inkomen hebben, om werknemers die werkloos raken, om zoals in uw geval pensioengerechtigden die (tijdelijk) toch nog werken, of nog andere oorzaken van een wisselend inkomen.

Bijgaand ontvangt u een afschrift van de brief die ik aan de heer R.D. te Z. heb gezonden.

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