

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

2202

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *documentatieverplichtingen voor huurwoningen met een huur rondom de liberalisatiegrens* (ingezonden 4 mei 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 25 mei 2018).

Vraag 1, 2, 3

Welke regels gelden er voor het verstrekken aan verhuurders van inkomensgegevens van huurders die een sociale huurwoning bewonen?

Welke regels gelden er voor huurders met een hoger inkomen indien door huurverhogingen de huurprijs van de woning over de liberalisatiegrens terechtkomt?

Kunnen verhuurders, ook indien de liberalisatiegrens is overschreden, inkomensgegevens opvragen? Bent u zich ervan bewust dat dit in de praktijk gebeurt? Wat gaat u doen om de privacy van huurders te beschermen en te voorkomen dat dit gebeurt?

Antwoord 1, 2, 3

De inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging is alleen van toepassing op zelfstandige woningen die met een gereguleerd (niet-geliberaliseerd) huurcontract zijn verhuurd, in dit kader ook wel sociale huurwoningen genoemd.

Of een huurovereenkomst geliberaliseerd of gereguleerd (niet-geliberaliseerd) is, wordt bij aanvang van de huur bepaald. Een huurovereenkomst voor een zelfstandige woning is (qua huurprijs) geliberaliseerd als de huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst hoger was dan de toenmalige liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens van 2018 (€ 710,68 p.m.) bepaalt dus of huurcontracten die in 2018 ingaan geliberaliseerd zijn of niet.

Een gereguleerd (= niet-geliberaliseerd) huurcontract blijft gereguleerd, ook als de huurprijs door huurverhogingen tot boven de huidige liberalisatiegrens is gestegen.

Indien de woning daarvoor voldoende kwaliteit (woningwaarderingpunten) heeft, mag de huurprijs van een gereguleerd huurcontract door huurverhogingen de huidige liberalisatiegrens overstijgen, zolang daarbij niet de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarde-

ringsstelsel wordt overschreden¹. Dit is onafhankelijk van het inkomen van de huurder(s).

Indien door de voorgestelde huurverhoging wel de maximale huurprijsgrens van de woning wordt overschreden, kan de huurder op die grond bezwaar maken tegen de voorgestelde huurverhoging. En als de huidige huurprijs al hoger is dan de maximale huurprijsgrens van de woning, kan de huurder een huurverlaging tot die maximale huurprijsgrens voorstellen aan de verhuurder en zo nodig afdwingen via de huurcommissie.

Verhuurders mogen voor alle met een gereguleerde huurcontract verhuurde woningen, dus ook voor woningen waarvan de huidige huurprijs rond of boven de huidige liberalisatiegrens (€ 710,68 p.m.) ligt, een inkomensafhankelijke huurverhoging voorstellen zolang zij daarmee de maximale huurprijsgrens van de woning niet overschrijden. Voor al deze gevallen mag een verhuurder dus ook een huishoudverklaring bij de Belastingdienst opvragen om te beoordelen of het betreffende huishouden in aanmerking komt voor een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging.

Huurders krijgen bericht van de Belastingdienst wanneer hun verhuurder voor hun woning een huishoudverklaring ten behoeve van de inkomensafhankelijke huurverhoging heeft aangevraagd en verkregen. Huurders die een geliberaliseerd huurcontract hebben en huurders van wie de huurprijs door een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (meer dan inflatie +2,5% maar maximaal inflatie +4%) boven de maximale huurprijsgrens van de woning uitkomt², kunnen dan een klacht indienen bij de Belastingdienst en aangeven dat hun verhuurder voor hun woning geen huishoudverklaring had mogen aanvragen.

De Belastingdienst gaat dan (aan de hand van door de huurder aangeleverde gegevens en wederhoor bij de verhuurder) na of de verhuurder voor de betreffende woning zonder recht een huishoudverklaring heeft aangevraagd. Wanneer de Belastingdienst constateert dat een verhuurder voor een of meer woning(en) ten onrechte een huishoudverklaring bij de Belastingdienst heeft opgevraagd, zendt de Belastingdienst een brief met die constatering naar de verhuurder. Indien het desondanks nog een keer gebeurt houdt de Belastingdienst een gesprek met (een afvaardiging van) de directie van de verhuurder, met de waarschuwing dat een volgende herhaling van onrechtmatige aanvraag van huishoudverklaringen zal worden gezien als stelselmatig misbruik. Bij stelselmatig misbruik van de mogelijkheid om huishoudverklaringen aan te vragen ten behoeve van de inkomensafhankelijke huurverhoging, kan de Belastingdienst de betreffende verhuurder weigeren nog huishoudverklaringen te verstrekken.

Vraag 4

Bent u bereid om te onderzoeken of de huurcommissie in dit soort zaken een rol kan spelen?

Antwoord 4

Zoals hiervoor aangegeven, is het verhuurders ook voor gereguleerd verhuurde woningen met een huurprijs die al boven de huidige liberalisatiegrens ligt toegestaan huishoudverklaringen bij de Belastingdienst aan te vragen ten behoeve van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat is alleen anders wanneer de huidige huurprijs al zo dicht tegen de maximale huurprijsgrens van de woning (zoals die geldt op de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging) ligt, dat de verhuurder geen ruimte heeft om een inkomensafhankelijke huurverhoging (meer dan inflatie+2,5% maar maximaal inflatie+4%) voor te stellen. De Belastingdienst treedt op als aan de hand van klachten van huurders blijkt dat een verhuurder (voor sommige

¹ De maximale huurprijsgrens is afhankelijk van de kwaliteit van de woning, die met het woningwaarderingstelsel in punten wordt uitgedrukt. De maximale huurprijsgrens van een zelfstandige woning varieert per 1 juli 2018 van € 191,65 p.m. bij 40 of minder punten tot € 1.277,03 p.m. bij 250 punten. Vanaf 143 punten ligt de maximale huurprijsgrens per 1 juli 2018 boven de huidige liberalisatiegrens van € 710,68 p.m.

² De Belastingdienst kan niet op voorhand controleren of een verhuurder voor de aangevraagde adressen met recht een huishoudverklaring heeft aangevraagd. Er is geen register van geliberaliseerde huurcontracten (alleen de verhuurder en de huurder weten of de aanvangshuurprijs hoger was dan de toenmalige liberalisatiegrens, of niet) of van puntentellingen van huurwoningen.

woningen) ten onrechte gebruik maakt van de mogelijkheid om huishoudverklaringen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging aan te vragen. Ik zie hierin geen rol voor de huurcommissie.

De huurcommissie heeft wel een rol in geschillen tussen verhuurders en huurders over een door de verhuurder voorgestelde huurverhoging voor gereguleerde huurcontracten. Huurders kunnen bij de verhuurder bezwaar indienen tegen een huurverhogingsvoorstel, bijvoorbeeld als de voorgestelde huurprijs boven de maximale huurprijsgrens van de woning ligt. De betrokken verhuurder kan naar aanleiding van het bezwaar de huurverhoging terugbrengen of, als hij de gehele huurverhoging willen doorzetten ondanks het bezwaar van de huurder, tijdig (binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging) een uitspraak van de huurcommissie vragen over zijn huurverhogingsvoorstel. Laat de verhuurder na tijdig een uitspraak van de huurcommissie te vragen, dan gaat de gehele huurverhoging niet door³.

³ De verhuurder kan dan vervolgens een nieuw huurverhogingsvoorstel doen, maar dan weer met in achtneming van de termijnen (minimaal twee maanden voor de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging, dus met een latere ingangsdatum).