

Vergaderjaar 2011–2012

33 129

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)

Nr. 24

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 april 2012

De Vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft mij gevraagd om voor de plenaire behandeling van de wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (huurverhoging op grond van inkomen) (33 129) een reactie te geven op de berichtgeving van de NOS over problemen die woningbouwcorporaties hebben met de scheefwoonmaatregel.

In de berichtgeving van 25 maart meldt de NOS naar aanleiding van een onderzoek dat zeker 1 op de 6 verhuurders niet van plan is om de huur van huurders met een inkomen boven de € 43 000 extra te verhogen.

Het kabinet biedt de mogelijkheid aan verhuurders binnen het gereguleerde stelsel om de doorstroming te bevorderen door een hogere huurverhoging voor te stellen aan huishoudens met een inkomen boven € 43 000. Verhuurders zijn niet verplicht om een huurverhoging voor te stellen, dus ook van gebruikmaken van deze hogere huurverhoging mogen zij afzien.

Corporaties, maar ook particuliere verhuurders die onder het gereguleerde stelsel verhuren, zullen zelf de afweging maken of het in hun stad of regio opportuun of noodzakelijk is om gebruik te maken van deze maatregel.

Uit de cijfers van de NOS maak ik op dat als 15 procent van de corporaties de boveninflatoire huurverhoging niet gaat toepassen, 85 procent wel van deze mogelijkheid van een hogere huurverhoging gebruik gaat maken of dat althans overweegt.

In eerdere onderzoeken zagen we al dat minstens de helft van de corporaties er gebruik van gaat maken.

Tevens zal ik een reactie geven op de berichtgeving van de NOS van 27 maart over problemen die verhuurders ondervinden bij het opvragen van inkomensverklaringen bij de Belastingdienst. De NOS meldt dat de inkomensgegevens van circa 5 à 10 procent van de huurders niet bekend zijn bij de Belastingdienst.

Ik wil benadrukken dat het feit dat slechts in ca. 5 procent van de gevallen geen inkomen bekend is, in lijn is met de verwachting van de Belastingdienst. Te meer omdat dit het eerste jaar is en er sprake is van massale gegevensuitwisseling. In verreweg de meeste gevallen gaat de uitwisseling van de gegevens dus zonder problemen.

De Belastingdienst heeft er altijd rekening mee gehouden dat rond de 5 procent van de inkomens niet voorhanden zou zijn doordat de huurders bij de Belastingdienst niet of nog niet op dat adres bekend zijn, doordat een huurder geen inkomen heeft of doordat het inkomen nog niet beschikbaar is als gevolg van uitstel of nalatigheid.

In circa 9% van de gevallen kunnen geen inkomensverklaringen verstrekt worden omdat er sprake is van onjuiste aanlevering van adressen door een verhuurder of omdat inkomensverklaringen worden opgevraagd van adressen, waarvan de aanvrager geen eigenaar is. Dit spoort met de gegevens waarmee de NOS komt. Er kan namelijk sprake zijn van meerdere malen een aanvraag voor hetzelfde woonadres. Bovendien is een deel van de 9% in een vroegtijdig stadium hersteld nadat de verhuurder een gewijzigde opvraag heeft gedaan.

Deze 9% uitval is een direct gevolg van de beveiliging in het kader van privacybescherming van de huurders. Alleen eigenaren van een verhuurde woning kunnen een inkomensverklaring voor die woning opvragen. Als ze niet als eigenaar herkend worden (als gevolg van een fusie of van verkeerde gegevensinvoer bij de aanvraag), verstrekt de Belastingdienst geen verklaring voor die woning. Volgens de Belastingdienst is de hoofdoorzaak van de verklaringweigeringen dat het adres en het fiscaal nummer van de eigenaar van de woning (bijvoorbeeld de woningcorporatie) niet met elkaar overeenkomen. Dit kan eenvoudig rechtgezet worden door alsnog de juiste eigendomsgegevens aan te leveren.

In de circa 5% onbekende inkomens en de circa 9% niet-verstreekte verklaringen vanwege foute adressen of onjuiste eigenaargegevens vindt overigens ook enige overlap plaats. Dat wil zeggen dat sommige verhuurders met beide problemen tegelijk te maken hebben.

Om de verhuurders te helpen bij het opvragen van de inkomensverklaringen is een handleiding opgesteld en een helpdesk ingericht, die zich specifiek richt op het opvragen van de inkomensverklaringen. Op de website van Aedes worden woningcorporaties ook hierop gewezen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. W. E. Spies