

Vergaderjaar 2013–2014

27 926

Huurbeleid

Nr. 219

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 april 2014

Tijdens het AO Uitvoering inkomensafhankelijke huurverhoging van 13 februari 2014 (Kamerstuk 27 926, nr. 217) heb ik toegezegd uw Kamer te informeren over het resultaat van de nieuwe werkwijze in de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2014.

Woningenbestand ten behoeve van inkomensafhankelijke huurverhoging

Het College bescherming persoonsgegevens (Cbp) heeft in zijn brief van 28 januari 2014 aan de staatssecretaris van Financiën gevraagd om het Cbp eind maart schriftelijk te informeren over het resultaat van de nieuwe werkwijze in de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging 2014 voor de omvang van het woningenbestand dat wordt aangemaakt om daaruit op verzoek inkomens-indicaties te kunnen verstrekken aan verhuurders. De staatssecretaris van Financiën heeft het Cbp daarover op 7 april 2014 schriftelijk gerapporteerd.

De nieuwe werkwijze in de uitvoering is er op gericht om alleen woningen in het bestand op te nemen van verhuurders die zich in de maand februari 2014 hebben aangemeld voor een of meer accounts voor het webportaal voor het aanvragen van inkomensindicaties ten behoeve van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Om dit mogelijk te maken is het proces in tweeën geknipt: het aanmeldproces en het verstrekkingenproces.

De verwachting was dat het aantal woningen in het bestand zou worden gereduceerd met ongeveer 600.000 woningen. Het webportaal is op 3 februari 2014 open gesteld voor het aanvragen van accounts. Op 1 maart 2014 is het webportaal (tijdelijk) afgesloten, waarna het woningenbestand is aangemaakt. Daartoe zijn via de door gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden de woningen aan de eigenaar-verhuurder gekoppeld. Dat gebeurt via het Rechtspersonen Samenwerkingsverbanden Informatie Nummer (RSIN) of Burger Service Nummer (BSN) van de eigenaar-verhuurder die een account heeft aangevraagd.

In het afgelopen jaar hebben de Waarderingskamer en de Belastingdienst veel inspanningen verricht om bij gemeenten te wijzen op het belang van het invullen van de RSIN's of BSN's in de WOZ-bestanden en er op aan te dringen dat gemeenten bij alle woningen het RSIN of BSN vermelden. De uitval van niet direct vanuit de bestanden aan een eigenaar te koppelen woningen is door die inspanningen in 2014 beperkt tot enkele tienduizenden woningen (eind 2013 lag dit aantal nog op circa 320.000). De Waarderingskamer en Belastingdienst benaderen de gemeenten die nu nog incomplete WOZ-bestanden aanleveren actief om te bewerkstelligen dat die gemeenten nog een aangevuld WOZ-bestand naleveren. Een uitval van 0% zal overigens niet haalbaar zijn, doordat bijvoorbeeld kerken geen RSIN of BSN hebben, maar wel woningen in eigendom hebben.

Resultaat nieuwe werkwijze 2014

Het woningenbestand bestond op 19 maart 2014 uit 2.217.746 adressen. Op dit moment wordt het woningenbestand wekelijks aangemaakt. Hierdoor kunnen na geleverde WOZ-gegevens van de gemeenten nog in het bestand worden opgenomen. Het aantal verhuurders dat op 14 maart 2014 het aanmeldproces geheel had doorlopen bedroeg 3.824. Deze aantallen kunnen oplopen als de gemeenten nog ontbrekende WOZ-gegevens aanleveren. De verwachting is dat het aantal in het bestand opgenomen adressen nog hooguit met enkele tienduizenden zal stijgen.

Op 17 maart 2014 is het webportaal weer voor verhuurders open gesteld en vanaf die datum kunnen de verhuurders die een account hebben verkregen inkomens-indicaties opvragen voor hun woningen.

Het totale woningenbestand dat de Belastingdienst in 2013 heeft gebruikt bevatte ultimo augustus 2013 2.998.014 woningen. Met de huidige werkwijze is dus een verdergaande reductie bereikt van het aantal verhuurde woningen in het bestand dan vooraf was verwacht, namelijk van ruim 750.000 adressen in plaats van het eerder genoemde aantal van ca. 600.000. De Belastingdienst kan niet nagaan of in het huidige woningenbestand van circa 2,2 miljoen woningen van de aangemelde verhuurders nog huurwoningen voorkomen die geliberaliseerd worden verhuurd of waarvoor de huurder al de maximale huurprijs betaalt, omdat de overheid niet over de daartoe benodigde gegevens (bijvoorbeeld een register van huurovereenkomsten) beschikt. Naar verwachting zal dat in veel mindere mate het geval zijn dan in het woningenbestand van 2013. Verhuurders die louter geliberaliseerd verhuurde woningen in eigendom hebben zullen zich immers niet hebben aangemeld voor een account.

In aanvulling hierop is nog een aantal maatregelen genomen als extra waarborgen opdat verhuurders geen onjuist gebruik maken van het webportaal. Die extra waarborgen maken de gegevensverstrekking bovendien transparanter voor de huurder.

Waarborgen aan de kant van de verhuurder

Eén van de voorwaarden waarmee een verhuurder zich akkoord dient te verklaren alvorens inkomensindicaties over de woningen die hij verhuurt te mogen opvragen, is dat hij uitsluitend een inkomensindicatie mag opvragen voor woningen met een gereguleerde (d.i. een niet-geliberaliseerde) huurovereenkomst waarvoor de huurders nog niet de maximale huurprijs betalen. Volgens de wet is de inkomensafhankelijke huurverhoging slechts mogelijk bij een gereguleerd huurcontract. Zowel op www.rijksoverheid.nl, www.belastingdienst.nl als in de Handleiding Inkomensafhankelijke huurverhoging 2014 (te downloaden op

www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl) is deze voorwaarde veel prominenter in beeld gebracht. De verhuurder die inlogt op het webportaal dient bovendien aan te vinken dat hij akkoord gaat met deze voorwaarde voor hij toegang krijgt tot het portaal.

Bij geconstateerd misbruik (dat is meer dan een incidenteel geval van onjuist opvragen) zal de Belastingdienst melding doen bij het Cbp en zal de betreffende verhuurder de verdere toegang tot de applicatie worden ontzegd. Op deze wijze wordt extra geborgd dat de inkomensindicaties alleen (mogen) worden opgevraagd voor de woningen die voor de inkomensafhankelijke huurverhoging in aanmerking komen.

Waarborgen voor de huurder

Zoals ik in mijn brief van 22 januari 2014 (Kamerstuk 27 926, nr. 213) heb aangekondigd, zal aan de adressen waarover een inkomensindicatie wordt gevraagd, een mededeling daarover worden gezonden nadat de indicatie is afgegeven. In die brief, waarvoor de koepels van verhuurders en huurders tekstvoorstellen hebben kunnen aandragen, wordt medege-deeld dat er een inkomensindicatie is afgegeven. Een voorbeeld van een dergelijke brief treft u als bijlage aan. Zoals ik tijdens het AO Uitvoering inkomensafhankelijke huurverhoging van 13 februari 2014 heb toegezegd, bevat de brief beknopte informatie over de rechten en plichten van huurders en wordt verwezen naar de website waar huurders verdere informatie kunnen vinden over hun rechten en plichten bij de inkomensafhankelijke huurverhoging en over hoe en in welke gevallen zij bezwaar kunnen maken tegen een huurverhogingsvoorstel van de verhuurder.

Uit de klachten die de Belastingdienst in 2013 heeft ontvangen naar aanleiding van de verstrekking van inkomensindicaties (ca. 300), is gebleken dat huurders in veel gevallen ten onrechte hebben aangenomen dat hun woning geliberaliseerd werd verhuurd en dat hun verhuurder geen inkomensindicatie had mogen opvragen. Veel huurders baseren zich daarbij – ten onrechte – op de hoogte van de huidige huur, terwijl het de aanvangshuurprijs en de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens zijn die bepalen of een huur-overeenkomst (blijvend) geliberaliseerd of gereguleerd is. Op de website www.rijksoverheid.nl is aanvullende informatie opgenomen die is gerelateerd aan het opvragen van de inkomensindicatie in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Die informatie heeft mede als doel de huurder in staat te stellen om zelf te beoordelen of al dan niet sprake is van geliberaliseerde verhuur (www.rijksoverheid.nl/inkomensindicatie-toegestaan-of-niet en <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vrijesector-huurwoning>).

De staatssecretaris van Financiën en ik gaan ervan uit dat het woningenbestand dat de Belastingdienst in 2014 heeft aangemaakt ten behoeve van de verstrekking van inkomensindicaties voor de inkomensafhankelijke huurverhoging niet «bovenmatig» is en de verwerking van gegevens in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhoging gelet op het voorgaande in overeenstemming is met de Wet bescherming persoonsgegevens.

Stand van zaken verstrekking inkomensindicaties

Naast informatie over de omvang van het woningenbestand na de nieuwe werkwijze voor 2014 informeer ik u over de stand van zaken van de uit dat woningenbestand verstrekte inkomensindicaties. Op 31 maart 2014 waren op verzoek van aangemelde verhuurders voor circa 1,35 miljoen woonadressen inkomensindicaties verstrekt. Dit aantal kan nog oplopen,

doordat verhuurders hun huurverhogingsvoorstellen per 1 juli 2014 nog tot eind april bij hun huurders kunnen indienen. De stand van zaken met betrekking tot het aantal verstrekte inhoudelijke inkomensindicaties (unieke adressen) is als volgt (stand eind maart 2014):

Huishoudinkomen 2012 hoger dan € 43.602	± 193.000	14%
Huishoudinkomen 2012 hoger dan € 34.085 maar niet hoger dan € 43.602	± 140.000	10%
Huishoudinkomen 2012 niet hoger dan € 34.085	± 950.000	71%
Huishoudinkomen 2012 onbekend (feitelijk: inkomen nihil)	± 67.000	5%
Totaal aantal verstrekte inkomensindicaties	± 1.350.000	100%

Ondanks dat de nieuwe werkwijze (met name de aangescherpte akkoordverklaring van verhuurders met het feit dat zij alleen inkomensindicaties opvragen voor niet-geliberaliseerd verhuurde woningen en het versturen van kennisgevingsbrieven aan de huurders over de verstrekking van een inkomensindicatie voor hun woonadres) verhuurders¹ (nog) meer alert heeft gemaakt, is gebleken dat een verhuurder abusievelijk inkomensindicaties voor zijn gehele woningbezit heeft opgevraagd – en verkregen. De betreffende verhuurder heeft direct na ontdekking van deze vergissing de Belastingdienst benaderd en de vergissing gemeld. De verhuurder heeft de ontvangen inkomensindicaties onmiddellijk vernietigd en zal de betreffende huurders zelf informeren over deze vergissing. De Belastingdienst doet nog onderzoek naar de precieze gang van zaken en de maatregelen die de betrokken verhuurder neemt en gaat nemen. Aan de hand van de uitkomsten van dat onderzoek zal de Belastingdienst zich over eventuele sanctiemaatregelen beraden.

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

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer