

Vergaderjaar 2011–2012

33 330

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens)

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

Algemeen deel

1. Inleiding

Dit wetsvoorstel strekt ertoe een extra huurverhoging mogelijk te maken voor huurders met een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000 per jaar met een bedrag ter hoogte van het inflatiepercentage plus 1 procent. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan één van de afspraken uit het Begrotingsakkoord 2013 (Kamerstukken II 2011/12, 21 501-07, nr. 910, p. 8).

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de memorie van toelichting bij het voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (Kamerstukken II 2011/12, 33 129, nr. 3).

De verantwoordelijkheid voor het beleid van de huurmarkt ligt bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de verklaring over het huishoudinkomen ligt bij de staatssecretaris van Financiën, aangezien de uitvoering daarvan door de Belastingdienst plaatsvindt. De minister van Veiligheid en Justitie is verantwoordelijk voor het Burgerlijk Wetboek.

2. Doorstroming

De door het kabinet uitgebrachte Woonvisie (Kamerstukken II 2010/11, 32 847, nr. 1) bevat een analyse van de problematiek op de woningmarkt en schetst een aanpak op meerdere terreinen. De situatie op de markt voor koopwoningen en die voor huurwoningen is niet gelijk, waardoor het zaak is voor elk van deze markten een geëigende aanpak te ontwikkelen. De koopwoningenmarkt, waar de prijzen voor kopers en investeerders worden bepaald door de markt, is zeer gevoelig gebleken voor de economische teruggang: de vraag naar koopwoningen is afgenomen evenals de nieuwbouw daarvan. Het kabinet kiest daarom voor een strategie die gericht is op herstel van vertrouwen. Voor de huurwoningenmarkt kiest het kabinet voor meer marktwerking en betere investerings-

condities, waarbij een strategie wordt gevolgd die zich richt op het meer in evenwicht brengen van prijs en kwaliteit van huurwoningen. Op termijn draagt dit bij aan het beter op elkaar aansluiten van de markt voor koopwoningen en huurwoningen.

Daarnaast zet het kabinet in op meer duidelijkheid over de taken en de «governance» van toegelaten instellingen, het verbeteren van investeringscondities in de woningbouw en het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Deze aanpak omvat een samenhangend pakket aan maatregelen in zowel de huur- als de koopsector. Ten behoeve van de doorstroming worden meerdere maatregelen ingezet. In de huursector wordt de doorstroming bevorderd door de combinatie van het verhogen van de maximale huur in schaarstegebieden en de extra ruimte voor huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000. De toewijzing van huurwoningen van toegelaten instellingen wordt meer toegespitst op huishoudens met lagere inkomens als gevolg van de staatssteunregels. De doorstroming naar de koopsector wordt bevorderd door te regelen dat huurders hun huurwoning van de toegelaten instelling kunnen kopen tegen een redelijke prijs.

De huidige huurwoningenmarkt kenmerkt zich door een grote vraag naar betaalbare huurwoningen, terwijl er in principe meer dan voldoende betaalbare woningen zijn om alle huishoudens met een lager inkomen te huisvesten. Dat vindt zijn oorzaak in het feit dat de huurprijs van een woning niet altijd bij de kwaliteit past. Huishoudens met een midden- en hoger inkomen stromen maar beperkt of in ieder geval vertraagd door naar duurdere huurwoningen of koopwoningen, ondanks dat deze woningen de kwaliteit bieden die deze huishoudens zoeken. De verbetering in kwaliteit weegt kennelijk niet op tegen het prijsverschil. Als gevolg van deze situatie zijn er minder betaalbare woningen voor de lagere inkomensgroepen beschikbaar en is er voortdurend een druk om, door middel van onrendabele investeringen, nieuwe betaalbare huurwoningen bij te bouwen. Dit is geen efficiënt gebruik van middelen. Met het oog op de opgaven die er liggen en het economisch zware weer, is dit ook geen houdbare praktijk. Bevordering van de doorstroming is nodig om de huurwoningenmarkt beter als een markt te laten functioneren en meer woningen voor de lagere inkomensgroepen beschikbaar te krijgen.

De betreffende maatregel uit het Begrotingsakkoord 2013 leidt er toe dat voor huurders met een huishoudinkomen van hoger dan € 33 000 maar lager dan of gelijk aan € 43 000 een hogere jaarlijkse huurverhoging mogelijk is. De voor deze maatregel gekozen inkomensgrens ligt ongeveer gelijk aan de toewijzingsgrens voor toegelaten instellingen voor woningen die met staatssteun worden verhuurd. Het verschil wordt verklaard doordat bij de toewijzing van woningen van toegelaten instellingen gebruik wordt gemaakt van het actuele inkomen terwijl voor de maximale huurverhoging gebruik wordt gemaakt van het vastgestelde inkomen, dus van het inkomen van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de voorgestelde datum van de boveninflatoire huurverhoging is gelegen (t-2). Gekozen is dus voor een inkomensgrens die aansluit bij de inkomensgrens waarbij huishoudens nog in aanmerking komen voor een gereguleerde huurovereenkomst voor een woning van een toegelaten instelling. Het kabinet is van mening dat voor de inkomensgroep boven die inkomensgrens de mogelijkheid bestaat een iets ruimere maximale huurstijging toe te staan, maar door deze ruimere huurverhoging voor de inkomens tot en met € 43 000 te beperken tot maximaal 1 procentpunt boven inflatie leidt deze ruimere huurverhoging niet tot grote huursprongen.

Uit onderzoek (WoON 2009) blijkt dat circa 360 000 huishoudens met een inkomen van hoger dan € 33 000 maar niet hoger dan € 43 000 in een woning met een gereguleerde huurprijs wonen, op een totaal van 2,6 mln. woningen met een gereguleerde huurprijs. Voor deze huurders zal het feit dat zij als gevolg van een extra huurverhoging zeer geleidelijk een meer marktconforme huurprijs voor hun woning gaan betalen er toe leiden dat zij opnieuw gaan afwegen of de woning waarin zij wonen nog de gewenste prijs/kwaliteitsverhouding biedt, en of zij niet op een andere wijze in hun huisvesting kunnen voorzien. Onderzoek (onder meer WoON 2009) geeft aan dat als de huurprijs voldoende verhoogd wordt, de verhuisgeneigdheid van huurders toeneemt. Ook wanneer de huurder er niet direct voor kiest door te stromen naar een andere woning leidt deze maatregel er in elk geval toe dat huishoudens met een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000 op termijn een meer marktconforme huur gaan betalen. Dit is gerechtvaardigd gelet op de kwaliteit van de woningen en zal op termijn bijdragen aan een beter werkende woningmarkt. Voor verhuurders betekent het meer inkomsten, waardoor het investeren in woningen aantrekkelijker wordt.

Indien de verhuurder van deze extra huurverhogingsmogelijkheid gebruik maakt zal de huurprijs van de betreffende woning sneller stijgen in de richting van de maximale huurprijsgrens zoals die op grond van het aantal punten (woningwaarderingstelsel) voor die woning geldt. Op die manier worden de huurprijzen van gereguleerde woningen op termijn meer marktconform. Dat is gerechtvaardigd gelet op de kwaliteit van de woningen en zal op termijn bijdragen aan een beter werkende woningmarkt. Voor verhuurders betekent het in ieder geval meer inkomsten, waardoor het investeren in woningen aantrekkelijker wordt.

De huurder blijft overigens, ook met deze hogere maximale huurprijsverhoging, beschermd door de maximale huurprijsgrens die voor de woning geldt. Een huurprijsverhoging die de maximale huurprijs te boven gaat is immers voor dat meerdere niet redelijk. Wel zijn deze maximale huurprijzen in schaarstegebieden per 1 oktober 2011 gestegen door invoering van maximaal 15 of 25 schaarstepunten in het woningwaarderingstelsel, afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning.

Een verhuurder is uiteraard niet verplicht de maximale huurprijsverhoging aan de huurder voor te stellen. Het is aan de verhuurder om op dit punt zijn eigen huurprijsbeleid vast te stellen.

De verwachting ten aanzien van het gedrag van verhuurders is dat zij waar nodig en mogelijk gebruik maken van de extra huurverhogingsmogelijkheid voor middeninkomens. Verhuurders kunnen op lokaal niveau het beste inschatten in welke mate sprake is van lage huurprijzen ten opzichte van de kwaliteit van de woning en in welke mate zij de extra huurverhoging voor middeninkomens willen inzetten.

3. Uitvoering

3.1 Gevolgen voor huurders en verhuurders

Voor het toepassen van de ruimere maximale huurverhoging voor huishoudens met een middeninkomen dient de verhuurder zich op de hoogte te stellen van het huishoudinkomen van de huurder en de overige bewoners van de woonruimte om een passend voorstel voor huurverhoging te kunnen doen.

De verhuurder hoeft in dit geval niet te kunnen beschikken over het exacte huishoudinkomen, maar kan worden volstaan met de wetenschap of het huishoudinkomen lager is dan of gelijk is aan € 33 000, of hoger is dan € 33 000 maar lager is dan of gelijk is aan € 43 000.

Net als bij de maximale huurverhoging van inflatie plus 5 procentpunt voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000 geldt overigens dat het inkomen wordt getoetst over het tweede kalenderjaar voorafgaande aan het kalenderjaar waarin de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging ligt (t-2) (peiljaar). Hiervoor is gekozen omdat de inkomens van dat kalenderjaar ten tijde van het doen van een boveninflatoir huurverhogingsvoorstel over het algemeen definitief zijn vastgesteld. Overigens geldt dat de boveninflatoire huurverhoging geen doorgang vindt indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar dat volgt op het peiljaar niet hoger is dan € 33 000 bedraagt.

Verklaring van de Belastingdienst

Om de administratieve lasten bij de huurder en verhuurder te beperken zal de Belastingdienst op verzoek en kosteloos een verklaring aan verhuurders overleggen of kort gezegd op een bepaald adres naar verwachting sprake is van een (gezamenlijk) fiscaal jaarinkomen dat kort gezegd al dan niet meer bedraagt dan de bedragen, genoemd in het voorgestelde artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw). Verhuurders verstrekken een plaatsaanduiding van door hen verhuurde woningen aan de Belastingdienst. De Belastingdienst levert voornoemde verklaring per plaatsaanduiding. De Belastingdienst maakt gebruik van de op het moment van behandeling van het verzoek van de verhuurder beschikbare inkomensgegevens van degene of degenen die op die plaats volgens de registratie van de Belastingdienst woont of wonen. De verklaring geeft aan of het (gezamenlijke) jaarinkomen in het peiljaar (naar verwachting) lager is of gelijk aan € 33 000, dan wel hoger is dan € 33 000 maar lager is dan of gelijk is aan € 43 000, dan wel hoger is dan € 43 000 dan wel dat er geen inkomensgegevens in de basisregistratie inkomen beschikbaar zijn. Voor de overige bewoners die de leeftijd van 23 jaar nog niet hebben bereikt geldt dat het inkomen slechts in aanmerking wordt genomen indien dit meer bedraagt dan de uitkomst van 108% van het twaalfvoud van het bedrag per maand, bedoeld in artikel 8 lid 1 onderdeel a van de Wet minimumloon en minimumvakantiebijslag, als geldend op 1 januari van het peiljaar.

Privacy

Bij de belangenafweging tussen enerzijds het verstrekken van privacygevoelige informatie en anderzijds het mogelijk maken van voormelde huurverhoging dient er een toereikende rechtvaardiging te zijn voor het afgeven van voornoemde verklaring door de Belastingdienst. De wettelijke regeling dient in overeenstemming te zijn met de normen ingevolge artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) en in het algemeen te voldoen aan de normen voor een zorgvuldige en behoorlijk gegevensverkeer zoals neergelegd in internationale verdragen en nationale wetgeving (artikel 10 van de Grondwet). In dat kader is het van belang exact te bepalen welke de belangen zijn die worden gediend met de inrichting van deze gegevensverstrekking. Zo dient de wettelijke regeling in het licht van artikel 8, tweede lid, van het EVRM te voldoen aan een aantal voorwaarden, te weten:

- het voorschrift moet voldoende nauwkeurig zijn omschreven;
- het voorschrift moet adequate en effectieve waarborgen bevatten tegen ongeoorloofde inbreuken, en

- de privacyinbreuk moet worden gerechtvaardigd door een «pressing social need» en moet in overeenstemming zijn met de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit.

Voor het verwerken van persoonsgegevens gelden voorts nog enkele specifieke normen:

- het beginsel van de «doelbinding» komt erop neer dat gegevens over individuele personen alleen voor een bepaald doel gebruikt mogen worden. Dat doel bepaalt welke gegevens gebruikt mogen worden en aan wie ze verstrekt mogen worden.
- Een ander fundamenteel beginsel is het transparantiebeginsel. Dat houdt in dat er openheid dient te zijn over gegevensverwerkingen en de doeleinden daarvan. Voor de te treffen wettelijke voorziening geldt met name dat de gegevensuitwisseling zo specifiek mogelijk dient te worden aangeduid.

Hierna wordt op deze beginselen ingegaan.

- *Het voorschrift moet voldoende nauwkeurig zijn omschreven:*
In het wetsvoorstel is opgenomen welke instanties van doen hebben met de gegevensuitwisseling en wat hun taak ten aanzien van de gegevens is, zodat volstrekt duidelijk is ten aanzien van wie en door wie de betreffende gegevensuitwisseling zal plaatsvinden. Hiermee wordt tevens voldaan aan het vereiste van de «doelbinding». Er worden geen gegevens verwerkt of verstrekt die niet strikt noodzakelijk zijn voor het doel, namelijk het vergelijken van het huishoudinkomen met een inkomen van hoger dan € 33 000 maar niet hoger dan € 43 000. Zo komt de verhuurder niet te beschikken over gegevens over de personen die bijdragen aan dit huishoudinkomen en evenmin over gegevens ten aanzien van de hoogte van hun individuele inkomen. De Belastingdienst, aan de andere kant, krijgt geen gegevens over personen op een adres, zoals door de verhuurder geregistreerd, maar krijgt slechts een aanduiding van de plaats van de woonruimte op basis waarvan het in de eigen registratie gegevens kan opzoeken. In artikel 19a, eerste lid, van de Uhw is verder geregeld dat de verhuurder de verklaring die deze ontvangt slechts mag gebruiken voor het voorstel tot de huurprijsverhoging (doelbinding).
- *Het voorschrift moet adequate en effectieve waarborgen bevatten tegen ongeoorloofde inbreuken:*
In artikel 19a van de Uhw zijn bepalingen over bewaar-, administratie- en geheimhoudingsplicht opgenomen. Daarin is bepaald dat de gegevens maar voor een beperkte tijd mogen worden bewaard. Voorts is bepaald dat de verhuurder ten behoeve van een getrouwe weergave van de uitvoering en een effectief uitvoeringsproces een zodanige administratie voert dat de juiste, volledige en tijdige vastlegging is gewaarborgd van de gegevens over het huishoudinkomen. Ook is een geheimhoudingsbepaling opgenomen en een sanctiemogelijkheid om verhuurders in de toekomst uit te sluiten van de mogelijkheid om inkomensverklaringen op te vragen bij de Belastingdienst als gebleken is dat de verhuurder misbruik heeft gemaakt van de mogelijkheid inkomensverklaringen op te vragen of de geheimhoudingsplicht heeft geschonden. De huurders en alle medebewoners die menen dat op ongeoorloofde wijze inbreuk wordt gemaakt op hun privacy vinden hierin een waarborg tegen deze inbreuk. Voorts wordt hiermee de gang van zaken transparant gemaakt.
- *De privacy-inbreuk moet worden gerechtvaardigd door een «pressing social need» en moet in overeenstemming zijn met de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit:*
De vraag hierbij is of het belang van de maatregel, het voorstel van huurprijsverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen, een eventuele inbreuk op de privacy rechtvaardigt. De fiscale geheimhou-

dingsplicht brengt met zich mee dat het niet gebruikelijk is dat de Belastingdienst gegevens verstrekt aan niet-bestuursorganen. Betreffende maatregel is gericht op doorstroming op de huurwoningmarkt. Het is logischerwijs niet mogelijk een inkomensafhankelijke maatregel in te voeren en mogelijk te maken zonder informatie over het huishoudinkomen van de huurder en de overige bewoners. Gezien het publieke belang van doorstroming op de huurwoningmarkt en het beperken van de administratieve lasten voor verhuurders en huurders wordt de verstrekking van een verklaring gerechtvaardigd geacht. Het aanleveren door de Belastingdienst van de verklaring aan de verhuurder levert de huurder ook voordelen op. Zo behoeft hij zelf geen gegevens aan te leveren. Hij kan dus het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder afwachten, waarbij hij kennis kan nemen van de door de Belastingdienst aan de verhuurder verstrekte verklaring. Deze verhuurder dient bij een huurverhogingsvoorstel van meer dan inflatie de verklaring van de Belastingdienst bij te voegen. Hierdoor worden huurders beschermd tegen onredelijke huurverhogingsvoorstellen van hun verhuurder.

Daarbij is van belang dat de verklaring geen gegevens bevat over de hoogte van het huishoudinkomen anders dan of dit kort gezegd al dan niet hoger is dan € 33 000 dan wel € 43 000 en evenmin welke personen gezamenlijk het huishoudinkomen genereren. In de vormgeving hiervan is het verstrekken van financiële persoonlijke informatie zoveel mogelijk beperkt. Doordat de verklaring van de Belastingdienst uitsluitend aangeeft of het huishoudinkomen al dan niet hoger is dan € 33 000 dan wel € 43 000, wordt de privacy van huurders en de overige bewoners waar het gaat om hun inkomen zo min mogelijk aangetast. De Belastingdienst zal na de verstrekking van de verklaring geen nadere informatie verstrekken en zal zich ook niet (laten) mengen in een bezwaar-, verzoekschrift- of beroepsprocedure over de verhoging van de huurprijs. De verklaring is een indicatie en is niet vatbaar voor bezwaar of beroep. De verklaring brengt geen rechtsgevolg teweeg.

– Het beginsel van de «doelbinding»:

Ten aanzien van de privacy-aspecten dient de uiterste zorgvuldigheid in acht te worden genomen. In dit kader is op basis van artikel 7:252a van het Burgerlijk Wetboek en artikel 19a van de Uhw duidelijk welke personen en instanties van doen hebben met deze gegevensuitwisseling, zodat duidelijk is ten aanzien van wie en door wie en onder welke voorwaarden de betreffende gegevensverwerking zal plaatsvinden. In de wet is de doelbinding vormgegeven door te vermelden dat de gegevens «uitsluitend» worden gebruikt ter uitvoering van het voorstel tot huurprijsverhoging.

– Het transparantiebeginsel:

Er dient openheid te zijn over de gegevensverwerkingen en de doeleinden hiervan. Voor de te treffen wettelijke voorziening geldt met name dat de gegevensuitwisseling zo specifiek mogelijk dient te worden aangeduid. Hiervoor is reeds vermeld dat in de wet is geregeld dat de verhuurders ten behoeve van een getrouwe weergave van de uitvoering en een effectief uitvoeringsproces een zodanige administratie voeren dat de juiste, volledige en tijdige vastlegging is gewaarborgd.

Bij het bepalen van de inhoud van de verklaring door de Belastingdienst worden de inkomensgegevens van alle bewoners betrokken, maar wordt van een overige bewoner die op 1 januari van het jaar waarin de voorgestelde dag van ingang van de voorgestelde huurprijs is gelegen de

leeftijd van 23 jaar nog niet heeft bereikt het bedrag van het inkomensgegeven slechts in aanmerking genomen voor zover dat meer bedraagt dan de uitkomst van 108% van het twaalfvoud van het bedrag per maand, bedoeld in artikel 8 lid 1 onderdeel a van de Wet minimumloon en minimumvakantiebijslag, als geldend op 1 januari van het peiljaar.

De verklaring bevat geen persoonlijke informatie, dus geen persoonsgegevens zoals het burgerservicenummer of de naam van de huurder of medebewoners. De verklaring is niet herleidbaar naar het individuele inkomen van een natuurlijke persoon omdat de verklaring slechts behelst: naar verwachting is het (gezamenlijk) fiscaal jaarinkomen kort gezegd niet hoger dan € 33 000, hoger dan € 33 000 maar niet hoger dan € 43 000, dan wel hoger dan € 43 000, of er zijn geen inkomensgegevens in de basisregistratie inkomen van de huurder en de medebewoners beschikbaar.

De Belastingdienst geeft dus een indicatie. De verklaring is slechts een momentopname en kan gedateerd zijn. De huurder kan in bezwaar tegen het huurverhogingsvoorstel bij de verhuurder en door middel van een verzoekschrift bij de huurcommissie desgewenst tegenbewijs leveren met behulp van gegevens met betrekking tot zijn inkomen. Hierbij kan het ook gaan om het inkomen van medebewoners.

3.2 Gevolgen voor en werkwijze van de huurcommissie

Is het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder volgens de huurder niet redelijk, dan kan de huurder op de gebruikelijke wijze tegen dit voorstel bezwaar maken. Maakt hij bezwaar omdat de verhuurder er ten onrechte van uit gaat dat het huishoudinkomen hoger is dan € 33 000 (dan wel € 43 000), dan dient hij bij dit bezwaar de juiste en volledige gegevens omtrent zijn huishoudinkomen over te leggen. De verhuurder kan dan, indien hij met het bezwaar van de huurder instemt, zijn huurverhogingsvoorstel aanpassen. Indien hij niet met het bezwaar van de huurder instemt kan hij het huurverhogingsvoorstel ter toetsing voorleggen aan de huurcommissie.

Ook wanneer de huurder geen bezwaar maakt, maar de huurverhoging niet betaalt en vervolgens na rappel door de verhuurder het huurverhogingsvoorstel ter toetsing aan de huurcommissie wil voorleggen, dient hij bij dit verzoek de juiste en volledige gegevens omtrent zijn huishoudinkomen over te leggen.

Wanneer door de huurder onvoldoende of onjuiste inkomensgegevens worden verstrekt en de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel heeft onderbouwd met een inkomensverklaring van de Belastingdienst dan wel met andere inkomensgegevens van het huishouden waarover de verhuurder beschikt, zal de huurcommissie het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder als kennelijk redelijk beoordelen.

In dat geval kan de huurcommissie bepalen dat de verhuurder op grond van het voorgestelde artikel 7, tweede lid, van de Uhw geen vergoeding aan de Staat is verschuldigd.

4. Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting

4.1 Regeldruk/Administratieve lasten

Regeldruk

Als gezegd verstrekt de Belastingdienst op verzoek verklaringen omtrent het huishoudinkomen van de huurder en de overige bewoners. Indien een verhuurder een huurverhogingsvoorstel wil doen van meer dan inflatie dient hij de verklaring van de Belastingdienst bij het huurverhogingsvoorstel te voegen.

Van een deel van deze huurders weet de verhuurder dat ze huurtoeslag ontvangen of kent hij de inkomensgegevens omdat er sprake is van recente verhuringen. Aan huurders van wie bij de verhuurder reeds bekend is dat hun huishoudinkomen op of onder de € 33 000 ligt zullen verhuurders geen huurverhogingsvoorstel van meer dan inflatie doen. Zij zullen voor deze huurders bij de Belastingdienst dan ook geen verklaring opvragen.

Naar verwachting zullen er daarom van maximaal 1,6 miljoen huishoudens inkomensverklaringen bij de Belastingdienst opgevraagd worden voor een huurverhogingsvoorstel boven inflatie. Met het opvragen van de inkomensverklaringen en het bijvoegen van die verklaringen bij het huurverhogingsvoorstel is bij slechts het toepassen van de maximale huurverhoging van inflatie plus 5 procentpunt bij een huishoudinkomen boven het in het voorgestelde artikel 10, tweede lid, onderdeel b, van de Uhw genoemde bedrag (€ 43 000) een maximumbedrag van € 2,7 miljoen aan nalevingskosten gemoeid.

Indien ook gebruik wordt gemaakt van de voorgestelde maximale huurverhoging van inflatie plus 1 procentpunt bij een huishoudinkomen als bedoeld in het voorgestelde artikel 10, tweede lid, onderdeel a, van de Uhw (€ 33 000 – € 43 000), is met het opvragen van de inkomensverklaringen en het bijvoegen van de verklaringen bij het huurverhogingsvoorstel in totaal een maximumbedrag van € 3,7 aan nalevingskosten gemoeid.

Het betreft hier een maximumbedrag, ervan uitgaande dat verhuurders van alle huurders van wie zij nog geen inkomensgegevens kennen informatie opvragen. Een deel van de verhuurders zal echter geen behoefte hebben aan het voorstellen van een huurverhoging hoger dan inflatie dan wel daar wellicht bij bepaalde categorieën woningen van afzien. Ook zullen verhuurders wellicht kiezen voor een in de tijd gefaseerde toepassing van deze mogelijkheid.

Ervan uitgaande dat de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel baseert op de verklaring die hij van de Belastingdienst heeft verkregen zullen er weinig huurverhogingsvoorstellen zijn waartegen de huurder op grond van informatie over het inkomen bezwaar zal willen maken. Voor de maximale huurverhoging van inflatie plus 5 procentpunt voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000 is een hoeveelheid van 25 000 bezwaren geschat, met een tijdsbeslag voor huurders van 50 minuten per huurder en een bedrag van € 0,02 miljoen aan verzendkosten, waarbij de kosten voor verhuurders op € 0,86 miljoen komen.

Voor de voorgestelde maximale huurverhoging van inflatie plus 1 procentpunt voor huishoudens met een inkomen boven € 33 000 maar minder dan of gelijk aan € 43 000, wordt een hoeveelheid van 20 000

bezwaren geschat, waarbij het tijdsbeslag voor huurders eveneens 50 minuten per huurder bedraagt en de verzendkosten € 0,02 miljoen bedragen en waarbij de kosten voor verhuurders € 0,96 miljoen bedragen.

Alles bij elkaar komen de nalevingskosten van dit wetsvoorstel – als aanvulling op de mogelijkheid van maximaal 5% huurverhoging boven inflatie voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000 – op maximaal € 0,98 miljoen per jaar.

Administratieve lasten

Indien verhuurders het bezwaar van hun huurder niet honoreren kan invoering van deze maatregel leiden tot een toename van huurverhogingsgeschillen bij de huurcommissie. In dat geval is er sprake van een toename van de administratieve lasten voor verhuurders. Uitgaande van 4 000 extra huurverhogingsgeschillen in het eerste jaar leidt dit voorstel tot een administratieve last van € 0,56 miljoen in het eerste jaar. In het volgende jaar wordt het aantal geschillen op 1 600 geraamd en in de jaren daarna op 800. In het tweede jaar zijn de administratieve lasten € 0,22 miljoen, en volgende jaren € 0,11 miljoen.

4.2 Financiële effecten voor de rijksbegroting

Met de verstrekking van de verklaringen door de Belastingdienst voor de groep huishoudens met een inkomen van hoger dan € 33 000 doch niet hoger dan € 43 000 is een bedrag gemoeid van € 0,1 miljoen aan opstartkosten. Er zijn geen extra structurele kosten.

Het feit dat de maximale huurverhoging, weliswaar voor een beperkte groep, hoger komt te liggen dan in voorgaande jaren, kan leiden tot een toename van huurverhogingsgeschillen bij de huurcommissie. Ook dit kan leiden tot extra kosten voor het Rijk. Met een aantal van 4 000 extra huurverhogingsgeschillen is een bedrag van € 4 miljoen per jaar gemoeid. In het volgende jaar wordt het aantal geschillen op 1 600 geraamd en in de jaren daarna op 800. Hiermee is respectievelijk € 1,6 miljoen en € 0,8 miljoen gemoeid.

Al met al bedragen de geraamde financiële effecten voor de begroting van de voorgestelde 1% huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000 € 4,1 miljoen in het eerste jaar, € 1,6 miljoen in het tweede jaar en € 0,8 miljoen in de daaropvolgende jaren.

Artikelsgewijs deel

Artikelen I en II

Zoals in het algemeen deel van deze memorie van toelichting is beschreven heeft de verhuurder de mogelijkheid om bij huishoudinkomens die hoger zijn dan € 33 000, doch lager zijn dan of gelijk zijn aan € 43 000 een voorstel tot verhoging van de huurprijs te doen van inflatie plus maximaal 1 procentpunt. Met de voorgestelde wijzigingen in artikel 7:252a van het Burgerlijk Wetboek (BW) en de artikelen 10, 13 en 19a van de Uhw wordt hieraan uitvoering gegeven.

Indien de verhuurder een voorstel tot huurprijsverhoging wil indienen met een percentage van maximaal inflatie plus 1 procentpunt, dient hij bij dat voorstel een verklaring van de Belastingdienst te verstrekken waaruit blijkt dat het huishoudinkomen hoger is dan het in het voorgestelde artikel 10, tweede lid, eerste volzin, onderdeel a, van de Uhw eerstgenoemde bedrag, doch lager is dan of gelijk is aan het in dat onderdeel laatstge-

noemde bedrag. Dit maximale percentage wordt krachtens het voorgestelde artikel 10, tweede lid, eerste volzin, aanhef, van de Uhw vastgesteld bij ministeriële regeling (het voorgestelde artikel I, onderdeel B, onder 1).

Met de voorgestelde wijziging in artikel 7:252a, tweede lid, onderdeel b, van het BW wordt een nieuw inkomensbegrip geïntroduceerd. Niet langer wordt uitgegaan van de vrije voet, bedoeld in artikel 3.17 van de Wet studiefinanciering 2000, als geldend in het peiljaar, maar van de uitkomst van 108% (inclusief vakantietoeslag) van het twaalfvoud van het bedrag per maand, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onderdeel a, van de Wet minimumloon en minimumvakantiebijslag, als geldend op 1 januari van het peiljaar. Dit komt voort uit (de besprekingen rondom) het Begrotingsakkoord 2013 (het voorgestelde artikel I, onderdeel B, onder 2).

De verhuurder kan de Belastingdienst om een verklaring vragen. In de verklaring vermeldt de Belastingdienst of op de door de verhuurder aangeduide plaats op basis van gegevens uit de basisregistratie inkomsten te verwachten is dat van degenen die daar volgens de registratie van de Belastingdienst wonen het (gezamenlijke) fiscaal inkomen lager is dan of gelijk is aan het in artikel 10, tweede lid, eerste volzin, onderdeel a, van de Uhw eerstgenoemde bedrag, dan wel hoger is dan dat bedrag doch lager is dan of gelijk is aan het in dat onderdeel laatstgenoemde bedrag, dan wel hoger is dan het bedrag, genoemd in onderdeel b van die volzin. Voorts vermeldt de verklaring dat, indien dat huishoudinkomen hoger is dan het in artikel 10, tweede lid, eerste volzin, onderdeel a, van de Uhw eerstgenoemde bedrag, het aantal personen waarop dat huishoudinkomen is gebaseerd. Indien er geen inkomensgegevens in de basisregistratie inkomsten beschikbaar is, maakt de verklaring melding van dat feit. De mogelijkheid bestaat dat de verhuurder reeds op een andere wijze beschikt over de gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen van de huurder. In dat geval zal hij de verklaring van de Belastingdienst niet hoeven op te vragen. De verhuurder kan in dat geval de gegevens die hij reeds in bezit heeft bij het voorstel overleggen.

Indien de verhuurder een voorstel tot huurprijsverhoging heeft gedaan zoals hiervoor omschreven, heeft de huurder, zoals thans ook het geval is, de mogelijkheid om een bezwaarschrift in te dienen of later zelf een verzoekschrift bij de huurcommissie in te dienen. Deze procedures worden beschreven in artikel 7:253 van het BW.

Indien de huurder een bezwaarschrift wil indienen en het bezwaar zich richt tegen (onder meer) het door de verhuurder gehanteerde inkomen, dient hij gegevens met betrekking tot dat inkomen over te leggen. Artikel 7:253, tweede lid, van het BW bepaalt dat ook de huurder een verzoekschrift kan indienen. Ook ten aanzien van het verzoek van de huurder is bepaald dat hij inkomensgegevens moet bijvoegen, indien deze in geschil zijn.

Voor een toelichting hierop wordt nog verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting (het voorgestelde artikel I, onderdeel B, onder 3).

Het voorgestelde artikel 7:252a, zesde lid, aanhef en onderdeel a, van het BW bepaalt dat indien de huurder kan aantonen dat zich in het kalenderjaar na het peiljaar (t-1) een inkomensdaling voordoet waarbij het inkomen daalt tot onder de grens van het in artikel 10, tweede lid, eerste volzin, onderdeel a, eerstgenoemde bedrag, een huurverhoging van meer dan inflatie niet mogelijk is. In artikel 7:252a, zesde lid, aanhef en onderdeel b, eerste volzin, van het BW is vervolgens bepaald dat indien de huurder kan aantonen dat zich in het kalenderjaar na het peiljaar (t-1)

een inkomensdaling voordoet waarbij het inkomen daalt tot onder de grens van het in artikel 10, tweede lid, eerste volzin, onderdeel b, genoemde bedrag, een huurverhoging van maximaal inflatie plus 5 procentpunt niet mogelijk is. Dit komt overeen met het thans geldende artikel 7:252a, zesde lid, van het BW. In het voorgestelde artikel 7:252a, zesde lid, onderdeel b, tweede volzin, van het BW is voorts nog bepaald dat dat voorstel wordt aangemerkt als een voorstel als bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van het BW, tenzij de huurder tevens kan aantonen dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar na het peiljaar ook gelijk is aan of lager is dan het in onderdeel a van die volzin eerstgenoemde bedrag. De mogelijkheid bestaat dan dat ten aanzien van een geschil hieromtrent wordt uitgesproken dat de huurverhoging niet «terugvalt» naar maximaal inflatie, maar maximaal inflatie plus 1 procentpunt, tenzij het huishoudinkomen tevens gelijk is aan of lager is dan het in artikel 10, tweede lid, eerste volzin, onderdeel a, van de Uhw eerstgenoemde bedrag. In dat laatste geval vindt immers het voorgestelde artikel 7:252a, zesde lid, aanhef en onderdeel a, van het BW toepassing (het voorgestelde artikel I, onderdeel B, onder 4).

De voorgestelde wijziging in artikel 7:239 van het BW is redactioneel van aard (artikel I, onderdeel A).

De artikelen 10, tweede lid, 13, vijfde lid, en 19a, tweede lid, van de Uhw zijn aan het voorstel om huurverhogingen van maximaal inflatie plus 1% procentpunt mogelijk te maken, aangepast (het voorgestelde artikel II).

Artikel III

In het voorgestelde artikel III is bepaald dat indien het peiljaar, bedoeld in artikel 7:252a, tweede lid, onderdeel d, van het BW, het kalenderjaar 2011 of 2012 is, in onderdeel b van dat artikellid voor «de uitkomst van 108% van het twaalfvoud van het bedrag per maand, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onderdeel a, van de Wet minimumloon en minimumvakantiebijslag, als geldend op 1 januari van het peiljaar» wordt gelezen: de uitkomst van 108% van het twaalfvoud van het bedrag per maand, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onderdeel a, van de Wet minimumloon en minimumvakantiebijslag, als geldend op 1 januari van het peiljaar, te verminderen met het werknemersaandeel in de premie, bedoeld in artikel 25, tweede lid, van de Wet financiering sociale verzekeringen en te vermeerderen met de vergoeding ingevolge artikel 46, eerste lid, van de Zorgverzekeringswet over dat bedrag.

Dit heeft te maken met het in werking treden met ingang van 1 januari 2013 van de Wet uniformering loonbegrip (Stb. 2012, 45).

Artikel IV

Ter uitvoering van de motie Franken van 17 mei 2011 (Kamerstukken I 2010/11, 31 051, D) en het advies van het College bescherming persoonsgegevens d.d. 14 juni 2011 inzake het voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (Kamerstukken 33 129) is een evaluatiebepaling opgenomen. De evaluatie betreft met name de vraag of deze maatregel effectief is.

Artikel V

Artikel IIA van het voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (Kamerstukken 33 129) voorziet in de mogelijkheid om indien de aan de verhuurder door de inspecteur

verstreckte verklaring, bedoeld in artikel 7:252a, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek geen gegevens omtrent de vrije voet, bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, van dat artikel bevat, de verhuurder een langere termijn krijgt om zijn verzoek tot huurprijsverhoging bij de huurcommissie in te dienen. Gelet op het feit dat met de inwerkingtreding van deze wet een ander huishoudinkomensbegrip wordt gehanteerd, is die wet en deze bepaling overbodig geworden.

In de brief aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal d.d. 19 april 2012 (Kamerstukken II 2011/12, 33 129, nr. 49) is melding gemaakt van de gevolgen van de uitspraak van de rechter in kort geding aangaande het vóór de inwerkingtreding van de eerdergenoemde wet verstrekken van verklaringen door de Belastingdienst. In die brief is aangegeven dat de Staat die uitspraak respecteert. Dat betekent dat de verhuurder pas een verzoek bij de inspecteur kan indienen nadat de betrokken wetgeving in werking is getreden. Daarmee vervalt ook artikel III van het voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (Kamerstukken 33 129).

Artikel VI

In het voorgestelde artikel VI is bepaald dat deze wet in werking treedt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Er wordt gestreefd naar een inwerkingtreding met ingang van 1 januari 2013.

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

De minister van Veiligheid en Justitie,
I. W. Opstelten