



Inkomensafhankelijke huurverhoging: Veel gestelde vragen en antwoorden

Versie 3 mei 2013

HUURVERHOOGING

Kan de verhuurder de huurverhoging later laten ingaan, bijvoorbeeld omdat de gegevens van de Belastingdienst nog niet compleet zijn?

Ja, dat is mogelijk. De huurverhoging kan eenmaal later ingaan dan 1 juli, bijvoorbeeld op 1 augustus of 1 september. Volgend jaar kan de huur dan weer gewoon op 1 juli worden verhoogd. Op dit moment is niet bekend of de Belastingdienst ontbrekende gegevens wel tijdig kan aanleveren om de huurverhoging een of enkele maanden later in te voeren. Het verschuiven van de huurverhoging is daarmee een risico voor de verhuurder.

Geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging ook voor huurders van onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen?

Nee. Voor onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen geldt het basishuurverhogingspercentage van 4% (inflatiepercentage over 2012 vermeerderd met 1,5%) als maximaal huurverhogingspercentage.

Hoe hoog mag de huurverhoging zijn voor huurders van een zelfstandige woning?

Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. Voor de verschillende inkomensgroepen geldt de volgende verdeling:

Inkomen \leq 33.614 basishuurverhogingspercentage = 4%

Inkomen $>$ 33.614 - \leq 43.000 = basishuurverhogingspercentage + 0,5% = 4,5%

Inkomen $>$ 43.000 = basishuurverhogingspercentage + 2,5% = 6,5%

Wat wordt verstaan onder huishoudinkomen?

De inkomens van de huurder(s) en de overige bewoners van de woonruimte samen.

Geldt het Woningwaarderingstelsel voor huurders met een inkomen boven de 43.000 euro?

Ja. Het Woningwaarderingstelsel geldt ook voor deze groep huurders. De huurprijs mag niet boven de maximale huurprijs uitkomen.

Mag de huurprijs boven de liberalisatiegrens uitstijgen?

Ja, dat mag als de woning voldoende punten heeft en de maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt.



Wat zijn de peildata bij het vaststellen van de maximale huurverhoging?

Voor de huishoudsamenstelling geldt als peildatum 1 juli 2013. Voor het inkomen wordt gekeken naar het inkomen verdiend in 2011.

Welke huishoudgegevens hanteert de Belastingdienst bij de eerste opvraag van de inkomensindicaties?

Dat zijn de gegevens van de samenstelling van het huishouden zoals die op dat moment – bijvoorbeeld in maart of april 2013 – bij de Belastingdienst bekend zijn. De huurder kan bezwaar maken tegen het huurvoorstel als tussen het moment van eerste gegevensopvraag en 1 juli 2013 (het officiële peilmoment) wijzigingen in het huishouden leiden tot een lager inkomen in het peiljaar.

Tellen alle inkomens mee?

Alle inkomens tellen mee, dus ook die van inwoners en kamerhuurders. Het inkomen van inwoners die op 1 januari 2013 nog geen 23 jaar waren, telt alleen mee voor zover dat boven het minimumloon ligt. Door de Belastingdienst wordt dit inkomen automatisch gecorrigeerd. Op de inkomensverklaring wordt dus alleen dat deel van het inkomen meegenomen dat boven het minimumloon ligt.

Wanneer kan de huur niet extra worden verhoogd?

Dat kan als iemand in het huishouden van de huurder gehandicapt of chronisch ziek is. Maar ook als het huishoudinkomen in 2012 lager was dan in 2011. Uiteraard moet het inkomen van 2012 dan wel in een lagere categorie vallen dan in 2011. Omdat de verhuurder deze gegevens niet vooraf heeft, zal de huurder die informatie moeten inbrengen in een bezwaarprocedure tegen de huurverhoging.

Wie zijn aan te merken als chronisch ziek of gehandicapt?

De huurder of een ander lid van het huishouden aan wie:

a. een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 1, onderdeel d, van het Zorgindicatiebesluit is verstrekt voor:

1°. persoonlijke verzorging als bedoeld in artikel 4 van het Besluit zorgaanpakken AWBZ, verpleging als bedoeld in artikel 5 van het Besluit zorgaanpakken AWBZ of individuele begeleiding als bedoeld in artikel 6 van het Besluit zorgaanpakken AWBZ, welk indicatiebesluit een geldigheidsduur heeft van ten minste een jaar en in welk indicatiebesluit ten minste tien uur zorg per week wordt toegekend;

2°. verblijf als bedoeld in artikel 9 van het Besluit zorgaanpakken AWBZ, of

3°. ADL-assistentie als bedoeld in artikel 34 van het Besluit zorgaanpakken AWBZ,

of

b. voor 1 mei 2013 een beschikking is verstrekt ten behoeve van voorzieningen aan de betreffende woonruimte op grond van artikel 1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet voorzieningen



gehandicapten of artikel 1, eerste lid, onderdeel g, onder 6°, van de Wet maatschappelijke ondersteuning.

(Link naar de regeling: <http://www.aedes.nl/content/artikelen/klant-en-wonen/inkomensafhankelijke-huurverhoging/Chronisch-zieken-en-gehandicapten-en-de-inkomensaf.xml>)

Moet de inkomensverklaring bij de huurverhogingsbrief worden gevoegd?

Ja, de inkomensverklaring moet tegelijkertijd met de huurverhogingsbrief worden verstuurd. Niet apart, maar in dezelfde envelop. Het is niet toegestaan de inkomensverklaring apart en/of later te versturen.

Welke huurverhoging krijgen huurders met een onbekend inkomen?

Dat is de maximale basishuurverhoging van 4%. Het huurvoorstel mag alleen inkomensafhankelijk zijn als er een inkomensverklaring van de Belastingdienst kan worden bijgevoegd.

Geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging ook voor geliberaliseerde huurovereenkomsten?

Nee. De inkomensafhankelijke huurverhoging geldt alleen voor gereguleerde huurovereenkomsten. Geliberaliseerde woningen kunnen wel een huurverhoging krijgen van meer dan 4%, maar die mag niet inkomensafhankelijk zijn. De hoogte van de huurverhoging is afhankelijk van de afspraken die partijen daarover hebben gemaakt.

Wat is een geliberaliseerde huurovereenkomst?

Een huurovereenkomst waarvan de huurprijs op de ingangsdatum boven de op dat moment geldende huurliberalisatiegrens lag.

Moet ik de woningwaardering meesturen met het huurvoorstel en moet het huurvoorstel ook de maximale huurprijs voor de woning vermelden?

Nee. Dit zijn verplichtingen uit het verleden die inmiddels zijn vervallen.

Vervalt de huurtoeslag als de huur door de huurverhoging boven de liberalisatiegrens stijgt?

Een zittende huurder die vóór het moment van huurverhoging al huurtoeslag ontvangt, houdt zijn recht op huurtoeslag ook als de huur boven de grens uitkomt. Bij een nieuwe aanvraag moet de huur wel lager zijn dan de maximale huurgrens (=liberalisatiegrens).



INKOMENSVERKLARINGEN

Waar kan ik de inkomensverklaring opvragen?

Dat kan via de volgende website van de Belastingdienst:

www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl

Wanneer wordt een inkomensverklaring verstrekt?

Er wordt alleen een inkomensverklaring afgegeven als het huishoudinkomen van de huurder boven 33.614 euro ligt.

Wat wordt er op de inkomensverklaring vermeld?

Op de inkomensverklaring worden de inkomensgroep en het aantal inkomensontvangers van een huishouden vermeld.

Waarvoor mag de verhuurder de inkomensverklaring gebruiken?

De inkomensverklaring mag alleen gebruikt worden voor het opleggen van een huurverhoging. Het is niet toegestaan de informatie ergens anders voor te gebruiken.

Mag de verhuurder inkomensindicaties vragen voor al zijn woonruimten?

Nee. Dat mag alleen voor gereguleerde zelfstandige woningen. Voor woonruimte waarvoor geen inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk is (onzelfstandige woonruimte, woonwagens en standplaatsen en geliberaliseerde woningen) mag de verhuurder geen inkomensverklaringen opvragen.

Waarom krijgen corporaties zoveel foutmeldingen van de Belastingdienst?

Aedes heeft intensief contact met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en de Belastingdienst over problemen met de gegevensuitwisseling. Zie hiervoor ook het artikel op onze website <http://www.aedes.nl/content/artikelen/klant-en-wonen/inkomensafhankelijke-huurverhoging/Moeilijkheden-bij-invoeren-inkomensafhankelijke-hu.xml> . Helaas geven de betrokken overheidsinstanties geen garantie dat de problemen tijdig zullen worden opgelost om de inkomensafhankelijke huurverhogingen door te kunnen voeren.



Voor een deel van mijn adressen krijg ik de indicatie dat het inkomen onbekend is. Klopt dat wel?

Nog niet alle inkomens over 2011 zijn definitief vastgesteld, de meeste wel. Een uitval van rond de 5% met onbekend inkomen lijkt niet ongebruikelijk.

BEZWAAR

Welke bezwaargronden zijn er op basis van het inkomen?

1. Het inkomen vermeld op de inkomensverklaring klopt niet.
2. Het inkomen in 2012 is lager dan het inkomen in 2011.

Wanneer ben ik verplicht een tweede inkomensverklaring op te vragen?

Als de huurder stelt dat het inkomen op de inkomensverklaring niet juist is. Bijvoorbeeld omdat het aantal inkomensontvangers niet klopt of omdat het inkomen later op een ander bedrag is vastgesteld. De huurder hoeft bij zijn bezwaar geen inkomensgegevens te voegen.

Wanneer vraag ik een tweede inkomensverklaring op?

Dat doet u na 8 juli 2013. Met de Belastingdienst is afgesproken dat zij haar bestanden op 5 juli 2013 ververst. Na deze datum zijn de gba-gegevens per 1 juli 2013 beschikbaar.

Hoe kan de huurder bewijzen dat het huishoudinkomen in 2012 lager was dan in 2011?

Dat kan de huurder bewijzen door de volgende stukken aan de huurder te overhandigen:

1. Een door de inspecteur van de Belastingdienst afgegeven verklaring omtrent het inkomensgegeven (IB60-formulier) van alle bewoners van de woning, en
2. een uittreksel uit de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens waaruit blijkt hoeveel personen staan ingeschreven op het adres van de woning.

Hoe vraagt de huurder een IB60-formulier aan?

Dat kan via de BelastingTelefoon: 0800 - 0543. De inkomensverklaring voor 2012 kan worden aangevraagd vanaf juni 2013. Zie voor meer informatie de website van de Belastingdienst:

http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/standaard_functies/prive/contact/andere_onderwerpen/inkomensverklaring_aanvragen



Hoe kan de huurder bezwaar maken?

1. Voor 1 juli 2013 kan de huurder schriftelijk bezwaar maken bij de verhuurder. Als de verhuurder de huurverhoging in stand laat, dan moet de verhuurder de Huurcommissie vragen het huurverhogingsvoorstel te beoordelen. De beslissing van de Huurcommissie is bindend, maar partijen kunnen tegen de uitspraak in beroep gaan bij de rechter.
2. De huurder betaalt de huurverhoging niet*. De verhuurder stuurt de huurder binnen zes weken na de voorstelde datum van de huurverhoging een herinneringsbrief. Blijft de huurder het oneens met de huurverhoging, dan kan de huurder de Huurcommissie inschakelen. De beslissing van de Huurcommissie is bindend, maar partijen kunnen tegen de uitspraak in beroep gaan bij de rechter.

*Uitgaande van de situatie dat de huurverhogingsbrief niet per aangetekende post is verstuurd.

HUURVERLAGING

Wanneer kan de huurder een huurverlaging voorstellen?

Als sprake is van een inkomensdaling na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen.

Welke stukken moet de huurder bij zijn verzoek om huurverlaging voegen?

1. Een door de inspecteur van de Belastingdienst afgegeven verklaring omtrent het inkomensgegeven (IB60-formulier) van alle bewoners van de woning, en
2. een uittreksel uit de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens waaruit blijkt hoeveel personen staan ingeschreven op het adres van de woning.

Voor de volledige regeling zie onze website <http://www.aedes.nl/content/artikelen/klant-en-wonen/inkomensafhankelijke-huurverhoging/Benodigde-stukken-bij-aanvraag-huurverlaging.xml>

Om hoeveel verlaging kan de huurder vragen?

De huurder kan vragen om een verlaging van maximaal twee keer de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hierbij geldt de nieuwe inkomensgroep als ondergrens. Als het huishoudinkomen is gezakt tot onder de huurtoeslaginkomengrens dan kan gevraagd worden om huurverlaging tot aan de huurliberalisatiegrens.

Welke termijn moet de huurder in acht nemen?

Een huurverlagingsvoorstel moet, net als een huurverhogingsvoorstel, tenminste twee maanden voor de voorgestelde dag van ingang worden gedaan.



Heeft de huurverlaging terugwerkende kracht?

Nee. De huurverlaging werkt niet met terugwerkende kracht, maar gaat pas gelden op de voorstelde ingangsdatum van de huurverlaging.

Als de huurder over vijf jaar een inkomensdaling heeft, kan hij dan alsnog om een huurverlaging vragen?

Nee. De huurder kan huurverlaging vragen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging die zijn toegepast in een tijdvak van twee jaar voorafgaand aan de datum van het voorstel tot huurverlaging.

WONINGWAARDERINGSSTELSEL

Worden de maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2013 aangepast?

Ja. De maximale huurprijsgrenzen worden per 1 juli 2013 geïndexeerd met 2,5% (inflatie) en naar boven afgerond op hele centen. Voor een overzicht van de maximale huurprijzen per 1 juli 2013 zie de bijlagen bij de regeling gegevensverstrekking bij huurverlaging <http://www.aedes.nl/content/artikelen/klant-en-wonen/inkomensafhankelijke-huurverhoging/Benodigde-stukken-bij-aanvraag-huurverlaging.xml>

Overig

Door de huurverhoging kan de huurprijs van een woning boven de liberalisatiegrens uitkomen. Welke gevolgen heeft dat?

Op dit moment heeft e.e.a. geen consequenties, immers de Herzieningswet is niet van kracht. Er is nog geen sprake van administratieve danwel juridische scheiding van daeb en niet-daeb bezit. Dit zal worden geregeld in de herzieningswet en de daarbij behorende AMvB. De herzieningswet ligt al bij de eerste kamer, maar er zullen nog tal van wijzigingen worden doorgevoerd via een novelle. Deze novelle gaat naar verwachting voor de zomer naar de Tweede Kamer. Daarna zal ook de AMvB in procedure worden genomen. De inhoud van de novelle en AMvB is nog niet bekend. Wat de (on)mogelijkheden zullen zijn om met woningen te schuiven tussen daeb en niet-daeb is thans niet aan te geven.

Voor welke woningen moet de verhuurderheffing worden betaald?

De verhuurderheffing geldt alleen voor:

- woningen met een huur lager dan de grens voor de huurtoeslag (gereguleerde sector). In 2013 is die grens € 681,02 per maand;
- verhuurders die meer dan 10 woningen verhuren in de gereguleerde sector.

Inkomensafhankelijke huurverhoging: Veel gestelde vragen en antwoorden

vereniging van
woningcorporaties



Het belastbare bedrag is de som van de WOZ-waarden van de gereguleerde huurwoningen, verminderd met 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen. Huurverhogingen kunnen er dus in resulteren dat de grondslag voor de verhuurderheffing wordt versmald.